



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
n° 2022-076
Département des Alpes-Maritimes**

SEANCE DU : MERCREDI 05 OCTOBRE 2022

Nombre de Conseillers

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

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.

Date convocation :
29/08/2022

Date d'affichage :
29/09/2022

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 BOUILLO-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 LOUET, 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°3 du Plan Local d'Urbanisme – Réhabilitation du site RIVIERA.**

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°2021-056 du 17/05/2021 relative au lancement de la modification n°3 du PLU,
Vu la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale enregistrée sous le n°CU-2022-3106 en date du 17/05/2022,
Vu les saisines des PPA transmises par envoi en date du 18/03/2022 et 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,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 27 juin 2017. Deux procédures de modification de droit commun ont ensuite été menées par la commune et approuvées en 2019 et 2020.

Lors de l'élaboration du PLU, un périmètre d'attente d'aménagement de projet d'aménagement global (PAPAG) a été instauré sur le périmètre du site RIVIERA, cadastré section C n°1228. Il s'agit d'une servitude d'inconstructibilité temporaire instaurée pour une durée maximale de 5 ans.

Cette servitude est arrivée à échéance et le site est à présent librement soumis à la réglementation de la zone UEr sur la partie bâtie et de la zone Naturelle pour le reste de l'unité foncière.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun n°3 s'est avérée indispensable pour instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site en élaborant un projet d'aménagement d'ensemble et en encadrant les possibilités d'évolution du site.

Pour rappel, à aujourd'hui, le site RIVIERA c'est :

- 302 logements libres sans périmètre de mixité sociale ;
- 8 ha de terrain dont 3,5 ha en zone constructible avec un potentiel d'emprise au sol de 25% ;
- Environ 16 000m² de surfaces de plancher déjà bâties réparties sur 6 bâtiments ;
- Plus de 11 000m² de surfaces déjà imperméabilisées ;
- Un site à l'abandon induisant de nombreux risques ;
- Un arrêt de la Cour Administrative d'Appel en 2021 qui confirme les droits bâtis acquis et la possibilité de réhabiliter le site en l'état ;

Le projet prévoit quant à lui :

- Une mixité fonctionnelle : Logements, commerces, bureaux, tourisme, services publics ;
- Une mixité sociale : Logements libres et locatifs sociaux (61 sur 129 logements au total) de typologies diverses (du studio au T4) ;
- Des espaces de convivialité : Jardins partagés, espaces ouverts, cheminements piétons... ;
- Des objectifs en matière d'exemplarité environnementale : réhabilitation d'une friche urbaine en évitant l'artificialisation de nouveaux sols par la construction de nouveaux bâtiments et un travail sur l'utilisation des matériaux durables et les énergies renouvelables.

Ainsi, cette procédure vient s'inscrire dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les principales orientations sont :

- Orientation n°1 : Préserver les paysages, l'environnement et le paysage ;
- Orientation n°2 : Maîtriser et structurer le développement urbain ;
- Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique ;

Les objectifs poursuivis par la procédure sont :

- Lever le PAPAG ;
- Préciser le contenu du projet RIVIERA par l'intégration d'une OAP ;
- Modifier les pièces réglementaires associées.

Les pièces modifiées par la présente procédure de modification sont :

- Le plan de zonage réglementaire ;
- Le règlement écrit ;
- L'annexe 5 : Liste des emplacements réservés
- L'annexe 6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

.../...

Une demande d'examen au cas par cas a été transmise le 16/03/2022 à l'Autorité Environnementale qui a décidé le 17/05/2022 que le projet de modification n°3 du PLU situé sur notre commune n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Par 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 02/05/2022 ;
Avis favorable de la Chambre d'Agriculture en date du 20/04/2022 ;
- Avis favorable assorti d'observations du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes en date du 05/05/2022 ;
- Avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en date du 20/05/2022 ;
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 22/06/2022 ;
- Avis favorable de la commune de Callian en date du 14/04/2022 ;
- Avis favorable de la commune de Spéracèdes en date du 30/03/2022 ;
- Avis favorable de l'Office National des Forêts en date du 24/03/2022 ;
- Avis technique du Parc Naturel des Préalpes d'Azur en date du 15/04/2022 ;
- Avis assorti d'observations de la Régie des Eaux du Canal Belletrud en date du 25/05/2022 ;
- Avis favorable du Service Départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes en date du 06/04/2022 ;
- Avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes en date du 06/05/2022.

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 :

- D'utiliser tous les moyens pour améliorer la circulation ;
- De vérifier l'adéquation des futurs programmes de construction avec les objectifs du SCOT nouvellement approuvé.

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.

Concernant l'adéquation du projet avec les objectifs du SCOT, la commune s'est assurée que le projet s'inscrivait dans ces objectifs. De plus, le Syndicat Mixte du SCOT 'Ouest a été consulté en tant que PPA lors de l'élaboration du projet. Une analyse sur la comptabilité des documents a été insérée dans la notice de présentation (page 7).

Pour ce qui est de l'amélioration de la circulation, la commune souhaite rappeler que cette problématique est prise en compte dans l'ensemble de nos réflexions d'aménagement. Pour ce qui est du projet de réhabilitation de RIVIERA, l'accès sera redéfini en vue de créer un rond-point. Cela permettra non seulement de sécuriser l'accès au site mais également de réduire la vitesse, parfois excessive, sur cet axe. Une réflexion plus globale est en cours concernant les modes de circulations alternatives et un parking de co-voiturage devrait ouvrir début 2023 au niveau du Parc d'Activités.

Le projet de réhabilitation du site RIVIERA s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience qui incite les acteurs à développer le territoire en priorité par renouvellement urbain ou réhabilitation de l'existant.

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.

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°3 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 Mairie, 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 « Télerecours » 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°3

Réhabilitation du site RIVIERA

Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Annexe à la délibération d'approbation

00 00 00
00 1334

PPA	Reçu le	Avis	Analyse de la commune & Modification apportées
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	17/05/2022	Non soumission à évaluation environnementale	/
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	02/05/2022	Avis favorable assorti d'observations : • Observation n°1 : Apporter une précision dans la notice sur le respect des prescriptions du PPRIF • Observation n°2 : Ajout dans la liste des destinations autorisées le logement par changement de destination • Observation n°3 : Joindre au dossier d'approbation l'ensemble des pièces du PLU modifiées dans leur intégralité. • Mise à jour des annexes : SUP.	• Compléments d'information apportés en page 19 de la notice et en page 52 de l'OAP (cf. <i>infra</i> remarque similaire du SDIS) • Après analyse de la remarque et échanges entre services, le choix de ne pas ajouter cette destination a été confirmé. Les bâtiments sont aujourd'hui à destination d'habitation, permettant de réaliser le projet. Autoriser la destination habitation permettrait à terme de changer la destination des locaux commerciaux, de bureaux ou encore de services publics en habitation, ce qui n'est pas souhaité. Ce choix permet d'assurer la mixité fonctionnelle du site dans le temps. • Le dossier de PLU sera mis à jour dans son intégralité dès l'approbation. • 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 délimité. 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.

		Annexe : Avis détaillé des services de l'Etat : → Sur l'Habitat : • Compléter la notice de présentation afin d'apporter des précisions sur la répartition en financement des logements sociaux et vérifier la compatibilité avec le projet de PLH • Prise en compte mobilités modes actifs • Préciser un nombre maximal de places de stationnement compte tenu des contraintes risques existant sur le secteur et pouvant limiter leur mise en œuvre → Sur les Risques : • L'ensemble des bâtiments doit respecter les dispositions du PPRIF (et pas seulement le bâtiment F) et chaque bâtiment devra être situé à moins de 150m d'un point d'eau normalisé. • Les points d'eau prévus semblent insuffisants.	• La notice de présentation est complétée en page 7 afin d'apporter les précisions utiles sur ce point. • Cette problématique a été prise en compte et les informations ont été complétées en page 17 de la notice de présentation. • Le règlement précise les exigences en termes d'emplacement de stationnement. Le projet devra donc s'y conformer et s'implanter dans les zones autorisant leur création. • Cf. <i>supra</i> – Observation n°1 • Des points d'eau normalisés seront créés le long de la piste périmétrale, ceux existants seront réhabilités et en fonction des commerces et activités présents sur site, d'autres pourront être exigés dans le cadre des autorisations d'urbanisme.
--	--	--	--

		• Sur les pièces du dossier : • Qq erreurs entre les documents • Notice P.14 : ajout surfaces de plancher dédiée selon occupation + pour les LLS et nombre de places de stationnement attendues • Sur la pièce OAP Sectorielle Projet RIVIERA : Ajouter des principes d'aménagement de la zone naturelle : préservation espaces naturels • Sur le règlement écrit : la notion d'habitation • Unifier terme accès principal / accès unique • Règlement graphique : Ajout références aux articles SMS PMS & Elément de paysage en ligne continue dans le périmètre de l'OAP : soit présentée en notice soit retirée • Mise à jour SUP	• S'agissant d'une orientation d'aménagement et bien que le projet soit assez précis, des changements peuvent intervenir. Il n'est donc pas souhaité d'apporter une précision si fine. • Des objectifs en matière de préservation et de valorisation de la zone naturelle ont été ajoutés en page 53 de l'OAP. • Cf. <i>supra</i> – Observation n°2 • Le terme accès principal a été retenu. La modification en pages 52 et 54 de l'OAP est faite ainsi qu'en page 34 de la notice de présentation. • Modifications apportées à la légende du plan de zonage sur les deux points du règlement graphique. • Cf. <i>supra</i> observation SUP
Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes	20/04/2022	Avis favorable Sans observation	/

Conseil Départemental des Alpes- Maritimes (CD06)	05/05/2022	Avis favorable Demande de modifier le bénéficiaire de l'ER du Rondpoint pour la commune	Modification de l'annexe 5a au bénéfice de la commune ERD6 en ERC14
Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)	12/05/2022	Avis favorable Sans observation	/
Commune de Callian	14/04/2022	Avis favorable Aucune remarque	/
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	22/06/2022	Avis favorable	/
Commune de Spéracèdes	28/03/2022	Aucune remarque	/
Office National des Forêts (ONF)	24/03/2022	Pas d'avis	/
Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNR)	12/04/2022	Sans avis - Contribution - Sur l'organisation du site 3 points d'attention émis : - Parking : planté encaissé pour réduire son impact visuel, préservation arbres existants ;	Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère du parking afin d'en limiter son impact visuel. Ce point est mentionné en page 52 de l'OAP. Le projet de modification prévoit déjà la préservation des arbres existants ou leur remplacement dans l'article UE 13 du règlement modifié. Ce point-là est déjà pris en compte.

		- o Sur la piste périmétrale : la connecter aux chemin alentours Brugaye et sentier du Vallon des Gourgs & Travail sur les lisières de cette voie : jardins partagés, alignement de fruitiers ; - o Qualité des façades et murs de soutènement. • Préconisations diverses : Conservation restanques murets autant que possible ; Réutilisation des déblais excédentaires sur site ; Clôtures végétales ; Revêtements poreux limitation imperméabilisation ; Eclairage en dessous de 3000°K extinction à certaines plages horaires.	- o Il n'est pas possible de connecter ces sentiers à la piste périmétrale. Cela engendre un impact supplémentaire sur le milieu naturel. De plus, ces sentiers de promenade sont déjà accessibles aux promeneurs. • Ce point-là est déjà pris en compte dans l'article UE11 relatif à l'aspect extérieur du règlement modifié. • Pour l'ensemble de ces points une modification est apportée en page 17 de la notice de présentation. De plus, deux phrases sont ajoutées dans le règlement concernant les clôtures et les murets.
Régie des Eaux du Canal Belletrud	25/05/2022	Avis favorable Observations : • Eau potable : point de vigilance en raison des restrictions sollicités par l'Etat sur l'utilisation des ressources de la Siagne. Favoriser individualisation des compteurs par logement : voire l'imposer Réserves incendie annexes à prévoir • Assainissement : Gestion eau pluviale assurée distincte assainissement	• Les besoins en eau sont déjà présents sur site en raison de la présence de 302 logements. Toutefois, il est certain qu'une attention particulière devra être portée sur le fonctionnement du site. Lors du permis de construire ces éléments pourront être traités et, par suite, au cours de sa gestion. • Les réseaux d'assainissement seront créés pour se raccorder au tout-à-l'égout. Il sera obligatoirement indépendant du réseau d'eau pluvial qui fait l'objet d'un système indépendant.

Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (SDIS 06)	30/03/2022	Avis favorable • Rappel sur la prise en compte de la voie périmétrale et des points d'eau normalisés • Trois dispositions à prendre en compte dans le projet : caractéristiques des voies de dessertes ; défense extérieure des bâtiments et conformité du projet aux règles du PPRIF	• Compléments d'information apportés en page 19 de la notice de présentation et en page 52 de l'OAP.
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes- Maritimes	06/05/2022	Avis favorable	/

MODIFICATION N°3 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION



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

Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

22 01 61
90 4744

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION	4
3. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT ET DU PLH	7
3.1. Compatibilité avec le SCOT	7
3.2. Compatibilité avec le PLH	7
4. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU	8
5. PRESENTATION DU SITE RIVIERA	10
5.1. Localisation géographique	10
5.2. Etat des lieux	11
5.3. Analyse historique de l'occupation du site et enjeu juridique actuel	12
6. LE PROJET URBAIN	14
6.1. Description du projet justifiant la modification	14
6.1.1. Descriptif global	14
6.1.2. Le programme de logements	15
6.2. Les objectifs en matière d'aménagement	17
6.2.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement	17
6.2.2. La prise en compte des risques	19
6.2.3. La prise en compte de la biodiversité	20
7. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	22
7.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5	22
7.2. Le règlement modifié	25
7.3. Le plan de zonage modifié	32
7.4. Les prescriptions spéciales modifiées	34

1. PRÉAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier de modification comprend donc :

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

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

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

2021
30 JUIN

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

UNE GESTION DES FLUX PENSÉE AU-DELA DU QUARTIER

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

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

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

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

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

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

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



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

3.1. Compatibilité avec le SCoT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Compatibilité avec le PLH

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

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

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

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

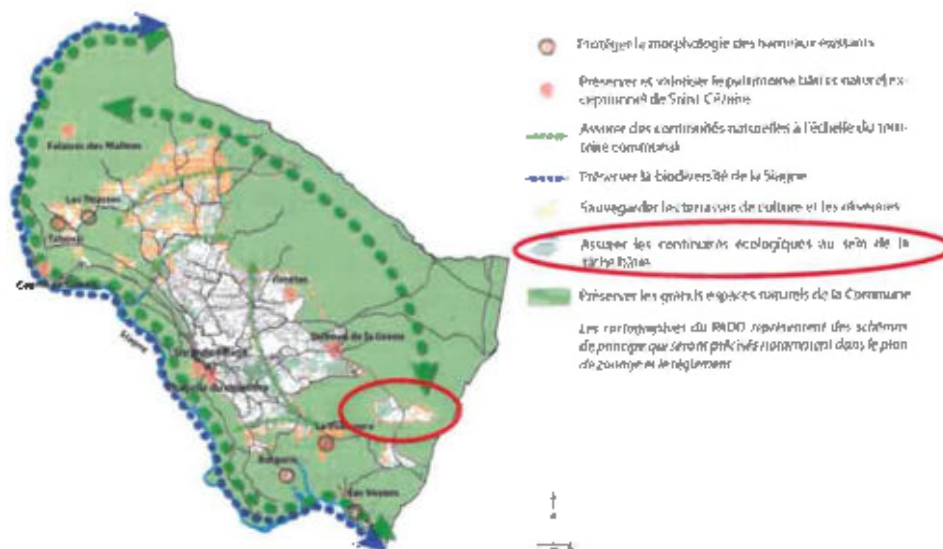
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a été largement associée aux réflexions préalables pour le projet RIVIERA.



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

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

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



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

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

Orientation n°2 : Maîtriser et structurer le développement urbain

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

- Permettre une croissance démographique de l'ordre de + 1,6 % par an, représentant une population communale d'environ 4800 habitants en 2025 (soit une augmentation d'environ 1000 habitants entre 2013 et 2025)
- Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire, représentant un total d'environ 2300 résidences principales à horizon 2025 (soit une augmentation d'environ 700 logements entre 2013 et 2025)
- Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques – accessibilité, proximité du centre village, des commerces et des services –

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

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

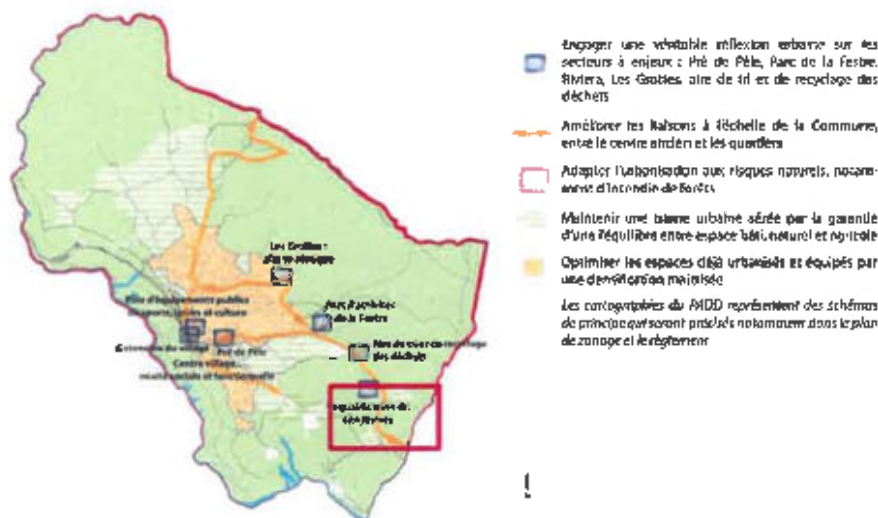
La population au dernier recensement est de 2018 était de 3 905 habitants, contre 3 850 en 2013, soit un rythme de seulement 0.3% de croissance annuelle en 5 ans (contre 1.3% entre 2008 et 2013).

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

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

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

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



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

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

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

4.1. Encourager les comportements socio-responsables

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

Projet communautaire d'aménagement du PADD :
Mettre en œuvre le projet d'aménagement du PADD en respectant les principes de développement durable et de mixité sociale, en favorisant la participation citoyenne et en assurant la qualité de l'environnement.



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

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

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

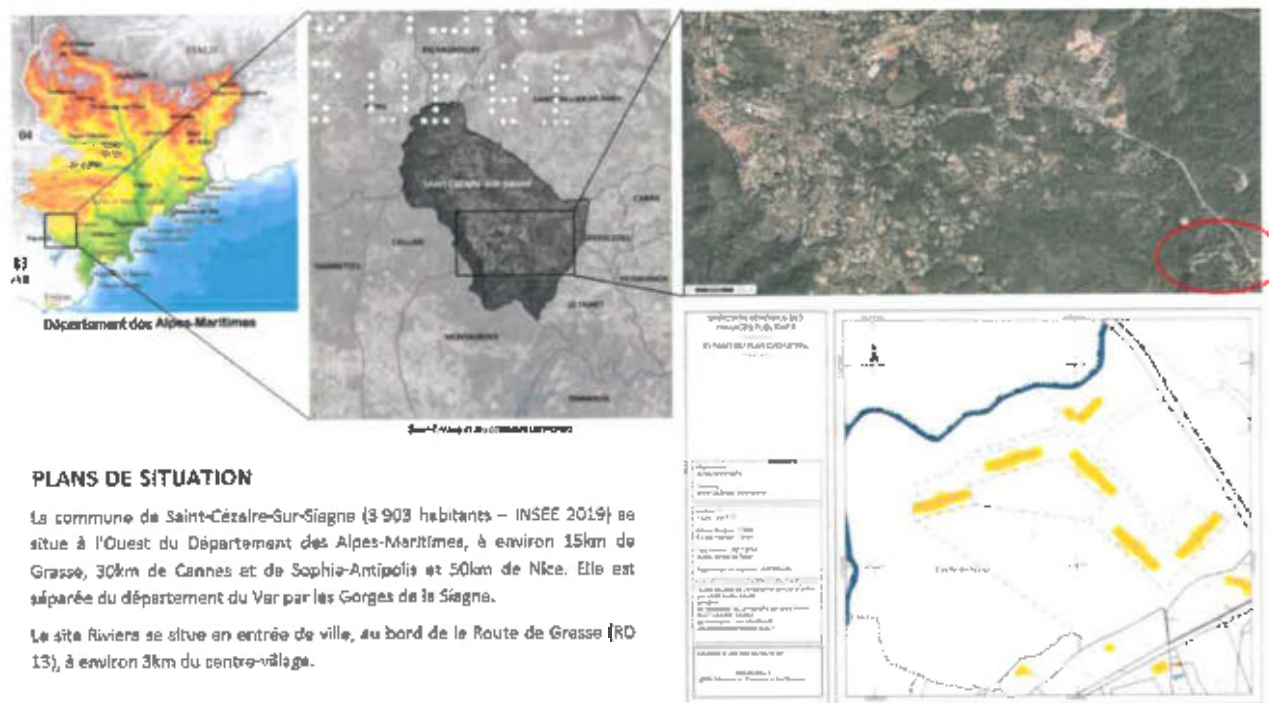
5. PRESENTATION DU SITE RIVIERA

5.1. Localisation géographique

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

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

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



Localisation du projet



5.2. Etat des lieux

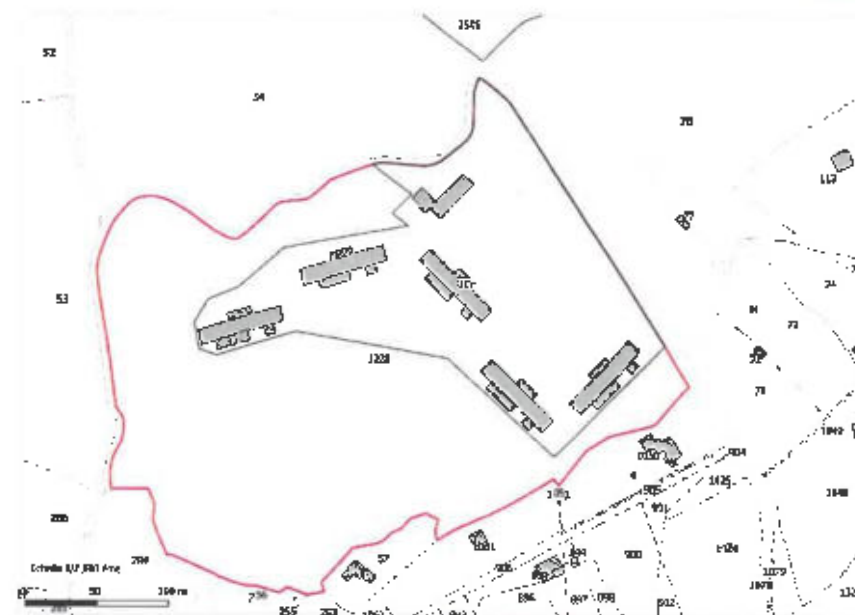
Le site RIVIERA est une unité foncière composée de l'unique parcelle cadastrée section C n°1228, d'une superficie totale de 89 430 m².

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

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

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

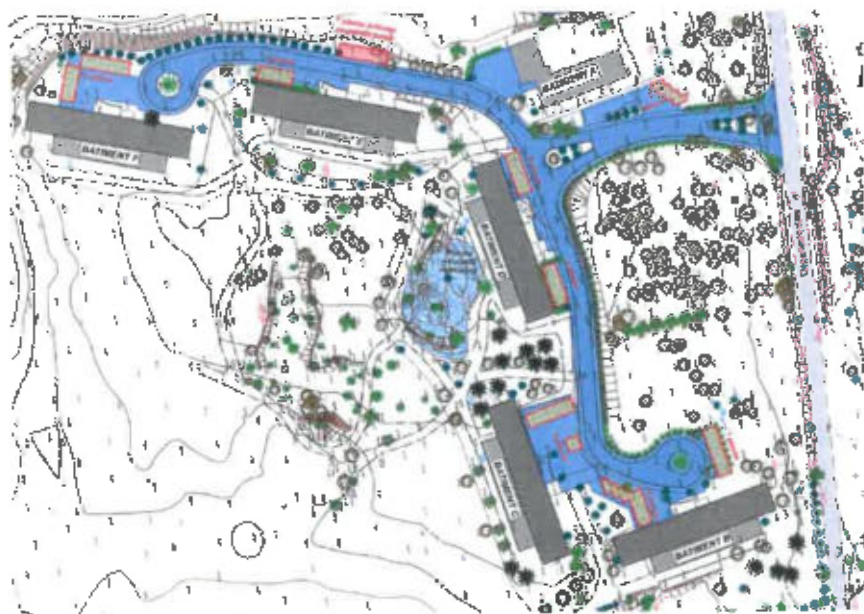
- Une zone B1a de risque modéré comprenant des dispositions spécifiques à la zone du Brusquet ;
- Une zone Rouge de risque fort.



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

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

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



20/01/1964 : Délivrance d'un permis de construire pour une construction à usage d'habitation comprenant 302 logements

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

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

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

1994 : Arrêté exploitation de la société RIVIERA II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



6. LE PROJET URBAIN

6.1. Description du projet justifiant la modification

6.1.1. Descriptif global

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

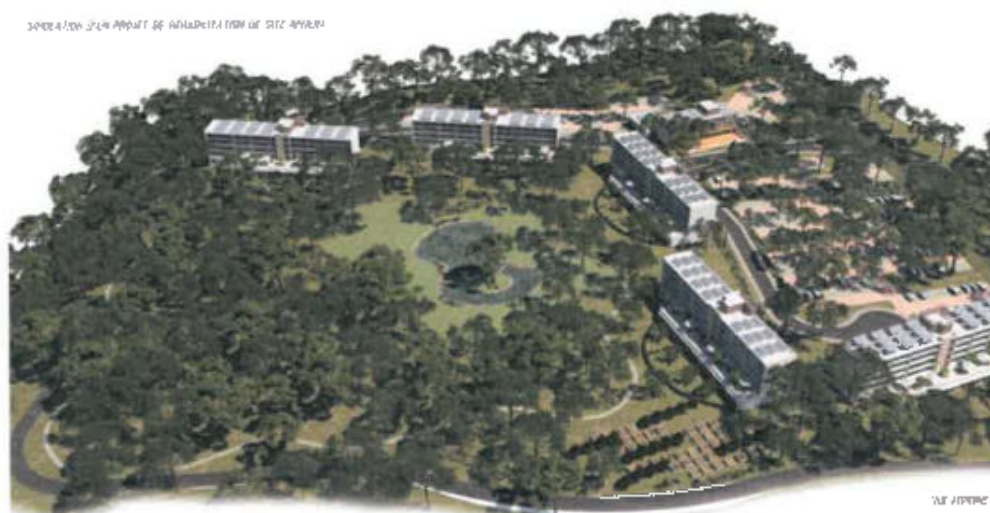
Un préalable : Le projet s'inscrit dans la réhabilitation des 6 bâtiments existants

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

Le programme définitif comprend ainsi :

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

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



Les principes programmatiques définis pour les 6 bâtiments :

BATIMENT A - R+2
CRECHE
BUREAUX
LOCAUX ADMINISTRATIFS

BATIMENT B - R+4
COMMERCES
BUREAUX
RESTAURATION
SERVICES
22 LOGEMENTS SOCIAUX (Unicil)

BATIMENT C - R+4
BUREAUX
SERVICES
28 LOGEMENTS SOS (pension de Famille)
11 LOGEMENTS SOCIAUX (Unicil)

BATIMENT D - R+4
SERVICES DE SOINS
SERVICES
RESTAURATION
-
24 APPARTEMENTS (accession libre)

BATIMENT E - R+4
APPART'HOTEL (16)
12 APPARTEMENTS (accession libre)
COMMERCES
BUREAUX

BATIMENT F - R+4
33 APPARTEMENTS (accession libre)



Document non contractuel Plan intentions 1

6.1.2. Le programme de logements

La répartition des logements par bâtiment :

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

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

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

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

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

02 01 61
90 4344

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse des éléments observés



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

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

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

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

6.2. Les objectifs en matière d'aménagement

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

Les invariants du futur projet :

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

Les enjeux de desserte / stationnement :

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

Les enjeux paysagers :

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

Les enjeux urbains :

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

Les enjeux environnementaux :

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

22 01 61
90 4344

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

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

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

3 itinéraires sont étudiés :

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

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



6.2.2. La prise en compte des risques

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

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

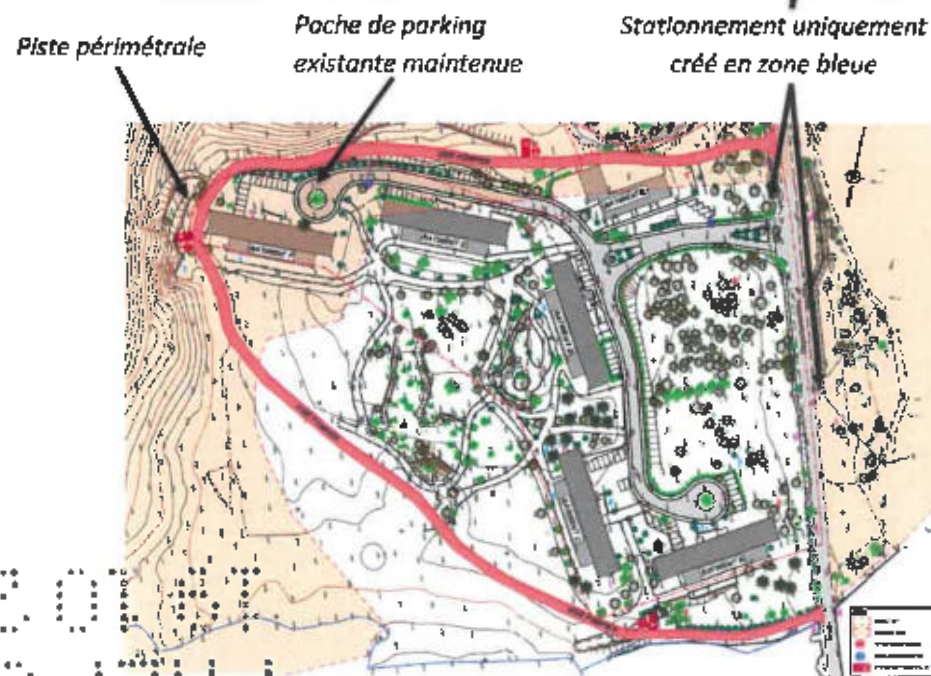
- Création d'une voie périmétrale permettant de séparer les bâtiments du massif ;
- Création d'un réseau de point d'eau normalisés le long de la voie ;
- Respect des obligations légales de débroussaillage et maintien en état débroussaillé de l'ensemble du territoire. Ces obligations s'appliquent également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

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

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

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

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



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

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

Natura 2000

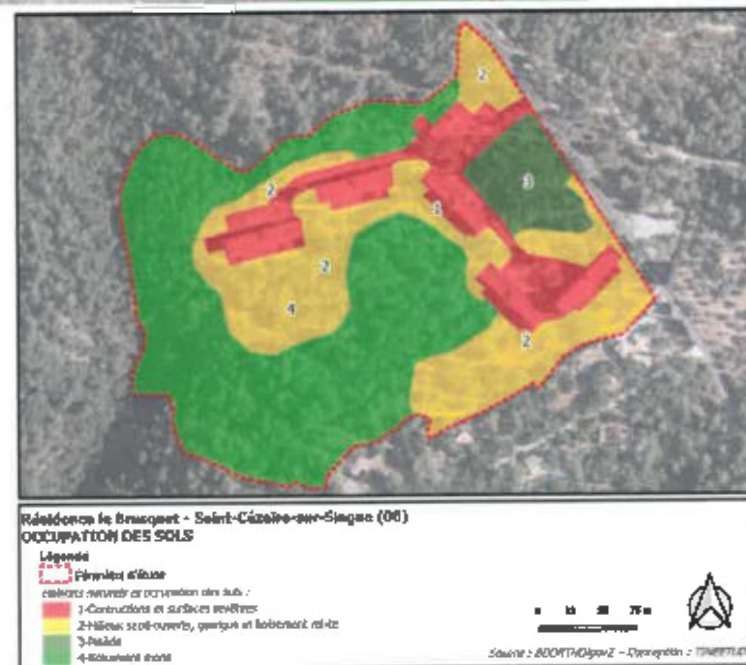
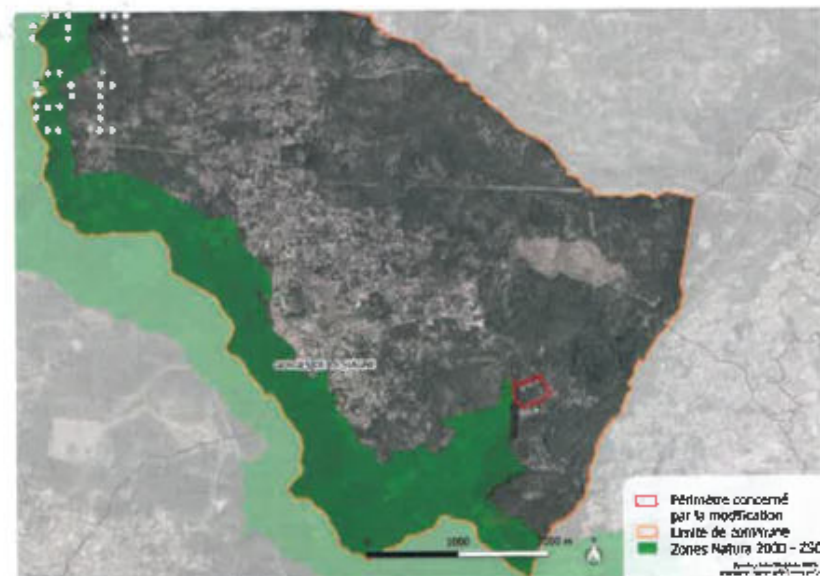
Un site Natura 2000 au titre de la directive Habitat se situe sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne ». Il est situé à l'extrémité ouest du secteur concerné par la modification. L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts de la zone UEr et plus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

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

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

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

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



ZNIEFF

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

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

APPB

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

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

PNR Préalpes d'Azur

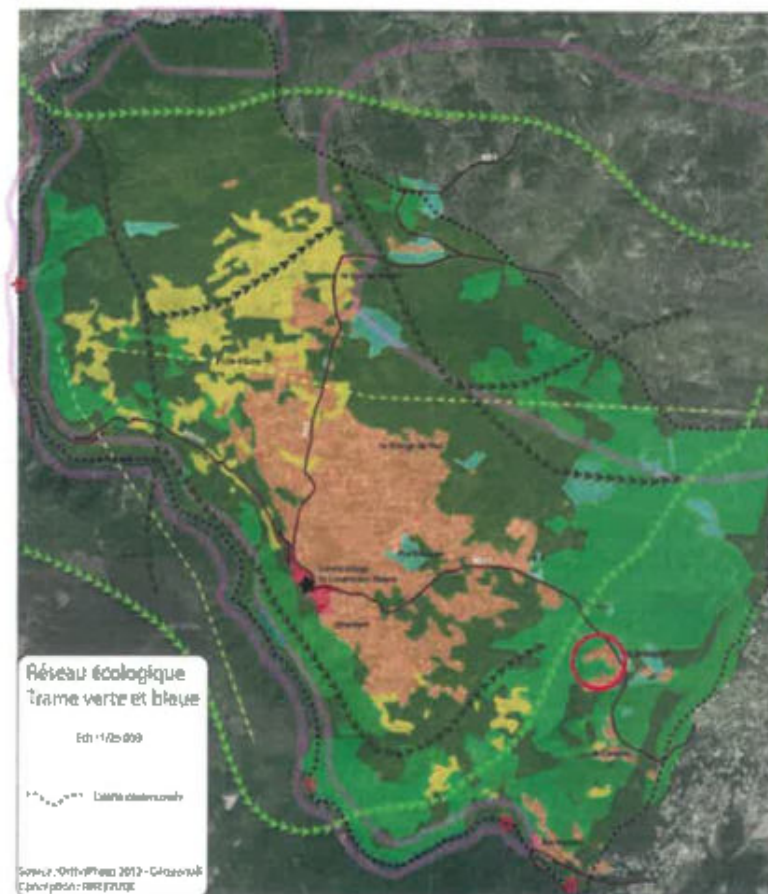
La commune est entièrement située dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Le PLU en vigueur qui intégrait déjà l'urbanisation de la zone concernée par la modification est compatible avec la charte du PNR.

Réservoirs et continuités écologiques

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

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

TVB du PLU :



Autres éléments

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

7. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Le projet modifie les pièces réglementaires suivantes :

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

Le projet ne modifie pas les pièces réglementaires suivantes :

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

7.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5

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

Les invariants du futur projet sont clairement posés :

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

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

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

Les objectifs en matière d'habitat :

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

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

Les objectifs en matière de services, commerces et équipements :

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

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

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

Les objectifs en matière de fonctionnement et de cadre de vie

- Des aménagements de loisirs permettant aux habitants du quartier de bénéficier d'un cadre de vie de qualité. Il pourra s'agir d'organisation des espaces verts permettant la promenade, de jeux pour enfants, d'espaces de convivialité, etc. Un travail sur le mobilier urbain devra permettre d'équiper ces espaces pour les rendre accueillants et attractifs ;
 - Des jardins partagés pour les habitants ;
 - Des espaces communs ouverts, accessibles à tous.
- ➡ Le schéma d'OAP donne des implantations privilégiées pour les jardins partagés. Les espaces naturels dans lesquels des aménagements pourront être réalisés (dans le respect du PPRIF et du règlement de la zone naturelle) sont également indiqués, ainsi que les bassins et les cheminements doux (emplacements à titre informatif).

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

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

Voir les schémas page suivante

22 01 67
90 1344

SCHEMA DE L'OAP N°5



7.2. Le règlement modifié

Synthèse des évolutions réglementaires

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

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

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

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UE comprend deux secteurs :

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

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

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

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

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

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

Remplacé par :

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

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

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

Dans le périmètre de mixité sociale PMS5 :

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

En zone UEr, en application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme,

sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes identifiées sur le document graphique en tant qu'ilot commercial à protéger :

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

22 01 61
90 4344

ARTICLE UE 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

(...)

Eaux pluviales :

(...)

De plus, en secteur UEr ;

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

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

En UEr

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

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

ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

Remplacé par :

Dispositions générales :

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

Les façades et menuiseries

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



Sont Interdits :

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

Devantures commerciales

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

Clôtures

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

Divers

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

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

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

(tableau changé)

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

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

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans le secteur UE :

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

Dans le secteur UEr :

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

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

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



7.3. Le plan de zonage modifié

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

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

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

Prescriptions du PLU

 Emplacement réservé

 Servitude de mixité sociale

 Périmètre de mixité sociale

 Polygone d'emprise et nombre du bâti

 Zone non aedificandi

 Élément du patrimoine bâti et archéologique

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

 Diversité commerciale L151-16



AVANT



Prescriptions du PLU

Emplacement réservé

Servitude de rétention agricole

Périmètre d'étude sociale

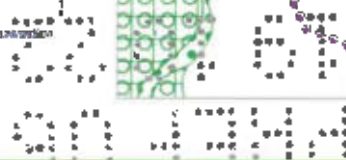
Intégration paysagère et hauteur du bâti

Zone non aedificandi

Éléments du patrimoine bâti ou archéologique

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

Diversité communale L551-15



APRES



7.4. Les prescriptions spéciales modifiées

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

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

Justification des modifications :

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



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

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

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



➤ **Intégration de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme instaurant un Périmètre de Mixité Sociale – PM55**

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

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

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

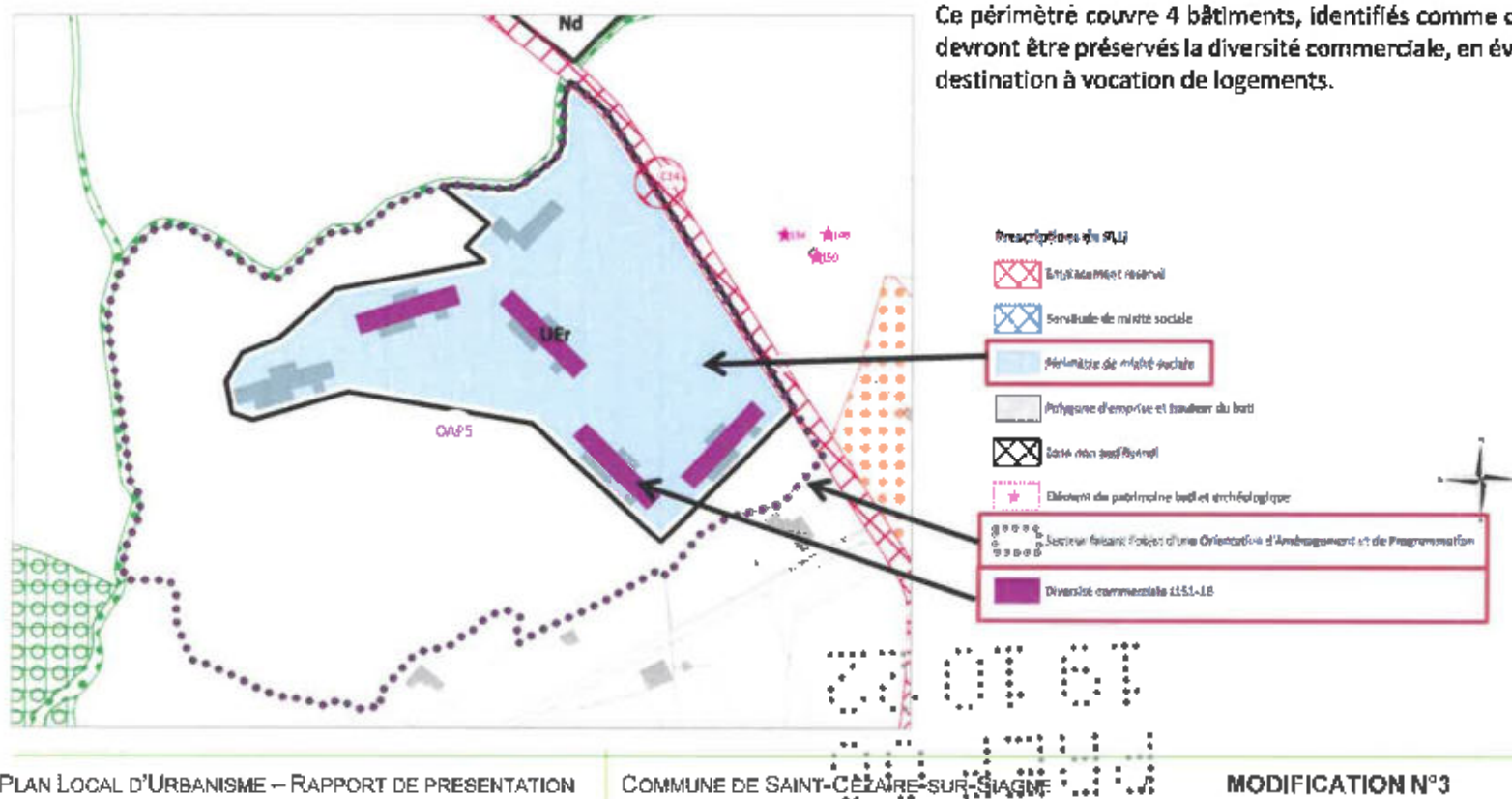
➤ **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sens de l'article L 151-6 du Code de l'urbanisme**

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

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

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

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



MODIFICATION N°3 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

PLAN LOCAL D'URBANISME – OAP

Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

22 01 61
90 4384

Préambule - Projet

Déjà bâti et comprenant des espaces imperméabilisés (notamment voiries et anciennes poches de stationnement) du fait de l'ancienne utilisation du site (à l'abandon depuis 1994), le secteur concerné par l'OAP n°5 représente un enjeu majeur pour la commune.

Il offre en effet d'importantes potentialités de développement dans les 6 bâtiments existants pouvant accueillir des programmes mixtes : habitat, commerces, services, équipements, espaces de loisirs communs etc.

La réhabilitation de cette friche localisée en entrée sud du village participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal.

Les principaux objectifs et enjeux d'aménagement du site RIVIERA découlent des lignes de force qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, et notamment des orientations suivantes :

• Orientation 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain

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

- Permettre une croissance démographique de l'ordre de + 1,8 % par an ;
- Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire ;
- Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques.

2.2. Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Limiter la consommation de l'espace et optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés

Zone U anciennement urbanisée et présentant à la fois des bâtis existants et des surfaces imperméabilisées pour la desserte et le stationnement).

- Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux

Accès direct sur la route départementale

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

- Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux

• Orientation n°4 « Encourager un mode de vie Responsable » :

4.1. Encourager les comportements socio-responsables :

- S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux ;
- Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface) ;
- Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

Depuis qu'elle a dépassé 3 500 habitants, et son appartenance à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements sociaux au moins égal à 25 % du nombre de résidences principales.

De plus, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25 %, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a ainsi instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pour atteindre le taux légal de logement social.

La Loi ELAN de 2018 élargit également la liste des logements sociaux pris en compte. Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements locatifs sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Dans ce cadre, Saint-Cézaire-sur-Siagne se voit dans l'obligation, dès aujourd'hui, d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU.

Le projet Riviera Intègre ainsi à la fois la production de logement locatif social, une résidence foyer et de l'accession libre.

Afin d'y répondre, un **Périmètre de Mixité Sociale (PMS)** est identifié et codifié dans le règlement du PLU.

Le secteur d'OAP n°5 intègre ainsi une programmation mixte de logements.

Présentation du site

Le secteur d'OAP se situe en entrée sud du village, le long de la route départementale RD13, dite route de Grasse et voie d'accès principale au village.

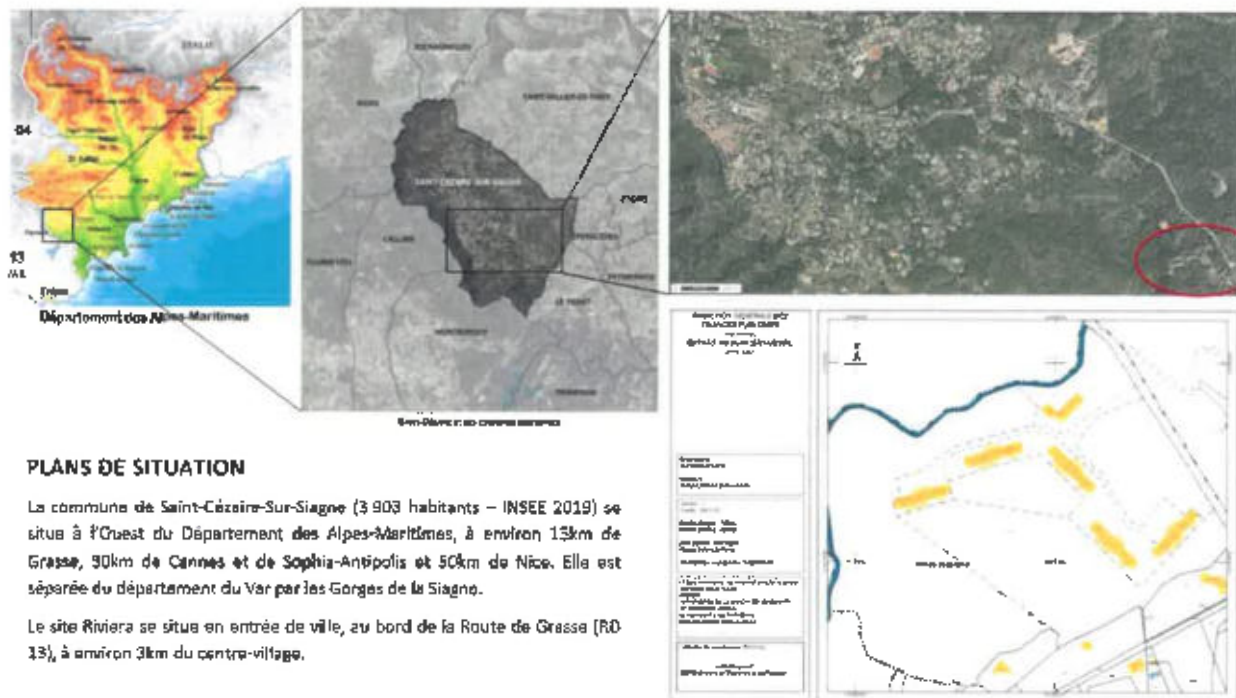
Ce site très spécifique est actuellement une friche bâtie, constituée de 6 bâtiments existants et d'espaces imperméabilisés (voies, stationnements, etc.) est à 3 km du centre.

Atouts du site :

- Une bonne desserte (RD13) ;
- Des espaces bâtis et déjà imperméabilisés existants ;
- Un potentiel de surfaces de plancher important, permettant d'envisager un véritable projet mixte structurant pour le village ;
- La qualité de l'environnement paysager (naturel).

Contraintes du site :

- Un éloignement du village qu'il faudra compenser par une politique de mobilité favorisant les cheminements doux et le développement des transports en communs ;
- Un site soumis aux risques, avec des aménagements qui devront répondre aux objectifs de préservation des biens et personnes.



PLANS DE SITUATION

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (3 903 habitants – INSEE 2019) se situe à l'Ouest du Département des Alpes-Maritimes, à environ 13km de Grasse, 30km de Cannes et de Sophia-Antipolis et 50km de Nice. Elle est séparée du département du Var par les Gorges de la Siagne.

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



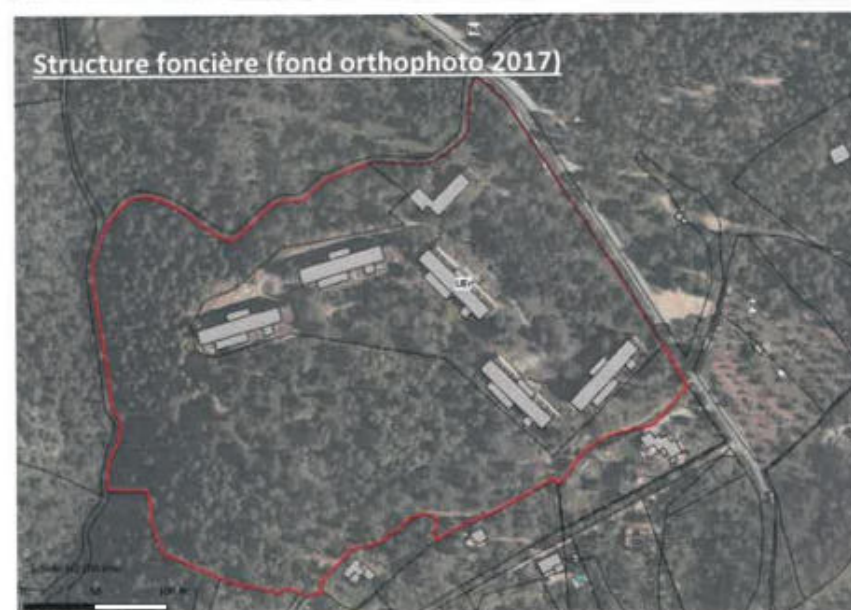
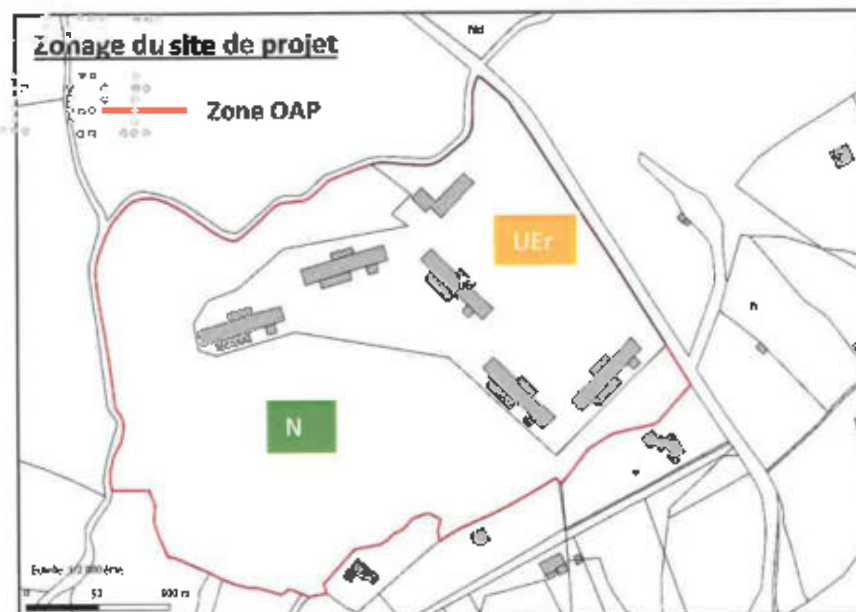
Structure foncière et données réglementaires

Le site présente une unité foncière totale de 89 430 m², parcelle C 1228, et s'étend sur deux zonages réglementaires du PLU :

- Zone UEr : où sont localisés les bâtiments et espaces imperméabilisés existants (plan ci-contre) ;
- Zone N : espaces naturels qui encadrent l'espace bâti.

Zonage PLU	Superficie unité foncière	Superficie emprises au sol	Surfaces imperméabilisées (bâts + voiries)	Espaces verts à maintenir (60%)
Zone UEr	39,87% soit 35 600 m ²	4 990 m ²	11 400 m ²	24 200 m ²
Zone N	60,13% soit 54 000 m ²			

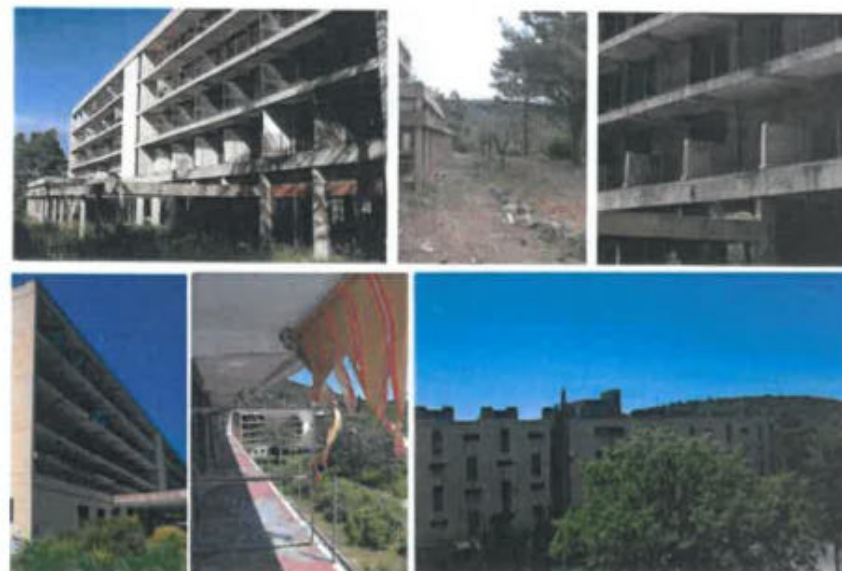
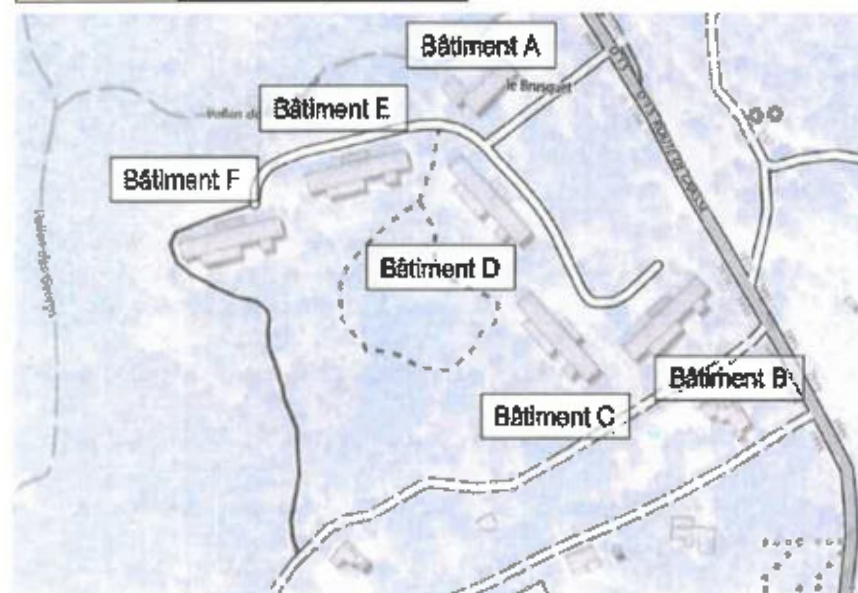
- Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne donc l'ensemble du tènement foncier et couvre les deux zones du PLU (UEr et N).



La composition urbaine actuelle du quartier : un enjeu fort de réhabilitation

Le site est actuellement occupé par 6 bâtiments (intitulés A, B, C, D, E, F – plan ci-dessous). A l'origine, les bâtiments offraient une capacité de 302 logements. L'emprise au sol actuelle est de 4 990 m²

BATIMENT	Existant (surfaces indiquées au PC initial)	
	SURFACE SHON (m ²)	Emprise au sol (m ²)
BAT A	1 200	490
BAT B	2 900	900
BAT C	2 900	900
BAT D	2 900	900
BAT E	2 900	900
BAT F	2 900	900
TOTAL	15 700	4 990



Photos 2014



Le paysage, un atout majeur du site

Principaux éléments paysagers :

- la trame naturelle arborée au sein du site, du fait notamment de l'abandon depuis bientôt 30 ans et de la reconquête de la végétation ;
- la présence du massif forestier en bordure du site.

Le projet devra faire en sorte de préserver ce cadre de vie agréable.

Le cadre paysager exceptionnel sera mis en valeur, en scène, au cœur du projet et depuis la route départementale, avec un fort enjeu d'intégration des stationnements en 1^{er} plan.



Source : photos Mairie – 2022 – Vue du site depuis la RD



Les enjeux d'aménagement

Les invariants du futur projet :

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

Les enjeux de desserte / stationnement :

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

Les enjeux paysagers :

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

Les enjeux urbains :

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

Les enjeux environnementaux :

- Protéger le site, ses environs et ses usagers contre les risques : le risque feu de forêt est important.

Tout projet devra prendre en compte le règlement du PPRIF et prévoir les équipements de protection et de mise en sécurité.

Doivent notamment être prises en compte les trois dispositions du PPRIF :

- ✓ Le dimensionnement des voies publiques et privées doit être suffisant pour les circulations des engins de lutte contre l'incendie ;
- ✓ Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure (DECI) ;
- ✓ Les bâtiments devront respecter les mesures constructives du PPRIF.

Ainsi, une piste périmétrale sera créée et des bômes incendie seront installées. Les matériaux seront choisis de manière à ne pas aggraver les risques et devront présenter une résistance au feu suffisante. De plus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront être strictement respectées.

- Tenir compte de la proximité du site Natura 2000 : les aménagements devront limiter les impacts sur la biodiversité, notamment concernant le traitement des eaux de pluie.

Les objectifs programmatiques

Tout projet devra respecter les intentions programmatiques suivantes :

Les objectifs en matière d'habitat :

- Une programmation générale d'environ 130 logements ;
- Une programmation mixte, permettant d'accueillir différents types de ménages, personnes sur le site ;
- Un minimum de 40% de logement social dont une part en foyer-logement ;
- Une offre orientée en priorité vers des petits logements T1-T2-T3 ;
- Les logements sont localisés dans les étages, exceptés dans le bâtiment F où le logement est autorisé en rez-de-chaussée ;
- La réhabilitation des bâtiments et la gestion du site doivent respecter le règlement du PPRIF ;
- Le bâtiment F étant le plus exposé aux risques feux de forêts, si de nouveaux ouvrants doivent apparaître (escalier de secours par exemple), ils devront être occultables. Il faut en tout état de cause les limiter au strict minimum

Les objectifs en matière de services et commerces :

- L'implantation de locaux d'activités doit se faire aux rez-de-chaussée des immeubles (excepté le bâtiment F) ;
- Le développement des services et commerces doit permettre de créer une véritable vie de quartier sur le site : la future trame commerciale doit bénéficier tant aux résidents qu'aux autres habitants de la commune ;
- Le projet doit prévoir un programme mixte, avec un panel de services et commerces diversifié (services à la personne, commerces alimentaires, etc.).

Les objectifs en matière d'équipements :

- Des équipements publics pourront être créés pour assurer un niveau de services de qualité aux habitants du quartier (exemple : crèche, maison des assistances maternelles).
- Les équipements accueillant du public sont localisés de façon préférentielle au rez-de-chaussée des différents immeubles.

Les objectifs en matière de fonctionnement et de cadre de vie :

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

Les objectifs en matière de préservation et de valorisation de la zone naturelle :

Le périmètre de l'OAP englobe l'entière unité foncière du site de RIVIERA dont plus de 5 hectares situés en zone naturelle (N). Ce secteur fera l'objet d'aménagements adaptés aux enjeux paysagers et environnementaux dans le respect du règlement applicable. Au surplus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront également y être réalisées.

Sont ainsi prévus :

- La création de la piste périmétrale de défense contre les incendies ;
- Des cheminements doux ;
- Des aménagements paysagers ;
- Les bassins de rétention paysagers ;
- La création de jardins partagés.

L'organisation préférentielle des accès et du stationnement :

Au niveau de l'organisation générale du fonctionnement (circulations et stationnement), le projet doit s'appuyer en priorité sur les voiries existantes et les espaces de stationnements déjà imperméabilisés.

Organisation des circulations routières

Le site sera desservi par un accès principal, avec la création d'un rond-point sur la RD13. Il permettra de sécuriser les entrées / sorties du site et de marquer fortement l'entrée.

En interne, la circulation s'organisera autour de deux voies d'accès qui desserviront les poches de stationnement. Ces voies existantes seront, si nécessaire, requalifiées et recalibrées pour répondre aux usages et aux exigences réglementaires.

Organisation du stationnement

L'offre de stationnement est organisée pour l'ensemble du site et des usagers. Au regard des contraintes de la zone rouge du PPRIF, aucun nouveau parking ne pourra être créé en zone rouge.

Le calcul des places nécessaires devra prendre en considération l'ensemble de l'opération.

Une importante aire de stationnement sera localisée au cœur du site : elle doit permettre de répondre à une majorité des besoins du programme global.

Elle doit être traitée de façon à être la plus intégrée possible au paysage, avec une végétalisation à prévoir (plantation ou maintien d'arbres). Des zones tampons paysagère avec les différentes voies (RD13 et voies internes) sont à prévoir, pour mieux intégrer visuellement cet espace.

Quelques poches de stationnement complémentaires pourront être localisées sur le site sous réserve de l'observations des réglementations applicables.

Organisation des cheminements doux

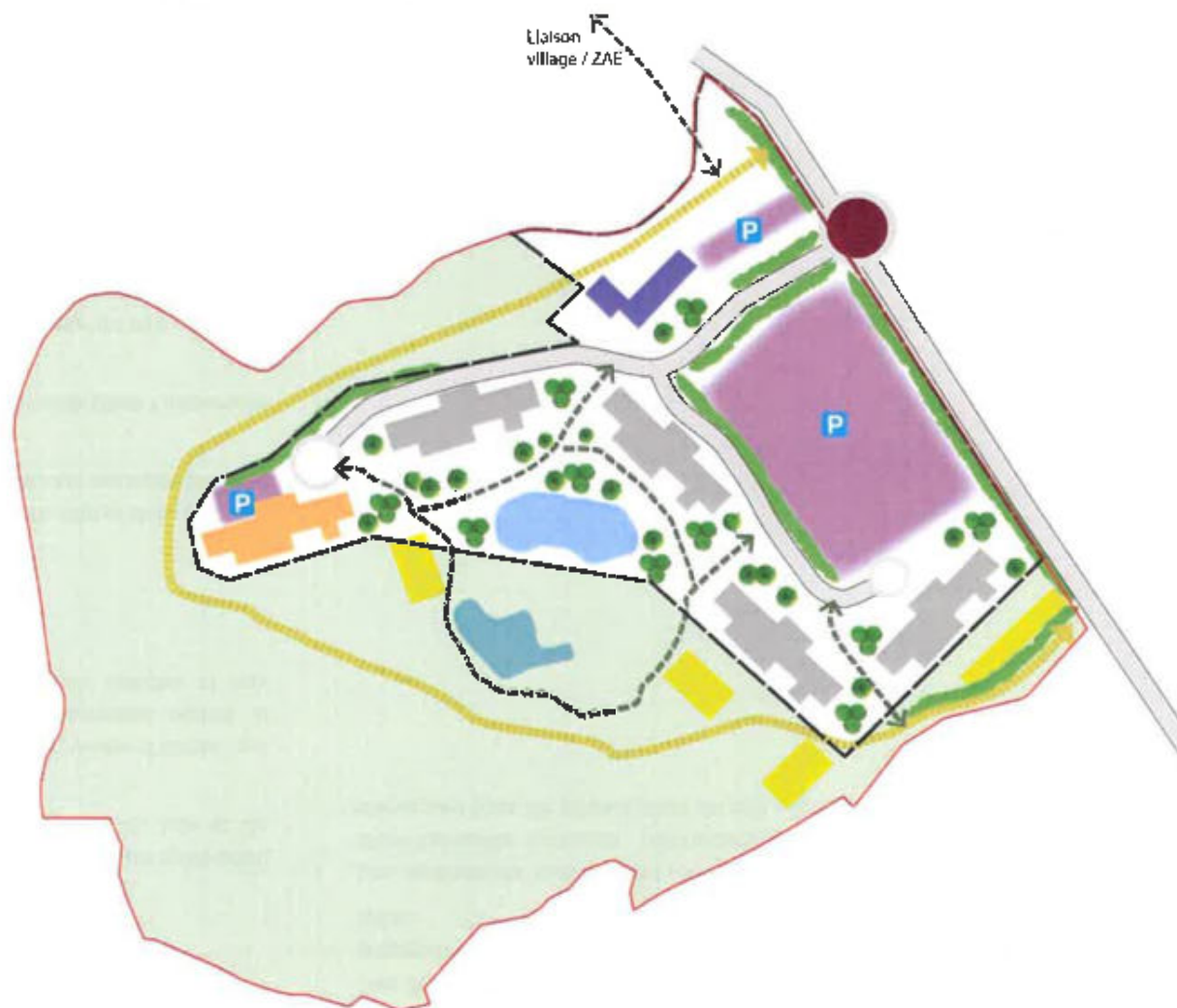
Un maillage de cheminements doux doit être prévu tel qu'indiqué sur le plan cartographique de l'OAP.

Des cheminements publics/privés dans le site et vers les espaces extérieurs (équipements sportifs, future salle polyvalente, commerces du village) sont à créer.

Les opérateurs devront prévoir une continuité de l'accès piéton avec les cheminements existants, permettant un bouclage global, sans contraintes physiques (pas de privatisation de ces accès).



Objectifs et principes d'aménagements cartographiés





COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Extrait du plan de zonage modifié - Secteur Riviera

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 approuvée le 5 octobre 2022

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



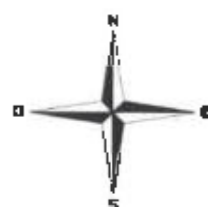
Zone non aedificandi



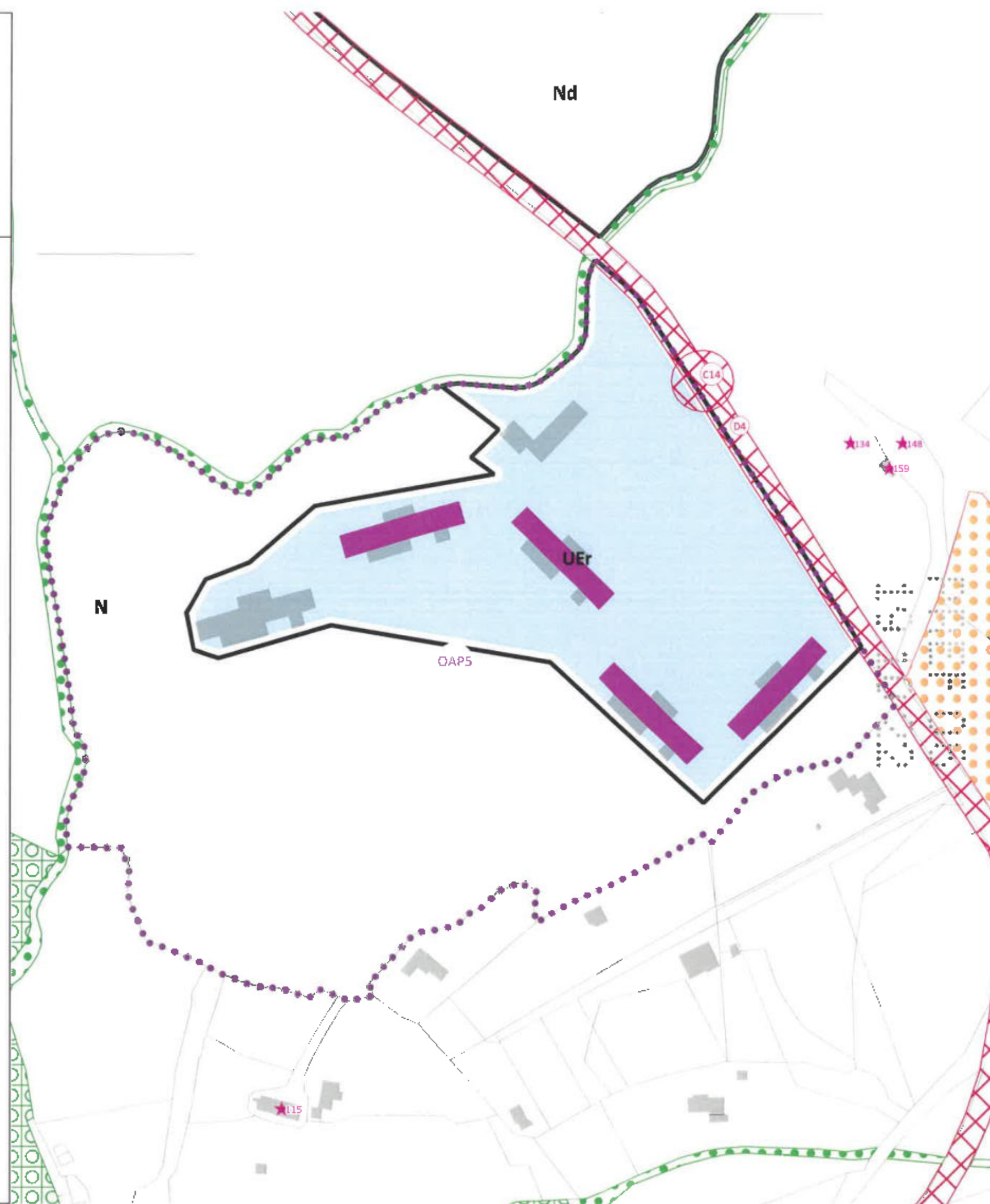
Élément du patrimoine bâti et archéologique



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



Echelle : 2 500 ème



COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT



Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Enquête publique :	Du 13 février au 17 mars 2017
Approuvé le :	27 juin 2017

Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	05 octobre 2022

SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales	3
TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	18
Zone UA.....	19
Zone UB.....	26
Zone UC	34
Zone UD	40
Zone UE.....	45
Zone UZ	51
TITRE 3 : Dispositions applicables à la zone d'urbanisation future	55
Zone IAU.....	56
TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	62
Zone A	63
TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	67
Zone N	68



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

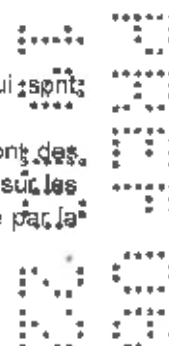
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
 - R.111-26 : respect des préoccupations de l'environnement,
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles L. 101-2, L.111-6, L.102.13, L.421-4 et L.421-5 du Code de l'urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
 - La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003, qui définit, notamment, les modalités d'application de la loi Montagne ;
 - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
 - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
 - Les périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs catégories de zones :

Les zones urbaines (dites zones U) concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et qui constituent une continuité bâtie au sens de la Loi Montagne. Peuvent être classés en zones urbaines dites " zones U ", les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

- **une zone UA** : le centre historique du village (classé en secteur UAa) et les hameaux (classés en secteurs UAb)
- **une zone UB** : les quartiers densément urbanisés en continuité du village
- **une zone UC** : les zones de transition entre le centre-ville, ses extensions et les quartiers d'habitat pavillonnaire
- **une zone UD** : les quartiers d'habitat individuel de faible densité
- **une zone UE** : une zone spécialement dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif comprenant un secteur UEr pour l'îlot Riviera II
- **une zone UZ** : le parc d'activités industrielles et artisanales de la Festre

Les zones d'urbanisation future, (dites zones AU) correspondent à des secteurs au caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement. Ces zones comprennent une zone IAUb correspondant au Pré de Péle destiné à recevoir logements et équipements et une zone IAUz correspondant un secteur de la zone d'activité de la Festre ne disposant pas encore des réseaux suffisants et destiné à recevoir des activités industrielles et artisanales.

Les zones agricoles (dites zones A) recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles (dites zones N) regroupent des secteurs équipés ou non, de nature très variée, pouvant être protégés en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou encore pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

La zone naturelle comprend également des secteurs dédiés à des activités spécifiques :

- un secteur Nb correspondant au périmètre de l'arrêté de protection de biotope n°2014-838 du 25 juillet 2014 portant sur la protection de la Grotte au Guano ;
- un secteur Nd dédié à la déchetterie et aux activités de compostage ;
- un secteur Ng correspondant au site naturel des Grottes de Saint-Cézaire ;
- un secteur Ns dédié aux activités de détente, de sports et de loisirs.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Les servitudes de mixité sociale (L.151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'urbanisme) ;
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 5° du Code de l'urbanisme).

Dans le cas où un secteur serait concerné par deux périmètres relatifs à la mixité sociale, à savoir un Périmètre de Mixité Sociale (PMS – L.151-15 du CU) et un Emplacement Réservé de Mixité Sociale (ERMS ou SMS – L.151-41 4° du CU), le dispositif ERMS prévaut.

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET GENERAL

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt général sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site. En raison de leurs caractéristiques spécifiques, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

▪ Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est situé dans une zone de sismicité n°3 (modérée).

L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du Code de l'Environnement.

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011).

▪ Zones de risques

Risques incendies :

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt prescrit le 04 mai 1993 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 06 août 2002.

Les zones de risques sont annexées au dossier de PLU.

Risques mouvements de terrain :

Une étude géologique et géotechnique menée par le CETE Méditerranée en octobre 1979 a été réalisée afin d'évaluer les risques de mouvements de terrain et de déterminer l'aptitude à la construction des différents secteurs communaux.

Les zones soumises à ces risques naturels sont mentionnées en annexe dans le dossier de PLU.

Risques technologiques :

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est également concernée par le risque technologique « Transports de matières dangereuses » en raison de la présence de deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression qui traversent le territoire communal. Zone d'implantation d'ouvrages de transport de gaz naturel - Arrêté du 16 novembre 1994 - Décret du 14 octobre 1991.

▪ Zones de bruit

Les constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 1999 figurant en annexe (RD 2562 – Saint-Cézaire – Le Tignet), relatifs à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE 7 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 8 – INVENTAIRE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme disposent que :

Article L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L.151-23 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Le permis de démolir leur est applicable au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

• Type 1 - Les éléments de paysage : les restanques et les oliveraies :

• Les restanques :

- Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques.
 - Interdiction de détruire les murs de restanques excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs.
 - L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques.
- Tous travaux effectués en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

Les murs d'épierrement :

- Les murs situés en bordure de voie seront maintenus dans leur forme et leur appareillage.
- Interdiction de détruire ces murs excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs.
- Tous travaux effectués en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

Les oliveraies et les tilleuls :

- Les arbres doivent être maintenus sauf raison phytosanitaire avérée.

▪ Type 2 : Les éléments de paysage et les corridors écologiques

- Type 2.1 « réservoirs de biodiversité à préserver ou remettre en état »
 - Espaces concernés : espaces naturels.
 - Prescriptions :
 - Seront admis, de manière très ponctuelle, une imperméabilisation du sol pour la création de liaisons piétonnes. Le style et les matériaux devront s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant ;
 - Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre pourront être admis. Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite (piscine, abri jardin, véranda,...) ;
 - La végétation arborée devra être maintenue. Les arbres remarquables devront être maintenus dans leur état actuel.
 - Dans les vallons, le bon écoulement des eaux devra être assuré.
- Type 2.2 « corridors écologiques permettant la circulation de la faune »
 - Espaces concernés : espaces bâtis ayant des enjeux écologiques.
 - Prescriptions :
 - La végétation arborée remarquable devra être maintenue. Les arbres remarquables devront être maintenus dans leur état actuel.
 - Afin de permettre à la faune de petite et moyenne taille de mieux circuler, le traitement des clôtures ne devra pas constituer un obstacle (mur bahut et brise-vue interdits). Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

▪ Type 3 : Les éléments du patrimoine bâti et archéologique :

Le tableau répertoriant les éléments de patrimoine à protéger est annexé au présent règlement.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions qu'il aura émises sur des parcelles concernées par un site archéologique.

La liste et le plan repérant les éléments du patrimoine archéologique connus à ce jour sont annexés au présent règlement.

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal) sur le document graphique. Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme¹.

ARTICLE 11 – LOTISSEMENTS, PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme¹ dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans l'ensemble des zones, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme précité ne s'appliquent pas dans le présent Plan Local d'Urbanisme. Pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

¹ Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

ARTICLE 12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires...) est encouragée.

Chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur. Dans cette démarche, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction pourra être autorisé sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer.

Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.

L'isolation des toitures se fera de préférence avec une ventilation sous toiture et l'utilisation de matériaux isolants à forte capacité thermique.

ARTICLE 13 - OUVRAGES TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt général ou d'intérêt collectif, tels que pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 16 des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.



LEXIQUE

Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Acrotère :

Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines dont pool-house, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos....

Arbre remarquable :

Arbre présentant un caractère remarquable de par son âge, ses dimensions, sa forme (du tronc et des fondations), son intérêt dendrologique, la rareté de l'essence, ses références historiques ou l'existence de coutumes, légendes ou pratiques religieuses associées.

L'arbre remarquable constitue à la fois un patrimoine naturel et culturel.

Dans le cas présent, on peut élargir à son intérêt sur la perception d'un site (un arbre quelconque en forêt prendra un tout autre intérêt isolé au milieu d'un champ, sur une colline, à l'intersection de deux chemins ou sur la place du village) et à son implantation au regard de son environnement proche (où il peut constituer une niche écologique, un refuge, un point de repère pour certaines espèces, comme les chauves-souris par exemple).

Bande de constructibilité :

La bande de constructibilité correspond à la portion du terrain d'assiette du projet, bordant les emprises publiques et voies.

La profondeur de la bande de constructibilité est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la voie ou à l'alignement existant et futur.

CINASPIC :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,

- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet Institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESMSPIC),
- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Clôture :

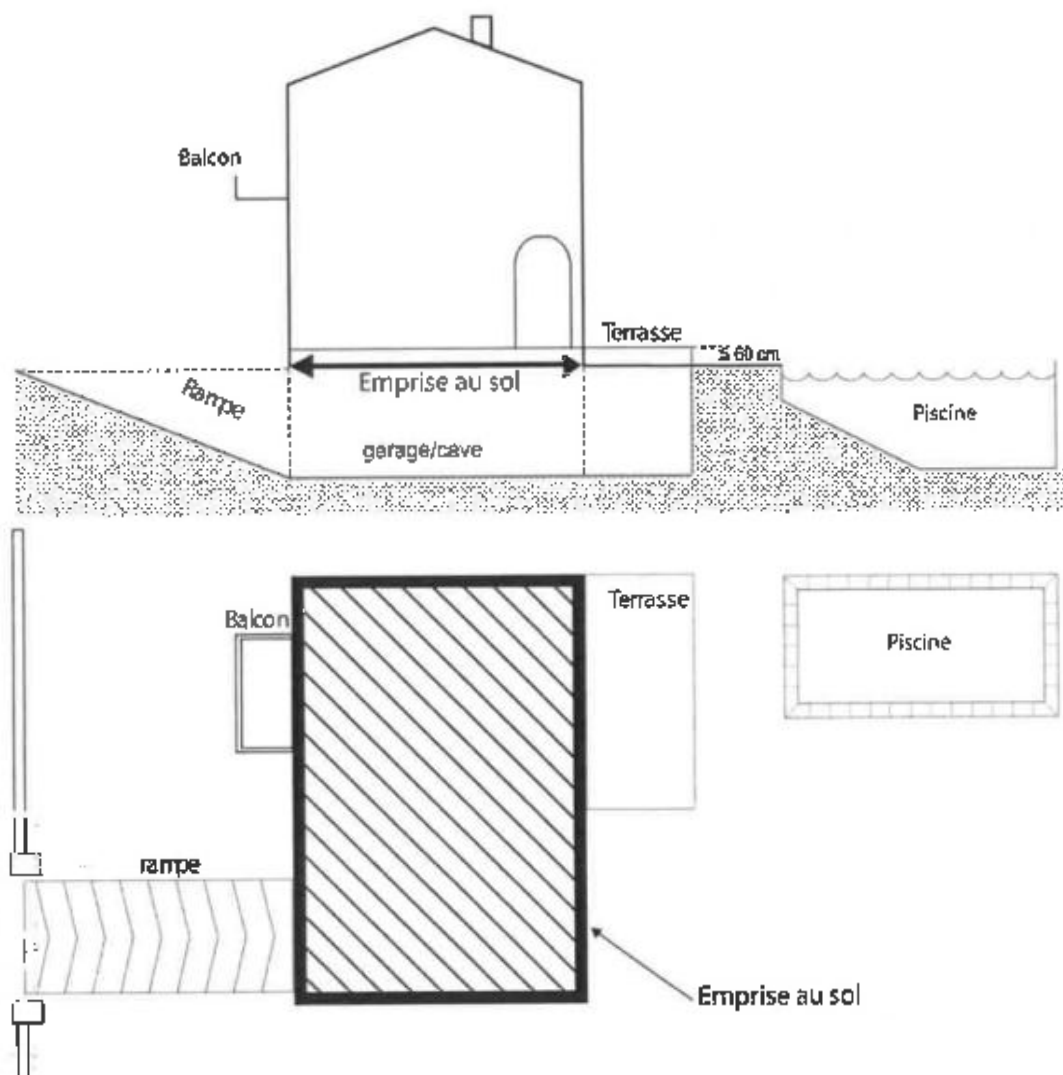
- Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à fermer un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit d'éléments destinés à fermer un passage ou un espace.
- Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et ne tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite :

- des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, etc.) inférieurs ou égaux à 50 cm),
- des travaux de réhabilitation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie,
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le croquis illustre l'exemple du bâtiment principal d'une habitation. Le coefficient d'emprise au sol s'applique de la même manière pour des annexes non attenantes à la construction principale, ces dernières étant considérées comme des constructions.



Coefficient de végétalisation (CV) correspond à la part de surface perméable de l'unité foncière. Il peut être constitué de :

- surfaces en pleine-terre (exemples : espaces naturels, espaces verts, espaces cultivés, etc.)
- surfaces fonctionnelles perméables : (exemples : rampes d'accès en tout-venant, stationnements végétalisés, ...)

Constructions :

Il est rappelé que les constructions soumises au permis de construire sont définies par le Code de l'Urbanisme. En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de bâtiment ne peut être assurée que par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

Constructions à usage d'artisanat :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

Constructions à usage de commerces :

Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

Contigu :

Des constructions sont contigües lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Façade :

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...).

Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

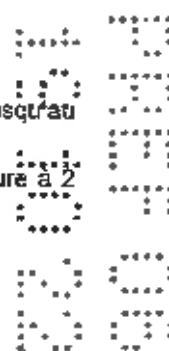
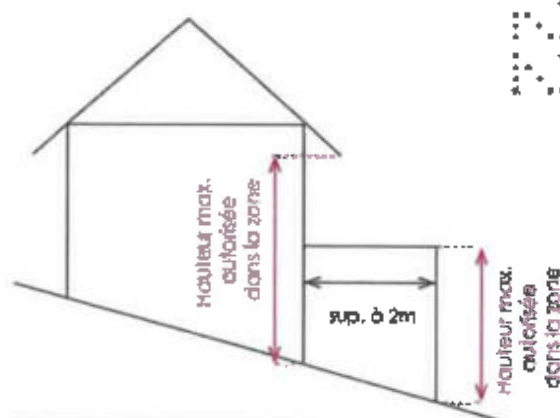
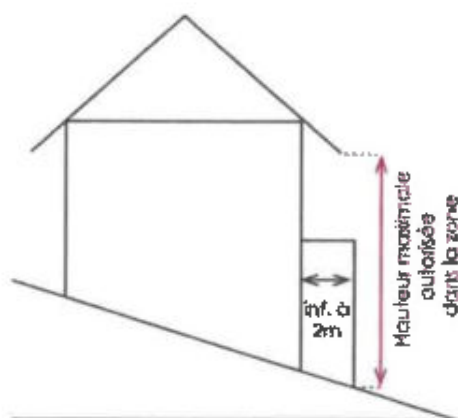
Gabarit :

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, les décrochés en pied de façade d'une profondeur inférieure à 2 mètres sont pris en compte dans le calcul de la hauteur de façade à laquelle ils sont accolés.



Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

Intérêt général :

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

Limite d'emprise publique et de voie :

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

Elle est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutit à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

Mur de soutènement :

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Restanques :

Murs de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et créant une planche de culture/ d'espaces verts en amont.

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.

Une marge de recul correspond à un retrait.

Service public :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'État ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

Surface de plancher :

La **surface de plancher (SDP)** est, en France, une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1^{er} mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémles afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les parcelle(s), appartenant à un seul et même propriétaire, et délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

Végétation arborée remarquable :

Groupement d'arbres et/ou d'arbustes qui par leur diversité, leur implantation au regard de leur environnement proche constituent une niche écologique, un refuge, un point de repère pour certaines espèces (chauves-souris par exemple), et/ou un corridor indispensable à la circulation de la faune et même de la flore. Elle a un intérêt particulier pour la biodiversité (joue le rôle de réservoir d'auxiliaires pour l'agriculture).

Il peut également s'agir d'arbres d'alignement le long des routes et chemins ou de haies particulières qui constituent un agrément et un motif paysager de qualité.

Réprésentation schématique d'une unité foncière

Les différentes distances d'implantation



Exemples de formulation du règlement

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

UB6 : Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

UC6 : Toutes les constructions doivent s'implanter :

- à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer pour les voies et emprises communales
- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement existant ou à créer pour les voies et emprises départementales.

Pour les édifices adossés à l'angle de deux voies, il devra être aménagé un pan coupé pour la visibilité.

UC6 : idem UC4

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

UB7 : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

UC7 : Les constructions à usage d'habitation ainsi que les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

UD7 : Les constructions à usage d'habitation dont que les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

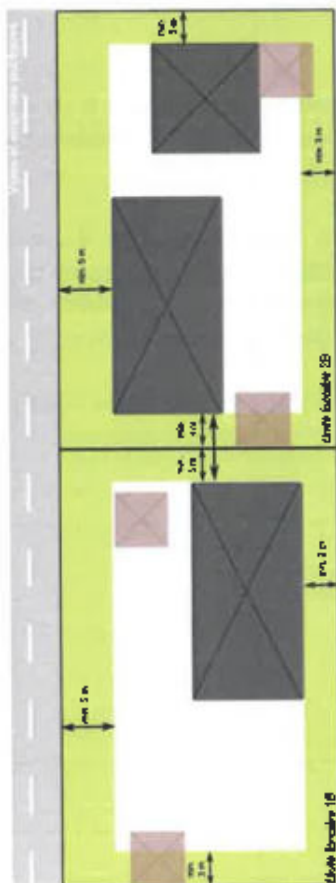
Les annexes doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

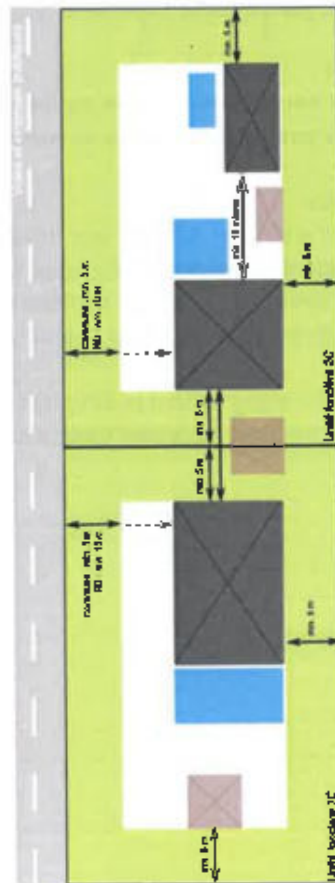
UB8 : Non réglementé.

UC8 : La distance séparant deux constructions à usage d'habitation, balcons compris, adossés sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.

UD8 : idem UC8



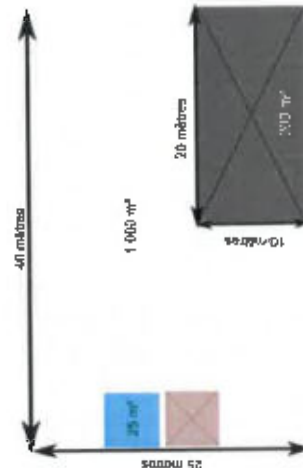
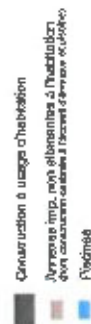
UB



UC



UD



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

(ZONES U)



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA comprend deux secteurs :

- *Le secteur UAa correspond au centre historique de Saint-Cézaire-sur-Siagne dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*
- *Le secteur UAb correspond au hameau de la Valmoura. Sa morphologie urbaine ainsi que son caractère patrimonial doivent être également préservés.*

La zone UA est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans le secteur UAa :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les locaux d'activités destinés aux sports et loisirs,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures (ferailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

Dans les secteurs UAb :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UA2 ci-dessous.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations classées soumises à déclaration de type 2340 « blanchisserie, laverie de linge » et 2345 « utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement de textiles ou vêtements » de la nomenclature des ICPE.

Dans le secteur UAb :

- Les travaux visés aux articles 4 et 8 des dispositions générales dans la limite d'une extension mesurée de 30% de l'emprise au sol initiale et n'excédant pas 60 m².

- Les annexes des bâtiments d'habitation telles que définies dans le lexique sous réserve que leur surface n'excède pas 60m² et qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.

2- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre de mixité sociale MS2 :

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3 unités, un minimum de 33 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

ARTICLE UA 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les secteurs UAb :

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation du SPANC en vigueur (annexé au dossier de PLU dans les annexes sanitaires).

Des systèmes collectifs de traitement des eaux usées, indépendants du réseau public collectif (exemple : micro-station d'épuration, ...) peuvent être autorisés à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s)

imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.

- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué).

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou du bâtiment existant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé.

En fonction de la topographie du terrain et de la cohérence d'ensemble à l'échelle de la rue, une marge de 50 cm au-delà de la hauteur du bâtiment le plus proche le plus élevé pourra être autorisée. La hauteur des annexes telles que définies dans le lexique est limitée à 3 m.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments existants : façades de forme rectiligne sans décrochements, implantation en continuité du bâti existant.

Tout aménagement devra respecter les préconisations mentionnées dans la fiche conseil consultable en mairie portant sur la typologie de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.

La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturels sont autorisés. Les oxydes sont interdits.

Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les caissons lumineux sont interdits.

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales. Ces canalisations devront être placées verticalement, en zinc ou cuivre et dauphin en fonte et conçues de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade, le long des limites séparatives et si possible communs à 2 bâtiments.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural comme une porte en bois).

Les compteurs électriques, gaz, alimentation en eau potable seront obligatoirement encastrés dans les façades et devront s'estomper le mieux dans la façade (peinture ou volets bois).

Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois, à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Leur teinte sera choisie suivant le nuancier annexé au présent règlement.

Les toitures

Toute toiture de type « tropézienne » est interdite.

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

Les capteurs solaires

Dans le secteur UAa, les capteurs solaires sont interdits.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les locaux commerciaux

Tout aménagement de façade commerciale devra respecter les préconisations mentionnées dans le guide consultable en mairie « Façades commerciales en Centre Ancien » réalisé par le CAUE des Alpes-Maritimes.

Les clôtures

Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

- **La zone UA est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les garages et abris de voiture seront attenants à la construction principale.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	1 place pour 60 m ² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service, artisanat	1 place pour 40 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Commerces	1 place pour 60 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Hôtellerie	1 place par unité d'hébergement
Etablissements scolaire	1 place par classe
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

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

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Préservation des arbres existants et obligation de planter**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants, notamment dans les cours et jardins existants.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents, notamment dans les cours et jardins existants.

- La zone UA est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques–, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible et dans la zone UA à l'exception des hameaux du secteur UAb, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond au centre-village contemporain situé en continuité immédiate du centre ancien. C'est une zone de mixité des fonctions urbaines comprenant de l'habitat, du commerce, de l'artisanat, des services de proximité et des équipements publics.

La zone UB comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UB comprend trois secteurs :

- *Secteur UB : sa vocation est mixte (habitat, équipements publics et services de proximité), avec une volonté pour les secteurs d'habitat de développer des habitations sous forme de maisons partagées et d'habitat groupé intermédiaire (conformément à l'OAP n°4) ;*
- *Secteur UBa : vocation exclusive habitat, avec uniquement de l'habitat de type individuel groupé pour les nouvelles constructions ;*
- *Le secteur UBb : vocation exclusive habitat, avec une forme urbaine reprenant celle du village (maison de village), avec une façade sur la rue principale au maximum en R+1.*

Ces secteurs sont subordonnés à une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement (annexées au Plan Local d'Urbanisme).

La zone UB est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les locaux d'activités destinés aux sports et loisirs,
- Les piscines,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
- Les installations classées soumises à déclaration de type 2240 « extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras » de la nomenclature des ICPE ;
 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
 - Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2- Modalité de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement. »

- 3- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme**

Dans le périmètre de mixité sociale MS3 :

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 150 m² de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher total du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué).

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UB :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer ou à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies.

En secteur UBa :

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies.

En secteur UBb :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou du bâtiment existant.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UB :

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

En secteur UBa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

En secteur UBb :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les annexes telles que définies dans le lexique peuvent s'implanter en limites séparatives, sauf lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur UB :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l'unité foncière.

En secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la totalité de l'unité foncière.

En secteur UBb :

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

En secteur UB :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

En secteur UBa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

En secteur UBb :

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment le plus proche le plus élevé. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres, avec une hauteur de façade au maximum de 7 m (R+1) sur la RD13 (Boulevard Courmes / Avenue de la Siagne).

La hauteur des annexes telles que définies dans le lexique est limitée à 3 m.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales :**

- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible ;
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.
- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

En secteur UBb :

Les modifications ou reconstructions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur, ni les perspectives urbaines. Elles devront présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments en zone UA : façades de forme rectiligne sans décrochements, implantation en continuité du bâti existant.

Tout aménagement devra respecter les préconisations mentionnées dans la fiche conseil consultable en mairie portant sur la typologie de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.

La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturels sont autorisés. Les oxydes sont interdits.

Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les calissons lumineux sont interdits.

Aucune canalisation et réseau ne sera visible en façade, à l'exception des canalisations d'évacuation des eaux pluviales. Ces canalisations devront être placées verticalement, en zinc ou cuivre et dauphin en fonte et conçues de manière à s'estomper le mieux possible dans le ton de la façade. le long des limites séparatives et si possible communs à 2 bâtiments.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. (Intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural comme une porte en bois).

Les compteurs électriques, gaz, alimentation en eau potable seront obligatoirement encastres dans les façades et devront s'estomper le mieux dans la façade (peinture ou volets bois).

Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants.

Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres.

Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Leur teinte sera choisie suivant le nuancier annexé au présent règlement.

Les toitures

Toute toiture de type « tropézienne » est interdite.

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

Les capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits.

Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les locaux commerciaux

Tout aménagement de façade commerciale devra respecter les préconisations mentionnées dans le guide consultable en mairie « Façades commerciales en Centre Ancien » réalisé par le CAUE des Alpes-Maritimes.

Les clôtures

Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

En secteur UB et UBa :**Les façades**

Elles seront enduites et teintées avec les couleurs du nuancier annexé au présent règlement.

Seuls les enduits seront admis. Les façades pourront être lissées au mortier de chaux naturelle. L'enduit pourra être frotté fin. Les finitions pourront également être réalisées en panneaux ciments colorés ou en terre cuite.

La couleur retenue devra trancher avec la couleur de la façade voisine. Seuls les tons ocres naturels sont autorisés. Les oxydes sont interdits.

Les décrochés de façade sont autorisés pour la réalisation de terrasse couvrant une partie habitable.

Un architecte conseil du CAUE peut être sollicité gratuitement en mairie.

Les ouvertures

- La taille des ouvertures devra tenir compte de l'exposition du bâtiment par rapport au soleil et à la pente du terrain et de la réglementation thermique. Néanmoins, de larges ouvertures en façade sud pourront être admises.
- Toutes les menuiseries (persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc...) seront de préférence en bois à peindre suivant les teintes du nuancier annexé au présent règlement. Une même nuance sera appliquée sur toute la verticalité d'une même façade.

Les saillies

- Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement). En façade sud, les saillies faisant office de protection solaires sont autorisées.
- Tout coffre est interdit en saillie de façade (climatisation, volets roulants, etc.)
- Les antennes, paraboles, ou tout autre élément technique devront être intégrés dans le volume des combles.

Les toitures

Les couvertures doivent être en tuiles canal en terre-cuite non émaillées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le paysage environnant.

Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Capteurs solaires et thermiques

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, enduit mortier fin ou pierres. Les brises vues non végétalisés sont interdits.

- La zone UB est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les garages et abris de voiture seront attenants à la construction principale.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 80 m ² de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement 1 place supplémentaire par 60 m ² de SP supplémentaire Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service, artisanat	1 place pour 40 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Commerces	1 place pour 60 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Hôtellerie	1 place par unité d'hébergement
Etablissements scolaire	2 places par classe
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

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

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dispositions générales**

Les espaces libres devront être traités en espaces publics.

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

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

En secteur UB :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30% de la superficie du terrain répartis comme suit : 15% en pleine terre auxquels sont ajoutés 15% de surface perméable.

En secteur UBa :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain répartis comme suit : 20% en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.

En secteur UBb :

Non réglementé

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

▪ **Préservation des arbres existants et obligation de planter en UB et UBa**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres existants.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres de haute tige s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents.

La zone UB est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques–, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone de densité moyenne assurant la transition entre le centre-village et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

La zone UC comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UC est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2.



ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2- Modalité de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la totalité de l'unité foncière. Toutefois, pour les constructions de plain-pied, une majoration de 50% de l'emprise au sol maximale est possible.

L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière n'est pas réglementée. L'instruction de chaque projet d'exploitation sera réalisée en lien étroit avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes telles que définies dans le lexique figurant dans les dispositions générales ne pourra excéder 2,50 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales :**

- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les brises vues pour les clôtures sont interdits. Les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.
- Toute construction disposera d'un linéaire de façade proportionnel et harmonieux par rapport à la largeur des volumes projeté.

Dispositions particulières

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

La zone UC est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 80 m ² de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement 1 place supplémentaire par 60 m ² de SP supplémentaire Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service, artisanat, commerces	1 place pour 40 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Hôtellerie	1 place par unité d'hébergement
Etablissements scolaire	1 place par classe
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

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

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

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

- **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre :**

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 70% de la superficie du terrain répartis comme suit : 50 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

- **La zone UC est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux quartiers d'habitat individuel de faible densité, dotés d'une forte qualité paysagère.

La zone UD comprend des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme.

La zone UD est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage commercial à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les constructions à usage artisanal à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier,
- Les locaux d'activités destinés aux sports et loisirs (salles de sports, ...),
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les installations classées,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2.



ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

2- Modalités de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement

3- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

- Zone non concernée

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

Modalité de traitement des accès privatifs en sites de restanques :

Tout accès privatif devra s'intégrer au paysage de restanques et se conformer aux prescriptions paysagères du type 1 identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.

- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement, à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.



ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

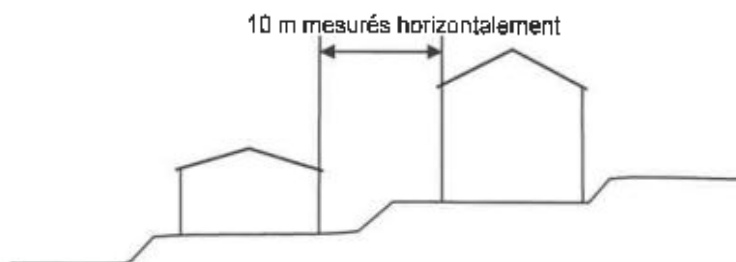
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives.

Les annexes, telles que définies dans le lexique, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives, sauf lorsqu'elles sont accolées à la construction principale.



ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions à usage d'habitation, balcons compris, édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.



ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la totalité de l'unité foncière. Toutefois, pour les constructions de plain-pied, une majoration de 50% de l'emprise au sol maximale est possible.

L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière n'est pas réglementée. L'instruction de chaque projet d'exploitation sera réalisée en lien étroit avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m.

La hauteur des constructions annexes telles que définies dans le lexique figurant dans les dispositions générales ne pourra excéder 3 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales :**

- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les brises vues sont interdits. Les haies végétales sont préférables. Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie ;
- Toute construction disposera d'un linéaire de façade proportionnel et harmonieux par rapport à la largeur des volumes projeté.

Dispositions particulières

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale. Sont interdits :
 - Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens
 - Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs
 - Les enrochements cyclopéens pour les soutènements
- La zone UD est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 80 m ² de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement 1 place supplémentaire par 60 m ² de SP supplémentaire Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service, artisanat, commerces	1 place pour 40 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Hôtellerie	1 place par unité d'hébergement
Etablissements scolaire	1 place par classe
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

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

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

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 80% de la superficie du terrain répartis comme suit : 60 % en pleine terre, auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

- La zone UD est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 2 – éléments de paysage et corridors écologiques –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué).

ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone UE comprend deux secteurs :

- *Le secteur UE situé en contrebas du village, au nord*
- *Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

La zone UE est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- 1- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
 - Les installations classées soumises à déclaration de type 2240 « extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras » de la nomenclature des ICPE ;
 - Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités...
 - Les constructions à usage de commerces et services directement liées aux équipements admis dans la zone ;
 - Les logements nécessaires au gardiennage ;
 - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2- **Dans le périmètre UEr de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant sur les documents graphiques, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie), sont autorisés :**
 - Les constructions à usage de commerces ;
 - Les constructions à usage de bureaux et de services ;
 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs, touristique, médico-sociale ... ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

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

Dans le périmètre de mixité sociale PM55 :

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

De plus, en secteur UEr :

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

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la lisibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement, à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UE, le coefficient d'emprise au sol (CES) est non réglementé.

En UEr

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

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

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 21 m excepté en secteur UEr où elle ne pourra excéder 15 m.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de changement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**Dispositions générales :**

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

Les façades et menuiseries

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

Sont interdits :

- Les enduits projetés ou de caractère décoratif (grossiers, tyroliens, écrasés...). Ils devront être de type frottés fin, lissé ou gratté.

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

Devantures commerciales

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

Clôtures

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

Divers

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être teintés d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale.
- Les murets, murs de soutènement et restanques sont à conserver autant que possible.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places par logement Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service	1 place pour 40 m² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Artisanat	1 place pour 80 m² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Commerces	1 place pour 50 m² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Hébergement hôtelier	1 place par unité d'hébergement
Services publics ou d'intérêt collectif	Adapté au besoin de l'opération
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

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

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans le secteur UE :

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

Dans le secteur UEr :

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

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

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

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové).

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions de performance énergétiques et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales à l'article 12.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles. Elle est communément appelée « Parc d'Activités de la Festre ».

La zone UZ est subordonnée à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'article R.123-6 du Code de l'urbanisme² précise que les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement, prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme).

La zone UZ est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'enseignement scolaire,
- Les établissements collectifs sanitaires et hospitaliers,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article UZ2,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...) à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UZ2.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées aux activités industrielles admises dans la zone ;
- Les dépôts liés aux activités artisanales admises dans la zone à condition d'être implantés en arrière des bâtiments disposés le long des voies ;
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités de la zone ;

² Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur est augmentée à 11 mètres en cas de présence d'un acrotère.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2,00 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'aspect extérieur des constructions devra se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les brises vues pour les clôtures sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Bureau, service	1 place pour 15 m ² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Artisanat	1 place pour 60 à 80 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Commerces	1 place pour 60 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Industriel	1 place pour 75 m ² de SP 1 aire de stationnement pour les camions et divers véhicules utilitaires par tranche de 500 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Entrepôts	1 place pour 100 m ² de SP 1 aire de stationnement pour les poids lourds par tranche de 500 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte et emprises publiques.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

- Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme.

La zone IAU comprend deux secteurs :

- *Le secteur IAUb est situé sur le quartier du Pré de Pèle. Sa vocation est à usage d'habitations, sous forme de petits collectifs et d'habitat groupé intermédiaire.*
- *Le secteur IAUs est situé sur la zone d'activités de la Festre. Il est destiné aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.*

Ces secteurs sont subordonnés à des orientations d'aménagement et de programmation. L'article R.151-20 du Code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement (annexées au Plan Local d'Urbanisme).

La zone IAU est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

En secteur IAUb, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

En secteur IAUs, hors des risques naturels :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerces à l'exception de celles admises à l'article IAUs2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'enseignement scolaire,
- Les établissements collectifs sanitaires et hospitaliers,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les piscines,
- Les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles admises à l'article IAUs2,
- Les dépôts de toutes natures (ferailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,...) à l'exception de ceux autorisés à l'article IAUs2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article IAUs2.

ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur IAUb :

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

Sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie) sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

2- Prise en compte des obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre de mixité sociale MS1 :

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, un minimum de 60 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social.

En secteur IAUz :

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

- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées aux activités industrielles admises dans la zone ;
- Les dépôts liés aux activités artisanales admises dans la zone à condition d'être implantés en arrière des bâtiments disposés le long des voies.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE

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

En secteur IAUb :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

En secteur IAUz :

Les caractéristiques des accès et des voies privées devront :

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

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

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

ARTICLE IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- En secteur IAUb : la collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En secteur IAUz :
 - Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
 - Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- En l'absence de réseau pluvial collectif, le débit de fuite devra être absorbé sur le terrain du projet par des systèmes de rétention sécurisés (noues paysagères, tranchées filtrantes, bassin de rétention/infiltrations, etc.)
- Pour tout projet avec demande d'autorisation d'urbanisme nécessitant la création ou le redimensionnement d'une voirie d'accès, la gestion des eaux pluviales de la (des) voie(s) imperméabilisée(s) est obligatoire et doit faire l'objet d'un calcul par un hydrogéologue, permettant de dimensionner le bassin de récupération (paysager ou enterré) à prévoir pour l'opération.
- Le volume du bassin de rétention devra stocker une capacité suffisante d'eau, à hauteur de 40 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite d'un litre par seconde minimum.
- Le demandeur peut solliciter l'avis d'un hydrogéologue.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE IAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué).

ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En secteur IAUb, les constructions devront s'implanter à minimum 5 m de l'alignement existant ou projeté.

En secteur IAUz, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement existant ou à créer des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement existant ou à créer des autres voies.

ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter à minimum 5 m des limites séparatives.

ARTICLE IAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur IAUb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la totalité de l'unité foncière.

En secteur IAUz, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la totalité de l'unité foncière.

ARTICLE IAU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

En secteur IAUb :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m.

Pour l'ensemble des constructions admises dans la zone, une sur-hauteur de 3 mètres sur 30 % de l'emprise bâtie pourra être réalisée.

En secteur IAUz :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres. Cette hauteur est augmentée à 11 m en cas de présence d'un acrotère.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE IAU 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions devra se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les brises vues pour les clôtures sont interdits. Les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

En secteur IAUb :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En secteur IAUz :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE IAU 12 – STATIONNEMENT**En secteur IAUb :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

La gestion du stationnement devra se conformer aux principes édictés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places pour 60 m ² de surface de plancher (SP) et au minimum 1 place par logement Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements
Bureau, service	1 place pour 40 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

En secteur IAUz :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même et en dehors des voies de desserte.

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Bureau, service, artisanat	1 place pour 15 m ² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Artisanat	1 place pour 60 à 80 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Commerces	1 place pour 60 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Industriel	1 place pour 75 m ² de SP 1 aire de stationnement pour les camions et divers véhicules utilitaires par tranche de 500 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Entrepôts	1 place pour 100 m ² de SP 1 aire de stationnement pour les poids lourds par tranche de 500 m ² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m ²

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte et emprises publiques.

ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

En secteur IAUb :

Le traitement des espaces libres et plantations devra se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation, notamment :

- **Les espaces libres :**

Les espaces libres seront traités en espaces publics ouverts aux circulations douces.

Toute clôture est interdite à l'exception de celles situées autour des espaces privatifs.

50 % de ces espaces seront maintenus en pleine terre et plantés à raison d'1 arbre par 100m² de terrain.

Ils pourront accueillir en dehors des 50% de pleine terre :

- Les aires de jeux pour les enfants ;
- Les cheminements piétons incluant les rampes d'accès;
- Les plans d'eau ;
- Les murs de retaining permettant de soutenir les terres ;
- Les clôtures des jardins privatifs sous forme de haies-vives adossées si besoin est à un grillage.
- Les aires de stationnement.

En secteur IAUz :

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

Les espaces libres correspondant à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès, devront être traités en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE IAU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE IAU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
(ZONES A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

La zone A est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur,

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ;
- Les constructions et installations liées et/ou nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;
- Les locaux techniques et les serres liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions des constructions à usage d'habitation, leurs annexes telles que définies dans le lexique et les piscines sous réserve :
 - d'une extension mesurée de 30 % maximum de la surface de plancher existante,
 - d'une emprise au sol maximale de 60 m² pour les annexes,
 - de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
 - d'une emprise au sol maximale de 200 m² pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - que ces changements ne compromettent pas les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite :
 - d'une construction à usage d'habitation par exploitation,
 - de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construction dans un rayon de 25 mètres. Ce principe pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

2- Modalité de construction en sites de restanques

La zone A est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 1 – éléments de paysage : restanques et oliveraies –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

Toute construction devra s'intégrer au paysage de restanques et se conformer aux prescriptions paysagères du type 1.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par des puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Eaux usées :

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des constructions (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des annexes telles que définies dans le lexique est fixée à un maximum de 60 m². L'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 200 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,50 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures sont autorisées autour des constructions à usage d'habitation et/ou pour protéger les espaces cultivés des prédateurs. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut et brise-vue interdits). Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des installations et de l'activité doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La zone A est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au

type 1 – le patrimoine naturel constituant la trame verte–, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans la mesure du possible, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL, et à la fibre optique.



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- *Un secteur Nb correspondant à l'arrêté de protection de biotope de la Grotte u Guano ;*
- *Un secteur Nd dédié à la déchetterie et aux activités de compostage ;*
- *Un secteur Ng comprenant le site des Grottes dont les constructions existantes et les aménagements qui lui sont liés bénéficient d'un site à dominante naturelle. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;*
- *Un secteur Ns dédié aux activités de sport, de détente et de loisirs.*

La zone N est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans la zone N à l'exclusion de la zone non aedificandi figurant dans la zone N à proximité du village :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans la zone non aedificandi figurant dans la zone N à proximité du village:

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles liées et nécessaires à l'entretien et à la gestion des puits.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nb, Nd, Ng, et Ns :

- Les constructions et installations liées et / ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sans construction nouvelle à usage d'habitation ;
- Les adaptations, réfections, surélévations et extensions des constructions à usage d'habitation, leurs annexes telles que définies dans le lexique et les piscines non couvertes, sous réserve :
 - d'une extension mesurée de 30 % maximum de la surface de plancher existante,
 - d'une emprise au sol maximale de 60 m² pour les annexes,
 - de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,
 - d'une emprise au sol maximale de 150 m² pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - que ces changements ne compromettent pas les activités pastorales et forestières ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.

Dans le sous-secteur Nd :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et aux activités de compostage ;
- Les garages et les vestiaires liés à la déchetterie, au compostage et de broyage des déchets verts.

Dans le sous-secteur Ng :

- Les constructions et installations à usage de restauration liées à l'activité touristique, de détente et de loisir du site devront s'implanter conformément aux dispositions contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions ou aménagements légers en cohérence avec l'activité touristique, de détente et de loisirs du site permettant son développement et sa valorisation, devront s'implanter conformément aux dispositions contenues dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Les aménagements et installations liés au stationnement de camping-car (aire d'accueil).

Dans le sous-secteur Ns :

- Les occupations et utilisations du sol liées à des activités de sports, de détente et de loisirs et les sanitaires qui leur sont liés.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion du secteur Nb:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
 - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2- Modalité de construction dans les secteurs protégés au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage. Toute occupation et utilisation du sol devra se conformer aux prescriptions figurant à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

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

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées par des puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Eaux usées :

- Toute extension ou aménagement des constructions ou installations doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales :

- La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des annexes telles que définies dans le lexique est fixée à un maximum de 60 m². L'emprise au sol maximum de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 150 m².

Toutefois, pour la zone Ng l'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans la zone est fixée à 300 m².

En zone Nd et Ns, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la totalité de l'unité foncière.

Zone Nb : sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie et mesurée comme il est indiqué dans le lexique figurant dans les dispositions générales.

Pour l'ensemble de la zone N, à l'exception de la zone Ng :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes telles que définies dans le lexique ne pourra excéder 3 m.

Pour la zone Ng :

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres (1 niveau).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures sont autorisées autour des constructions à usage d'habitation, des activités économiques et touristiques nécessitant une sécurisation du site (exemple : activité d'accrobranche) et/ou pour protéger les espaces cultivés des prédateurs. Elles seront édifiées de manière à ne pas compromettre la circulation de la petite faune sauvage (mur bahut et brise-vue interdits).

Les clôtures électriques et grillages spécialisés (type ursus) sont autorisés. Cependant, les haies végétales sont préférables.

Un guide sur les clôtures est consultable au service urbanisme de la mairie.

La zone N est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 3 – patrimoine bâti et archéologique –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

En secteur Ng, l'aspect extérieur des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales pour l'ensemble de la zone N:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ainsi que des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières à la zone Ng :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher (SP)
Touristiques	1 place pour 4 personnes accueillies
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

- **Préservation des arbres existants et nouvelles plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (existant ou nouveau) au moins par 4 places de stationnement.

- **La zone N est concernée par des prescriptions relatives à des éléments du patrimoine et paysager à protéger**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent au type 1 – éléments de paysage et corridors écologiques –, sont identifiées sur le plan de zonage et détaillées à l'article 8 des dispositions générales.

- **Les Espaces Boisés Classés**, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la Loi ALUR (LOI n°201-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé).

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale sont détaillées dans les dispositions générales du présent règlement à l'article 12.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXES

**A REMETTRE LORS INTEGRATION
GPU**



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

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
SP9	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Condamine	Commune	~ 98 m	2 m
SP10	Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre	Commune	~ 278 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 m²
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 m²
ER IV	Aménagement d'espaces publics et mise en valeur du Dolmen de la Graou	Commune	~ 1 054 m²
ER V	Création d'aires de stationnement - Zone d'activité de la Festre	Commune	~ 1 184 m²



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 C14	Création d'un giratoire au carrefour de la RD13 et de la desserte interne du site Riviera	Commune	~ 700 m²	

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

5b

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE ET PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE



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

I - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41 4°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...] »

Liste des emplacements réservés pour mixité sociale du projet de PLU

n°	LOCALISATION	PARCELLES CONCERNEES	SUPERFICIE DE LA SMS	% MINIMAL DE SURFACE DE PLANCHER A REALISER EN LOGEMENTS SOCIAUX (LS) ET TYPE DE FINANCEMENT	POTENTIEL EN NOMBRE DE LOGEMENTS
1	Village	F1, F2, F3, B2186	6 166 m²	minimum 60 % de la surface de plancher en LS, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS	40 dont 24 LS
2	Village	F26, B1078	7 604 m²		60 dont 36 LS
3	Route de Saint-Vallier	A1358, A1359	10 119 m²	minimum 50 % de la surface de plancher en LS, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS	23 dont 12 LS
4	Route de Saint-Vallier	B465, B475, B479, A1358, A1360, B1523	9 906 m²		22 dont 11 LS
5	Chautard	C617, C618, C619, C620, C621, C622	12 168 m²		19 dont 10 LS
6	Route de Grasse	C1619	7 867 m²		12 dont 6 LS
7	Les Fayssoles	A1996, A1997, A1998	11 017 m²		25 dont 13 LS

II - Secteurs à pourcentage de logements sociaux (L.151-15 du CU)

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-15

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Secteurs concernés et rappel des dispositions réglementaires

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, quatre périmètres de mixité sociale ont été identifiés sur le plan de zonage, ils concernent :

- Un périmètre (PMS1), au Pré de Pèle couvrant la totalité de la zone IAUb. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements, à destination d'habitat, d'au moins 400 m² de surface de plancher, un minimum de 60 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.
- Un périmètre (PMS2) couvrant la zone UA. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3 unités, un minimum de 33 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.
- Un périmètre (PMS3) couvrant la zone UB. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 150 m² de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.
- Un périmètre (PMS4) couvrant la zone UC. Pour ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 300 m² de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.
- Un périmètre (PMS5) couvrant la zone UEr. Pour ce périmètre, en cas de réalisation par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux

28/10/2021

Évaluation environnementale des documents d'urbanisme

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

53
53
53
53
53

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quel dossier à fournir ?

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

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

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

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

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

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

Précisions relatives aux cartes communales :

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

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

A qui s'adresser ?

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

par courriel à :

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

•

•

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

Références :

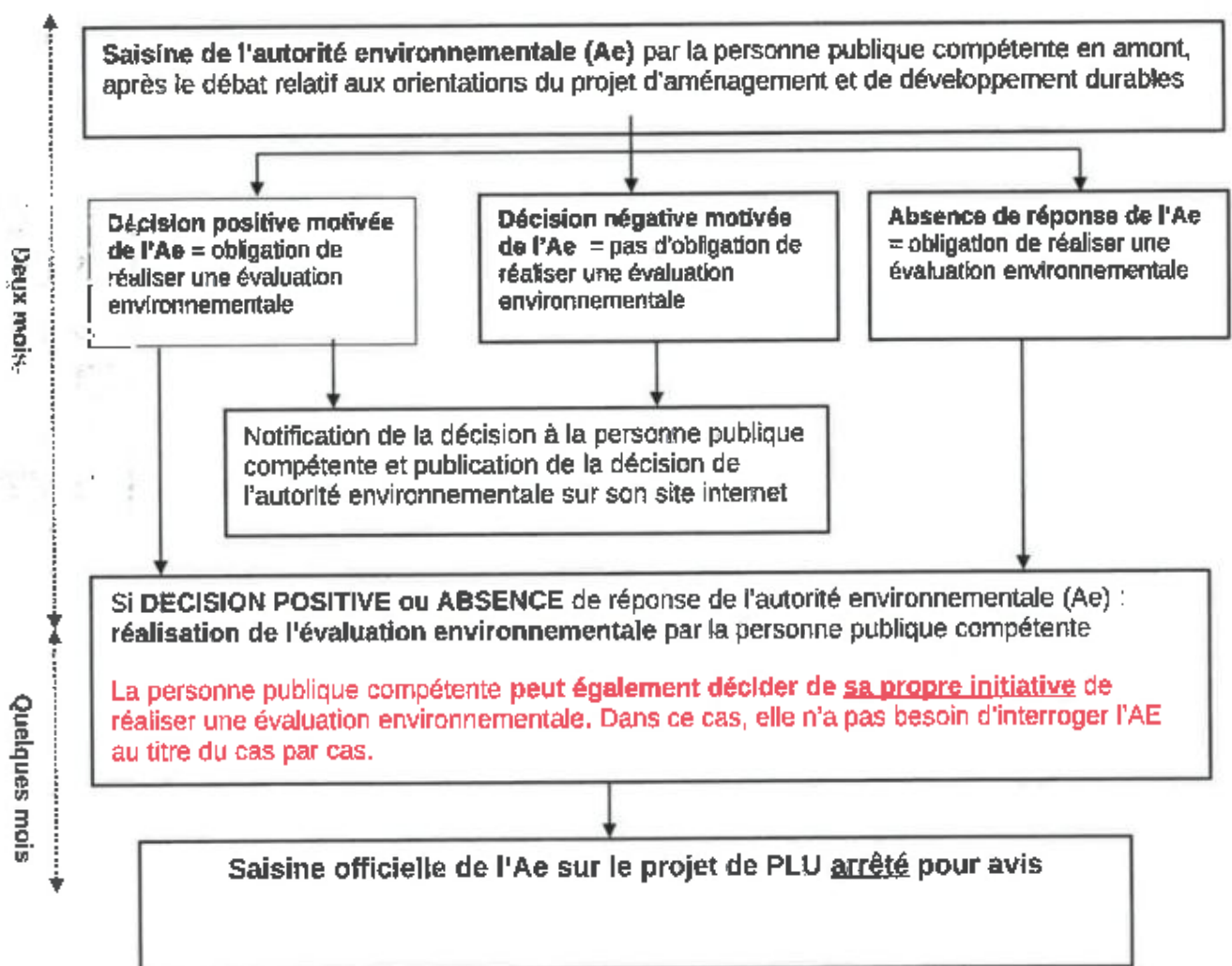
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

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

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

[Site internet DREAL PACA](https://www.dreal-paca.fr/)

I - Procédure d'examen au cas par cas



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

A. Intitulé du document

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

1 EBC : Espace Boisé Classé



OAP RIVIERA

----- Périmètre d'application de l'OAP

VOCATIONS URBAINES

- Bâtiment mixte
Logements, commerces, services
- Bâtiment dédié exclusivement à l'habitat
- Bâtiment mixte
Équipements publics et bureaux
(logements exclusif)
- Zone UIR

QUALITÉ ET CADRE DE VIE (PRINCIPES)

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

DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS

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

0 25 50 75 100 m

Réalisation : l'axe d'Urbanisme, 2022



Plan de zonage en vigueur :



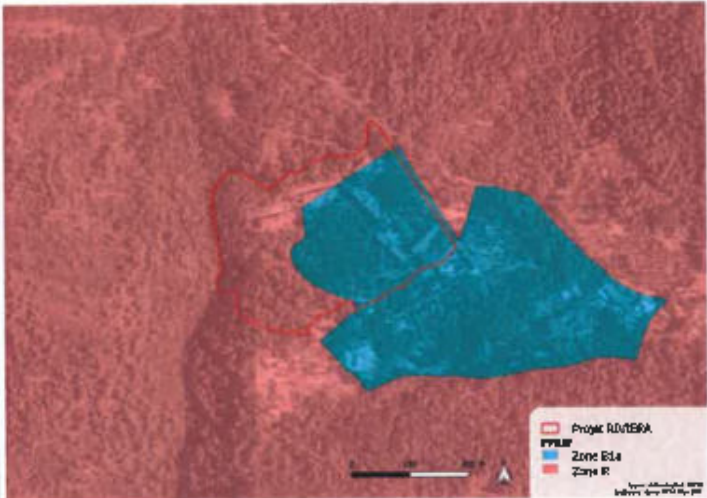
Plan de zonage modifié :



Prescriptions du PLU

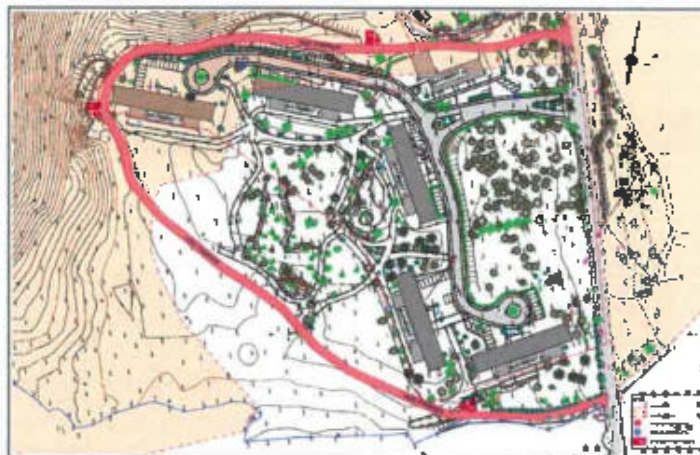
-  Emplacement réservé
-  Servitude de mixité sociale
-  Périmètre de mixité sociale
-  Polygone d'emprise et hauteur du bâti
-  Zone non aedificandi
-  Élément du patrimoine bâti et archéologique
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Diversité commerciale L153-16



Pièces à fournir	■ notice explicative de l'objet de la saisine Le cas échéant selon le type de procédure : ☐ diagnostic ou synthèse du diagnostic ■ PADD ■ pièces graphiques (avant/après) ■ pièces réglementaires (avant/après) ■ OAP ■ cartographies superposant les zones pressenties d'aménagement avec les zones à enjeu environnemental et paysager
Informations à fournir • si le document d'urbanisme est couvert par un plan de prévention des risques (PPR), présenter les éléments du document intégrant les préconisations liées à ce PPR • si le document d'urbanisme est lié à une déclaration de projet ou une DUP: Le projet concerné par la déclaration de projet a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Décrivez sommairement le projet faisant l'objet de la déclaration (nature du projet, emprise, localisation...). Quels sont les éléments du document d'urbanisme nécessitant une mise en compatibilité ? • si autres informations utiles	■ synthèse des informations liées au(x) PPR Un PPRIF couvre la commune, il a été approuvé le 6 août 2002. Le secteur concerné par la modification recoupe deux zones du PPRIF : - la zone R, exposée à des risques forts - la zone B1a, exposée à des risques modéré concerne des secteurs limitrophes de la zone rouge dont la protection nécessite des mesures particulières Extrait du zonage du PPRIF :  La zone R du PPRIF est inconstructible et tous travaux, ouvrages, aménagements ou constructions sont interdites excepté notamment les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées. Les installations prévues en zone B1a devront respecter les prescriptions du PPRIF à savoir : - desserte des bâtiments par un réseau d'hydrants - obligations légales de débroussaillage portées à 100m à la charge des propriétaires - enfouissement ou suppression des réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés - débroussaillage et maintien en état débroussaillé de l'ensemble du territoire concerné - au contact des espaces naturels création d'une voie périmétrale équipée de points d'eau normalisés en boudlage sur les voiries existantes - densité maximale de quatre bâtiments à l'hectare sur le territoire concerné par le projet Au regard de ces prescriptions le projet qui se situe

majoritairement en zone B1a intègre les mesures suivantes :

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



LEGENDE	
	ZONE U / N-PLH
	ZONE ROUGE - PPRIF
	POTEAU INCENDIE A CHER (10)
	POTEAU INCENDIE EXISTANT (10)
	STATIONNEMENT POMPIER (10) m(10)

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

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

B. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable du document d'urbanisme :

Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

Nom et adresse du demandeur :	Maire de Saint-Cézaire-sur-Siagne M. ZEDÉT Christian 5, rue de la République 06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
Nom, numéro de téléphone et adresse mail du correspondant ³:	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

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

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

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

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

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

→ Fournir le PADD du document concerné	Orientation n°1 : Préserver les paysages, l'environnement et le paysage Le secteur Riviera est intégré au PADD comme une zone urbaine, avec des enjeux préservation des continuités écologiques. La zone naturelle (N) n'est pas impactée par le projet en-dehors des aménagements légers (cheminements piétons), de l'éventuelle noue paysagère (servant également pour la faune locale) et la piste périmétrale pour la défense incendie. Orientation n°2 : Maîtriser et structurer le développement urbain 2.1 Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune Le projet permet de répondre aux objectifs de croissance démographique, dans un contexte foncier très tendu sur la commune. Ce sont ainsi près de 120 résidences principales qui seront créées, représentant environ 280 habitants. La population au dernier recensement est de 2018 était de 3 905 habitants, contre 3 860 en 2013, soit un rythme de seulement 0,3% de croissance annuelle en 5 ans (contre 1,3% entre 2008 et 2013). Face à ce ralentissement de la croissance, le site Riviera va permettre de maintenir la population jeune sur la commune qui n'arrive pas à trouver une offre intermédiaire pour accéder à la propriété et va attirer une population nouvelle sur le site, assurant un renouvellement de la population. 2.4 Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle Enfin, une des ambitions du PADD était d'engager des réflexions urbaines sur plusieurs sites dont Riviera qui était soumis à un PAPAG pour 5 ans. Le projet d'aménagement, issu de plusieurs mois de réflexions et négociations entre le porteur de projet, la commune et ses partenaires, répond ainsi pleinement à cet objectif. Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique 4.1 Encourager les comportements socio-responsables La mixité des fonctions demandées par la commune a permis au porteur de projet de proposer un programme mixte : - Logements, avec des logements libres et sociaux, - Tourisme avec un appart'hôtel, - Équipements publics (crèche, locaux CAPG), - Commerces et services, - Locaux tertiaires (bureaux), - Maison de Pays pour la valorisation des produits du terroir, - Jardins partagés. C'est donc un nouveau quartier avec une mixité sociale et une mixité des fonctions urbaines qui va voir le jour. Un maillage piéton vers le centre est envisagé, pour relier le site au village par des sentiers dédiés. Le PADD complet est fourni en annexe de ce document.
Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Montagne ? Si oui, le document d'urbanisme (révision, mise en compatibilité, élaboration PLU/CC) prévoit-il la création d'une unité touristique nouvelle (art L122-15 à L122-23 du code de l'urbanisme) ?	La commune est soumise à la Loi Montagne mais la modification du PLU ne prévoit pas la création d'une UTN.
Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Littoral ?	/

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

/

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

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

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

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

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

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

Le PLU approuvé donne l'analyse suivante.

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

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

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

Le programme de logements du projet Riviera comprend :

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

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

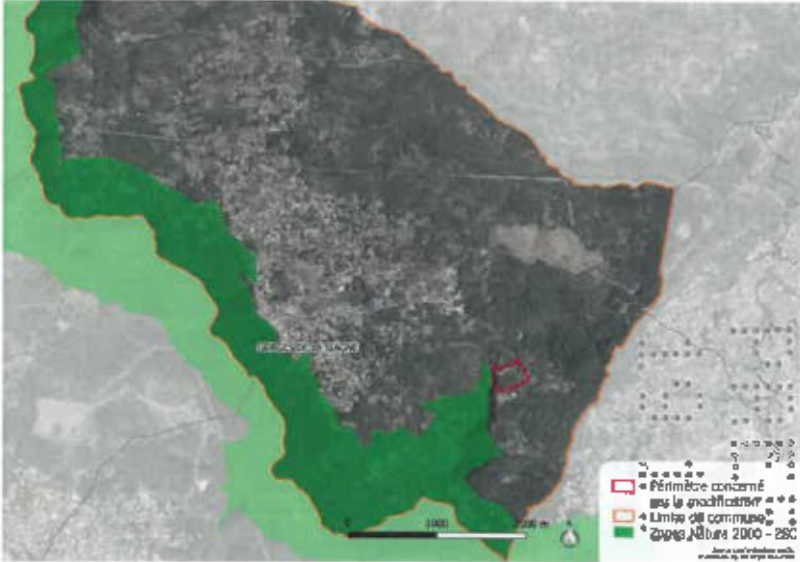
- Un bâtiment dédié aux services et équipements publics : A.

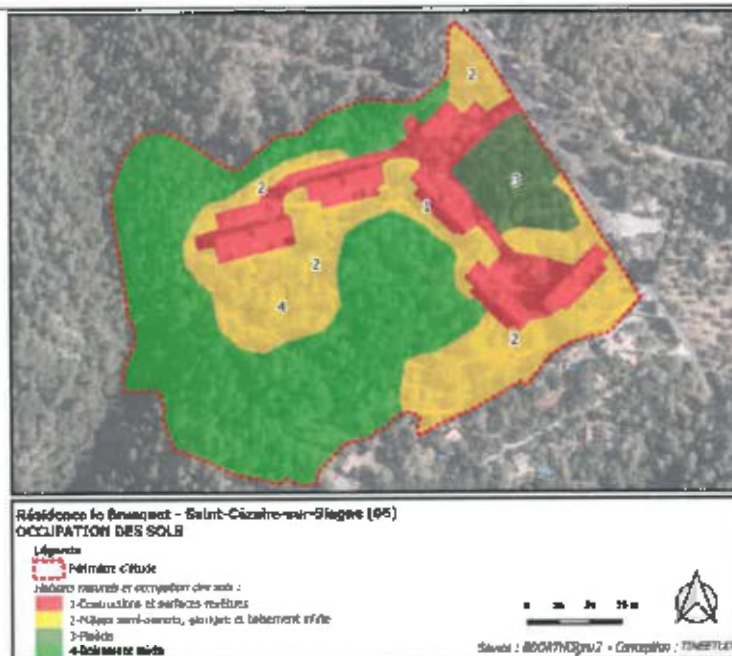
	- Un bâtiment dédié à l'habitat (33 logements libres) : F.
Existe-t-il des secteurs à caractère naturel qui ont vocation à être urbanisés ? Si oui, lesquels ?	La modification du PLU concerne principalement une zone urbaine UEr déjà prévue dans le PLU approuvé. Les bâtiments déjà existants seront réhabilités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

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



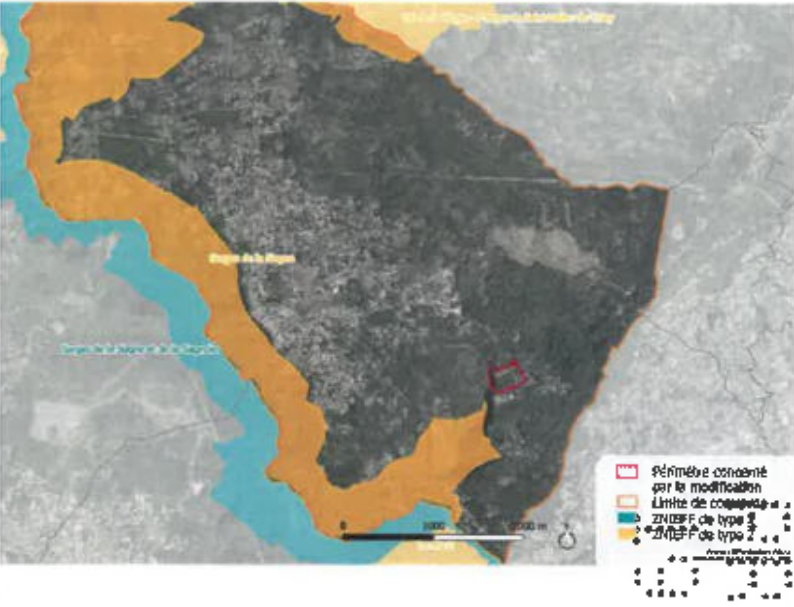
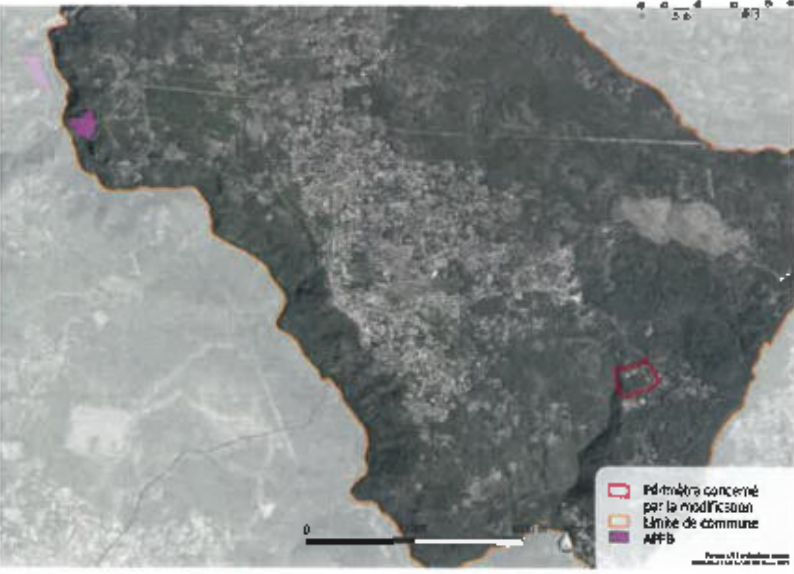
Milieux naturels et biodiversité

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



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



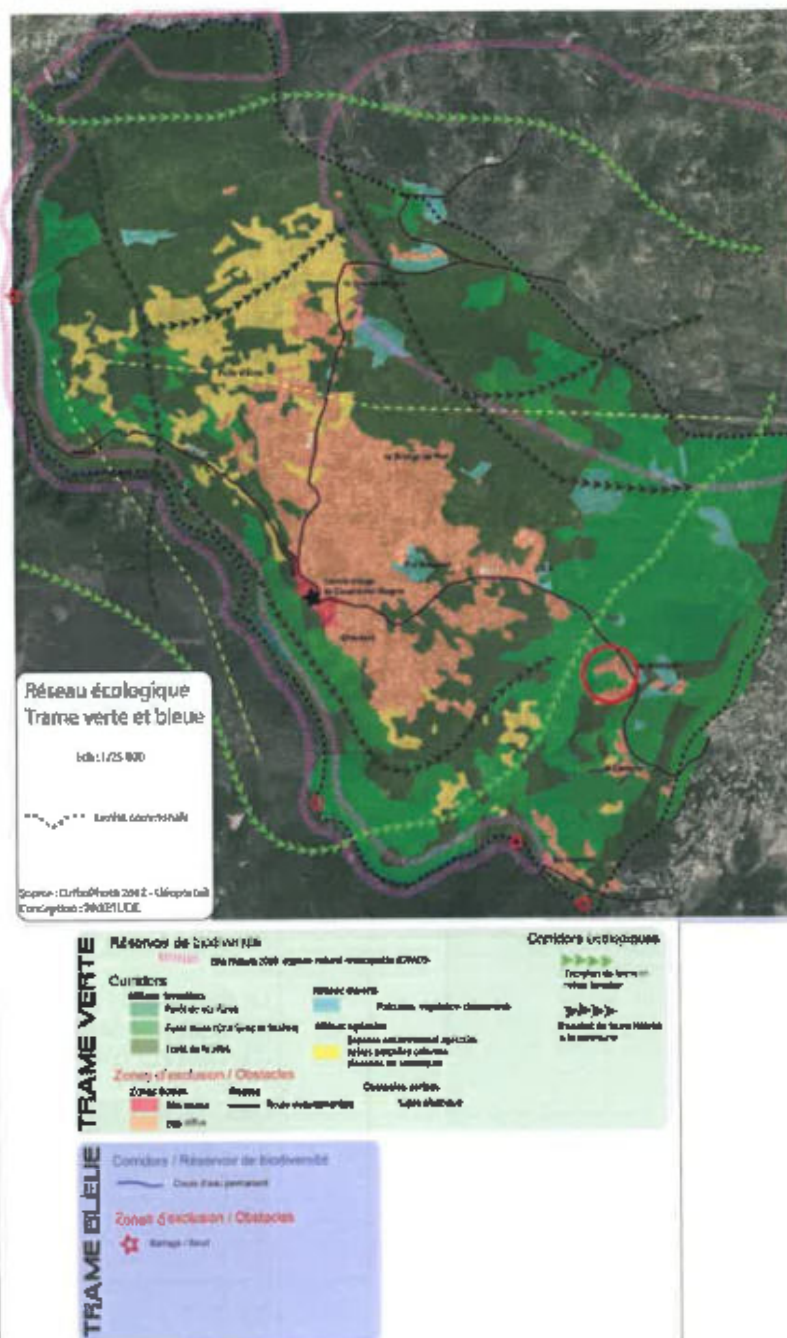
• ZNIEFF⁴ ?	X	Deux ZNIEFF de type 2 sont situées sur la commune : « Col de la Lèque – Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey » et « Gorges de la Siagne ». Pour cette dernière, son périmètre est quasi identique à celui du site Natura 2000 précédemment cité. Elle est situé à environ 140m du secteur concerné par la modification et l'autre ZNIEFF est située à plus de 1km. Les mêmes justifications peuvent être données que précédemment pour justifier l'absence d'impact de la modification sur les ZNIEFF. 
- Zones faisant l'objet d'arrêté préfectoral de protection biotope ? Le cas échéant, localiser la zone.	X	Un périmètre d'APPB est situé sur la commune : la Grotte au guano. Il est situé à plus de 5km du secteur concerné par la modification. La distance du projet à l'APPB et la différence des milieux naturels présents sur ces deux périmètres permettent de justifier de l'absence d'impact sur l'APPB. 
• Parc national, parc naturel régional, réserve naturelle régionale ou nationale ?	X	La commune est entièrement située dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Le PLU en vigueur qui intégrait déjà l'urbanisation de la zone concernée par la modification est compatible avec la charte du PNR.

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

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

X

TVB du PLU :

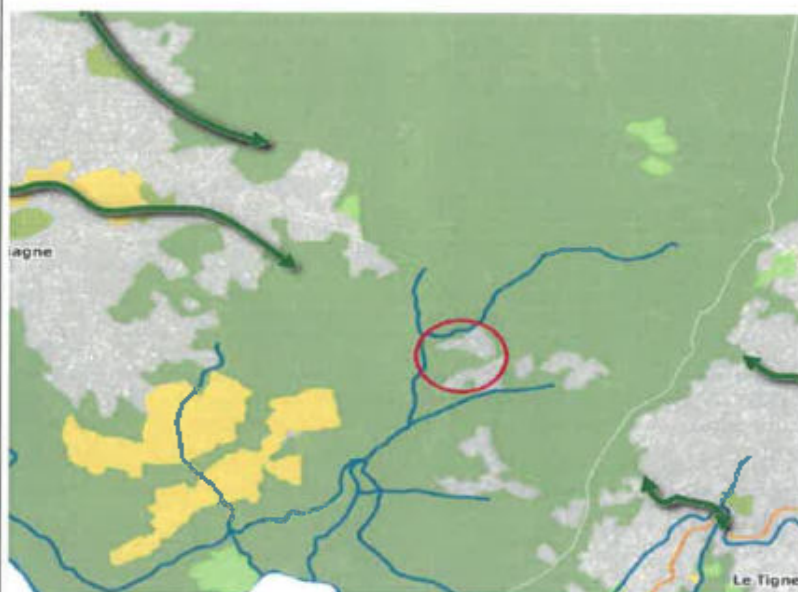


Le secteur concerné par la modification est situé en partie en corridor de milieux forestiers (forêt de conifères) et l'autre partie en zones bâties (bâti diffus).

5 DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

6 SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

TVB du SCOT'Ouest :



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

O-1.1 / Préserver et restaurer la Trame Verte

O-1.1.1 / Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité

Espaces agricoles

Réservoirs forestiers

Réservoirs divers

O-1.1.2 / Mettre en valeur les zones relais

Éléments de nature en ville

O-1.1.3 / Assurer la riparianité des coupures naturelles

Grandes coupures agricoles

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

Corridors écologiques en milieu urbain

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 riparianité

A titre indicatif

Limites communales

Limites des unités territoriales

Autosoleil

Voies structurantes

Voies secondaires

Gare

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

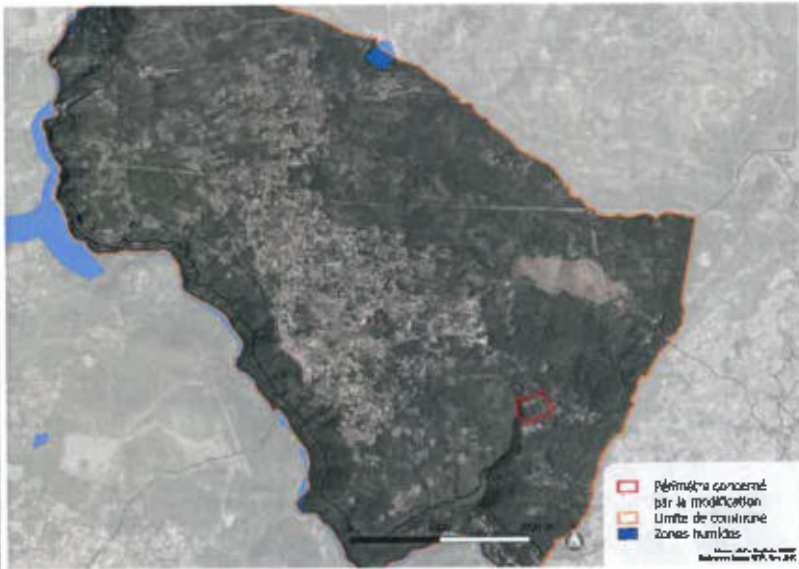
L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà la zone UEr concernée par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendreront pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités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

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

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

X

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

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

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

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

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

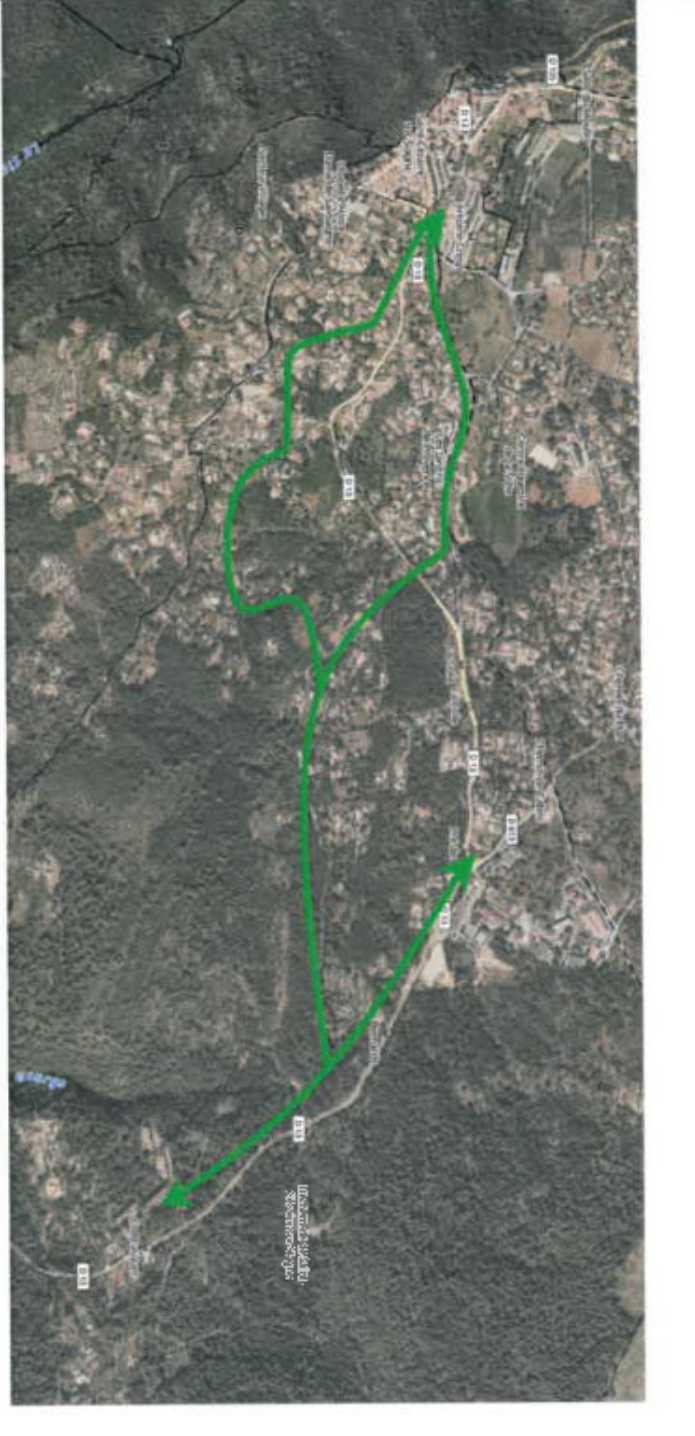
Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? <u>préciser l'impact direct et indirect des aménagements envisagés avec ces zonages</u>

¹¹ PAPI : Programme d'actions de prévention des inondations

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



12 SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
13 PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

			
-Projet éolien ou parc photovoltaïque ?	X	/	

Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (facultatif)

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