

# COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

*TOME 1 - DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

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

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE



ES.  
urbaniame  
architecture  
PACE

2 rue Alberti  
06000 NICE

*Juin 2017*

# TOME 1 - DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## PRÉAMBULE..... 11

## PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ..... 14

### CHAPITRE 1 -DIAGNOSTIC TERRITORIAL..... 15

#### 1 - Positionnement communal ..... 16

- 1.1 - Contexte communal ..... 16
- 1.2 - Contexte intercommunal ..... 17

#### 2 - Contexte socio-économique ..... 22

- 2.1 - Particularités et tendances de la population active ..... 25
- 2.2 - Structure et évolution du parc de logement ..... 29
- 2.3 - Flux et mobilité ..... 36
- 2.4 - Offres urbaines ..... 41
- 2.5 - Bilan socio-économique ..... 61

### CHAPITRE 2 -ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES ..... 62

#### 1 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé..... 65

- 1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme ..... 65
- 1.2 - Dispositions de la loi Montagne ..... 66
- 1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes ..... 67
- 1.4 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest des Alpes-  
Maritimes..... 72
- 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA) ..... 75
- 1.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) du réseau Sillages ..... 83
- 1.7 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du  
bassin Rhône Méditerranée (SDAGE) ..... 86

- 1.8 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Siagne  
(SAGE)..... 88

#### 2 - Autres plans et programmes à considérer ..... 89

- 2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)..... 89
- 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ..... 90
- 2.3 - Plan Climat Energie Territorial Ouest 06 ..... 96
- 2.4 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA 06)..... 98
- 2.5 - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets  
Dangereux (PRPGDD) de la Région PACA ..... 99
- 2.6 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des  
Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)..... 100
- 2.7 - Schéma Départemental des carrières des Alpes-Maritimes ..... 102
- 2.8 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des  
Alpes-Maritimes ..... 103
- 2.9 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie  
des Alpes-Maritimes (PDPFCI) ..... 104
- 2.10 - Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes..... 105
- 2.11 - Plans Simples de Gestion (PSG) ..... 106
- 2.12 - Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique  
(SCoRAN) de la région PACA ..... 108
- 2.13 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique  
des Alpes Maritimes (SDDAN) ..... 109
- 2.14 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt  
des Alpes-Maritimes..... 110
- 2.15 - Loi sur les « entrées de ville » - Article L.111-6 du Code de  
l'urbanisme ..... 113
- 2.16 - Périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Olive de  
Nice » et « Huile d'olive de Nice » ..... 114
- 2.17 - Servitude d'Utilité Publique ..... 115

**3 - Études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement ..... 116**

**CHAPITRE 3 - BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION ..... 119**

<b>1 - Besoins communaux ..... 120</b>
1.1 - Développement économique ..... 120
1.2 - Surfaces agricoles ..... 120
1.3 - Développement forestier ..... 120
1.4 - Aménagement de l'espace ..... 120
1.5 - Environnement ..... 121
1.6 - Équilibre social de l'habitat ..... 121
1.7 - Transports ..... 121
1.8 - Commerces et services de proximité ..... 121
1.9 - Équipements et services ..... 122
<b>2 - Conclusions ..... 124</b>

**PARTIE 2 - RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ..... 125**

**CHAPITRE 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 126**

<b>1 - Environnement physique ..... 127</b>
1.1 - Conditions climatiques ..... 127
1.2 - Organisation topographique ..... 128
1.3 - Structure géologique ..... 130
1.4 - Hydrologie ..... 132
1.5 - Hydrologie ..... 133
1.6 - Hydrologie ..... 134
1.7 - Hydrogéologie ..... 135
1.8 - Risques naturels et technologiques ..... 137
1.9 - Ressources naturelles ..... 147

1.10 - Occupation du sol ..... 152
<b>2 - Environnement biologique ..... 154</b>
2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales ..... 154
2.2 - Habitats naturels et espèces locales ..... 162
<b>3 - Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines ..... 200</b>
3.1 - Repères historiques ..... 200
3.2 - Sites archéologiques ..... 201
3.3 - Monuments historiques ..... 204
3.4 - Analyse paysagère ..... 206
3.5 - Analyse urbaine par entité ..... 210
3.6 - Réseaux ..... 272
<b>4 - Qualité et cadre de vie ..... 284</b>
4.1 - Ambiance sonore ..... 284
4.2 - Qualité de l'air ..... 285
4.3 - Pollution des sols ..... 286
4.4 - Pollution des eaux ..... 287

**CHAPITRE 2 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ..... 288**

<b>1 - Évolutions socio-économiques ..... 289</b>
1.1 - Perspectives de développement économique ..... 289
1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale ..... 291
1.3 - Perspectives d'évolution des logements ..... 293
<b>2 - Évolutions probables de l'urbanisation ..... 294</b>
2.1 - Évolution de l'urbanisation ..... 294
2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur ..... 295
<b>3 - Évolutions probables des composantes environnementales ... 296</b>
3.1 - Environnement physique ..... 297
3.2 - Environnement biologique ..... 299
3.3 - Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines ..... 300
3.4 - Qualité et cadre de vie ..... 301

CHAPITRE 3 -ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU .....	302
---	-----

CHAPITRE 4 -ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À RETENIR POUR L'ÉLABORATION DU PLU .....	306
--	-----

<b>1 - Enjeux pour l'environnement physique.....</b>	<b>307</b>
<b>2 - Enjeux en termes de biodiversité.....</b>	<b>308</b>
<b>3 - Enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains.....</b>	<b>310</b>
3.1 - Elements remarquables protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme .....	310
3.2 - Synthèse des enjeux paysagers et urbains .....	311
<b>4 - Enjeux liés à la qualité et au cadre de vie .....</b>	<b>312</b>
<b>5 - Synthèse des enjeux environnementaux.....</b>	<b>313</b>

## TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

<b>PARTIE 1 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>319</b>
--	------------

CHAPITRE 1 -INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES .....	320
---	-----

<b>1 - Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux .....</b>	<b>321</b>
1.1 - Présentation des enjeux environnementaux .....	321
1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation .....	322
<b>2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement sur l'environnement.....</b>	<b>333</b>
2.1 - Préservation de la biodiversité et des milieux naturels .....	334
2.2 - La prise en compte des risques naturels et technologiques .....	336
2.3 - La limitation de la consommation de l'espace.....	337
2.4 - La préservation et la valorisation des paysages .....	342
2.5 - La préservation des ressources naturelles .....	344

CHAPITRE 2 -ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000	346
---	-----

<b>PARTIE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU .....</b>	<b>353</b>
--	------------

CHAPITRE 1 -MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU .....	354
---	-----

<b>1 - Passage du pos au plu .....</b>	<b>355</b>
<b>2 - Architecture du dossier.....</b>	<b>356</b>
<b>3 - Projet intégré a l'environnement .....</b>	<b>357</b>
<b>4 - Projet cohérent au territoire.....</b>	<b>358</b>

## CHAPITRE 2 -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD..... 359

<b>1 - Expression du projet .....</b>	<b>360</b>
1.1 - Fondement du choix des orientations .....	360
1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable .....	361
1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux.....	362
1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux.....	367
<b>2 - Mise en oeuvre du projet.....</b>	<b>378</b>
2.1 - Traduction réglementaire du PADD.....	379

## CHAPITRE 3 -MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 385

<b>1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>386</b>
<b>2 - Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>388</b>
2.1 - OAP du Pré de Pèle.....	388
2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre .....	394
2.3 - OAP des Grottes .....	399

## CHAPITRE 4 -MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES..... 404

<b>1 - Organisation générale des pièces réglementaires .....</b>	<b>405</b>
1.1 - Règlement.....	405
1.2 - Zonage .....	406
<b>2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires.....</b>	<b>412</b>
2.1 - Les zones urbaines .....	412
2.2 - Les zones agricoles .....	454

2.3 - Les zones naturelles .....	463
2.4 - Les emplacements réservés .....	470
2.5 - La mixité sociale.....	472
2.6 - Le périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global .....	475
2.7 - Les prescriptions environnementales.....	476
2.8 - Les protections patrimoniales .....	478

## CHAPITRE 5 -SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU..... 479

<b>3 - Évolution des surfaces entre le POS et le PLU .....</b>	<b>480</b>
3.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles .....	480
3.2 - Prescriptions environnementales.....	487
<b>4 - Capacités d'accueil du PLU .....</b>	<b>488</b>
4.1 - Potentiel de développement urbain de la commune.....	488
4.2 - Potentiel de densification des zones urbaines .....	492

## PARTIE 3 - MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... 495

### CHAPITRE 1 -MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT..... 496

### CHAPITRE 2 -MESURES ENVISAGÉES AU TITRE DE NATURA 2000 ..... 504

<b>PARTIE 4 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....</b>	<b>507</b>
--	------------

<b>PARTIE 5 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE .....</b>	<b>511</b>
CHAPITRE 1 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....	512
CHAPITRE 2 - MÉTHODOLOGIE .....	526

RAPPORT DE PRÉSENTATION

# TOME 1

DIAGNOSTIC

&

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

# TOME 1 - DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## PRÉAMBULE..... 11

## PARTIE 6 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ..... 14

### CHAPITRE 1 -DIAGNOSTIC TERRITORIAL..... 15

#### 5 - Positionnement communal ..... 16

5.1 - Contexte communal ..... 16

5.2 - Contexte intercommunal ..... 17

#### 6 - Contexte socio-économique ..... 22

6.1 - Particularités et tendances de la population active ..... 25

6.2 - Structure et évolution du parc de logement ..... 29

6.3 - Flux et mobilité ..... 36

6.4 - Offres urbaines..... 41

6.5 - Bilan socio-économique ..... 61

### CHAPITRE 2 -ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES ..... 62

#### 1 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé..... 65

1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme ..... 65

1.2 - Dispositions de la loi Montagne ..... 66

1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes ..... 67

1.4 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest des Alpes-  
Maritimes..... 72

1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA) ..... 75

1.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) du réseau Sillages ..... 83

1.7 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du  
bassin Rhône Méditerranée (SDAGE) ..... 86

1.8 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Siagne  
(SAGE)..... 88

#### 2 - Autres plans et programmes à considérer ..... 89

2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)..... 89

2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)..... 90

2.3 - Plan Climat Energie Territorial Ouest 06 ..... 96

2.4 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA 06)..... 98

2.5 - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets  
Dangereux (PRPGDD) de la Région PACA ..... 99

2.6 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des  
Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)..... 100

2.7 - Schéma Départemental des carrières des Alpes-Maritimes ..... 102

2.8 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des  
Alpes-Maritimes ..... 103

2.9 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie  
des Alpes-Maritimes (PDPFCI) ..... 104

2.10 - Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes..... 105

2.11 - Plans Simples de Gestion (PSG)..... 106

2.12 - Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique  
(SCoRAN) de la région PACA..... 108

2.13 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique  
des Alpes Maritimes (SDDAN)..... 109

2.14 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt  
des Alpes-Maritimes..... 110

2.15 - Loi sur les « entrées de ville » - Article L.111-6 du Code de  
l'urbanisme..... 113

2.16 - Périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Olive de  
Nice » et « Huile d'olive de Nice » ..... 114

2.17 - Servitude d'Utilité Publique ..... 115

**3 - Études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement ..... 116**

**CHAPITRE 3 - BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION ..... 119**

**1 - Besoins communaux ..... 120**

- 1.1 - Développement économique ..... 120
- 1.2 - Surfaces agricoles ..... 120
- 1.3 - Développement forestier ..... 120
- 1.4 - Aménagement de l'espace ..... 120
- 1.5 - Environnement ..... 121
- 1.6 - Équilibre social de l'habitat ..... 121
- 1.7 - Transports ..... 121
- 1.8 - Commerces et services de proximité ..... 121
- 1.9 - Équipements et services ..... 122

**2 - Conclusions ..... 124**

**PARTIE 7 - RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ..... 125**

**CHAPITRE 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 126**

**1 - Environnement physique ..... 127**

- 1.1 - Conditions climatiques ..... 127
- 1.2 - Organisation topographique ..... 128
- 1.3 - Structure géologique ..... 130
- 1.4 - Hydrologie ..... 132
- 1.5 - Hydrologie ..... 133
- 1.6 - Hydrologie ..... 134
- 1.7 - Hydrogéologie ..... 135
- 1.8 - Risques naturels et technologiques ..... 137
- 1.9 - Ressources naturelles ..... 147

1.10 - Occupation du sol ..... 152

**2 - Environnement biologique ..... 154**

- 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales ..... 154
- 2.2 - Habitats naturels et espèces locales ..... 162

**3 - Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines ..... 200**

- 3.1 - Repères historiques ..... 200
- 3.2 - Sites archéologiques ..... 201
- 3.3 - Monuments historiques ..... 204
- 3.4 - Analyse paysagère ..... 206
- 3.5 - Analyse urbaine par entité ..... 210
- 3.6 - Réseaux ..... 272

**4 - Qualité et cadre de vie ..... 284**

- 4.1 - Ambiance sonore ..... 284
- 4.2 - Qualité de l'air ..... 285
- 4.3 - Pollution des sols ..... 286
- 4.4 - Pollution des eaux ..... 287

**CHAPITRE 2 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ..... 288**

**1 - Évolutions socio-économiques ..... 289**

- 1.1 - Perspectives de développement économique ..... 289
- 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale ..... 291
- 1.3 - Perspectives d'évolution des logements ..... 293

**2 - Évolutions probables de l'urbanisation ..... 294**

- 2.1 - Évolution de l'urbanisation ..... 294
- 2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur ..... 295

**3 - Évolutions probables des composantes environnementales ..... 296**

- 3.1 - Environnement physique ..... 297
- 3.2 - Environnement biologique ..... 299
- 3.3 - Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines ..... 300
- 3.4 - Qualité et cadre de vie ..... 301

CHAPITRE 3 -ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES  
DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU ..... 302

CHAPITRE 4 -ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À RETENIR  
POUR L'ÉLABORATION DU PLU ..... 306

- 1 - Enjeux pour l'environnement physique..... 307**
- 2 - Enjeux en termes de biodiversité ..... 308**
- 3 - Enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains..... 310**
  - 3.1 - Elements remarquables protégés au titre du L.151-19 du Code  
de l'Urbanisme ..... 310
  - 3.2 - Synthèse des enjeux paysagers et urbains ..... 311
- 4 - Enjeux liés à la qualité et au cadre de vie ..... 312**
- 5 - Synthèse des enjeux environnementaux..... 313**

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne dispose de deux plans d'occupation des sols (POS) partiels respectivement approuvés le 7 juin 1985 et le 30 mars 1994 ; ce dernier a été modifié les 3 novembre 1994, 30 août 2002, 8 décembre 2006 et 11 juin 2010.

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de réviser ces POS et de doter la commune d'un nouveau document d'urbanisme correspondant aux dispositions réglementaires issues de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi « SRU ») du 13 décembre 2000, et prenant en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment dans le domaine de l'environnement, (Lois Grenelle I et II, Loi ALUR, Loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt).

L'élaboration du PLU a été prescrite le 26 mai 2011 par délibération du Conseil Municipal et par délibération modificative du Conseil Municipal le 25 mai 2016.

Les objectifs pour le développement du territoire communal sont :

- Affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village, protégeant les puits et monuments historiques, concentrant les activités commerciales, administratives, de services et de loisirs et en proposant une offre diversifiée et solidaire de logements reliés au centre par des modes doux,
- Étendre la fonction économique de la commune en étendant les superficies destinées à l'accueil des entreprises et en améliorant leur accessibilité dans la zone d'activité de la Feste,
- Développer l'activité touristique en la sensibilisant au respect de l'environnement (valorisation des chemins et sentiers existants, mise en place de points de loisirs et d'aménagements légers destinés à l'information/sensibilisation, diversification des structures d'accueil et éducation aux risques - par exemple feux de forêts en été),
- Protéger les espaces naturels remarquables (vallée de la Siagne, grottes de Saint-Cézaire),
- Préserver les espaces agricoles et garder leur caractère patrimonial (restanques plantées, murs en pierres sèches, oliveraies),
- Améliorer la desserte du territoire communal en favorisant notamment des transports collectifs adaptés aux actifs.

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est soumis à une évaluation environnementale.

Le contenu de l'évaluation environnementale s'inspire de l'article R\*123-2-1 du Code de l'urbanisme\* modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 qui définit le contenu d'un PLU soumis à évaluation environnementale :

*«Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 151-4 et décrit l'**articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'**état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;*

*3° Analyse les **incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement** et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;*

*4° **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.151-41 5° ;*

\* Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28 décembre 2015, article 12)

5° Présente les **mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les **critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** prévue par aux articles L.153-36 à L.153-40. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.»*



# **PARTIE 1** - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

# CHAPITRE 1

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

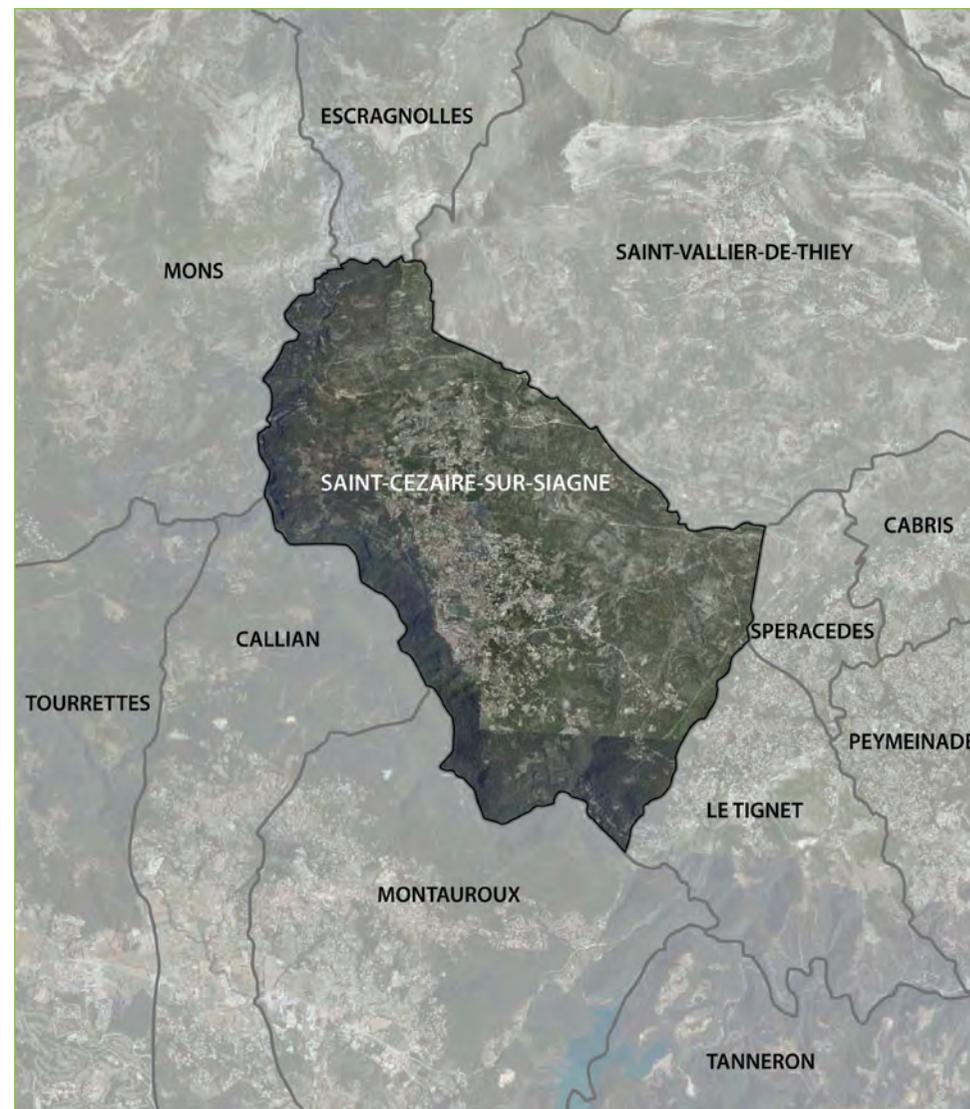
## 1.1 - Contexte communal

Saint-Cézaire-sur-Siagne, commune des Alpes-Maritimes, s'étend sur une superficie de 3 002 hectares pour 3 772 habitants (population municipale officielle au 1er janvier 2015).

Frontalière avec le département du Var, elle occupe un territoire allant des contreforts du plateau de Saint-Vallier-de-Thiey jusqu'à la Siagne.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne occupe une place privilégiée dans le département des Alpes-Maritimes. Ensermée entre les communes de Saint-Vallier-de-Thiey et Escagnolles au Nord, Spéracèdes et le Tignet à l'Est, et sur l'autre rive de la Siagne par Mons, Callian et Montauroux, la situation de promontoire de son village ancien à 475 mètres d'altitude offre un panorama exceptionnel sur les sommets des Pré-Alpes du Sud (Audibergue, Cheiron, Thiey...), le lac de Saint Cassien ainsi que sur les massifs du Tanneron, de l'Estérel et des Maures, et sur le Golfe de Saint-Tropez.

Administrativement, Saint-Cézaire-sur-Siagne appartient au canton de Grasse-Nord, au même titre que les communes de Amirat, Andon, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escagnolles, Gars, Grasse, Le Mas, Les Mujouls, Le Tignet, Spéracèdes, Peymeinade, Saint-Auban, Saint-Vallier-de-Thiey, Séranon, Valderoure.



SAINT-CÉZAIRE ET SES COMMUNES LIMITOPHES

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne fait partie, depuis le 1er janvier 2014, de la nouvelle intercommunalité du Pays de Grasse.

Cette Communauté d'Agglomération, dont le périmètre a été arrêté par le Préfet des Alpes-Maritimes le 27 mai 2013, regroupe 23 communes issues de la fusion de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (CAPAP), la Communauté de Communes des Terres de Siagne (CCTS) et de la Communauté de Communes de Monts d'Azur ( *Amirat, Andon, Auribeau-sur-Siagne, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escragnolles, Gars, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Le Mas, Le Tignet, Les Mujouls, Mouans-Sartoux, Pegomas, Peymeinade, Saint-Auban, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiery, Seranon, Speracèdes, Valderoure* ).

Auparavant, elle intégrait la Communauté de Communes des Terres de Siagne. Créée par arrêté du 24 décembre 2008, elle regroupait les communes de Cabris, Peymeinade, Le Tignet, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiery et Spéracèdes.

Elle s'étendait sur 110,6 km<sup>2</sup> et compte 20 546 habitants (INSEE 2012), soit une densité de 184,2 hab./km.

La Communauté d'Agglomération a pour objet d'associer les communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace et de développement économique.

Les compétences de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse :

Les Compétences obligatoires :

- **Le développement économique** : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire ; actions de développement économique d'intérêt communautaire ;
- **L'aménagement du territoire** : participation au Schéma de Cohérence Territoriale,



Sources : [www.paysdegrasse.fr](http://www.paysdegrasse.fr) ; CG 06, 2014.

17

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

création et réalisation de Zones d'Aménagement Concerté, organisation des transports urbains, définition d'une stratégie foncière prospective, création, extension ou requalification de zones d'activités économique d'intérêts communautaire, définition d'une politique de déplacement, promotion d'une politique d'aménagement cohérente à l'échelle intercommunale.

- **L'habitat** : programme local de l'habitat, politique du logement d'intérêt communautaire, actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- **La politique de la ville** : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire, dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

### Les Compétences optionnelles :

- **L'environnement et la collecte des déchets** : lutte contre la pollution de l'air et contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande en énergie, collecte et traitement des déchets des ménages et des déchets assimilés ou partie de cette compétence dans les conditions fixées par l'article L.2224-13 du C.G.C.T.
- **La culture et le sport** : la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, création et gestion des équipements d'intérêt communautaire en adéquation avec l'accès à la culture, à l'éducation et au sport pour tous.
- **La voirie et le stationnement** : la création ou l'aménagement et l'entretien de

voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

- **L'action sociale** : actions en faveur des personnes âgées et dépendantes, en faveur de la jeunesse et de la petite enfance ainsi que la gestion et création des structures petite enfance.

### Les compétences supplémentaires et facultatives :

1. Charte intercommunale de développement durable ;
2. Production d'énergie sur les sites et équipements affectés aux compétences de la Communauté d'agglomération en vertu de l'article L.2224-32 du code général des collectivités territoriales ;
3. Gestion des risques :
  - Gestion et aménagement de la Siagne et ses affluents ;
  - Etudes et travaux liés à la prévention des risques naturels et concernant plusieurs communes ;
4. Participation à l'élaboration du SAGE de la Siagne ;
5. Schéma intercommunal de gestion des eaux pluviales : réalisation de l'étude préalable au schéma directeur de gestion des eaux pluviales qui reste de compétence communale ;
6. Action culturelle communautaire : soutien à l'organisation d'animations d'intérêt communautaire pour les enfants et les jeunes, développées dans le cadre d'événements culturels ;
7. Favoriser l'implantation d'artistes, d'artisans d'art et auteurs amateurs au sein du relais des services publics ;

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

8. Politique sportive communautaire : contribution à la promotion et au développement des clubs sportifs à vocation communautaire dans un cadre partenarial favorisant, à l'échelle de la Communauté, la pratique du sport et la formation à cette pratique ;
9. Trail de la Haut Siagne
10. Cours de gym douce senior Spéracèdes et Saint-Cézair sur Siagne ;
11. Appui aux communes : réalisation d'équipements ou participation financière à la réalisation d'équipements notamment sportifs ayant un impact sur l'ensemble du territoire dans l'industrie du ski en adhérant au syndicat mixte des stations de Gréolières et de l'Audibergue ;
12. Appui en ingénierie, aider, à leur demande, les communes à mettre en œuvre sur le plan administratif leurs projets et équipements et accepter, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
13. Nouvelles technologies : assurer la desserte télévisuelle à l'échelle du territoire communautaire, assurer la gestion et l'entretien des relais de télévision implantés sur le territoire communautaire ;
14. Développement d'un système d'information géographique communautaire ;
15. Assurer les frais correspondant aux charges afférentes, par conventions, aux centres de secours intercommunaux sur le territoire des Monts d'Azur.

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne adhère à d'autres syndicats intercommunaux.

- **Le Syndicat Intercommunal de la Siagne et de ses Affluents (SISA)** a été créé en 1997 et regroupe 14 communes : Auribeau-sur-Siagne, Grasse, Mouans-Sartoux, La Roquette-sur-Siagne, Pegomas, Cabris, Cannes, Escragnolles, Mandelieu-La Napoule, Peymeinade, Le Tignet, Saint-Cézaire -sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiery et Spéracèdes.

Son but est de lutter contre les inondations sur le territoire de ses communes membres. Pour cela, il développe en plus du programme pluriannuel d'entretien de la végétation déclaré d'intérêt général, des actions suivant trois autres thématiques : le plan d'alerte et de secours via notamment un réseau de stations de mesures du SISA, les travaux d'urgences et le Programme d'Actions et de Préventions des Inondations (PAPI).

- **Le Syndicat Interdépartemental Intercommunal à Vocation Unique de la Haute Siagne (SIIVU)** est né le 11 juin 1993 à l'initiative de 6 communes riveraines de la Haute Siagne : Escragnolles, Saint-Vallier-de-Thiery, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Montauroux, Callian, Mons. Le 1er janvier 2000, il s'enrichit de 2 nouvelles communes : Tanneron (83) et Le Tignet (06).

Il a un rôle d'opérateur technique du site NATURA 2000 - PR 78 / FR 9301574 « Gorges de la Siagne » (confié par l'Etat en septembre 2000), mais aussi un rôle d'animateur (confié par l'Etat en janvier 2007). En 2001, le S.I.I.V.U. adhère au Réseau Régional des Gestionnaires des Milieux Aquatiques PACA créée par l'ARPE, la DIREN, l'Agence de l'Eau. Il participe également à l'élaboration puis à la gestion du SAGE de la Siagne (actuellement en cours d'élaboration) et à l'entretien de la haute vallée de la Siagne.

- Via la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, Saint-Cézaire-sur-Siagne fait également partie du **Syndicat Mixte des Transports SILLAGES** détient la compétence sur l'organisation des transports en commun. En 2014, le syndicat compte une population de 102 203 habitants, en tenant compte des derniers recensements complémentaires. Ces habitants sont répartis sur les

communes ayant adhéré au syndicat : Amirat, Andon, Auribeau-sur-Siagne, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escragnolles, Grasse, la Roquette-sur-Siagne, le Gars, le Mas, le Tignet, les Mujouls, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, Saint-Auban, Saint-Vallier-de-Thiery, Séranon, Spéracèdes, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Valderoure.

Le comité syndical est l'organe délibérant du syndicat qui définit les principales orientations politiques de développement des transports en commun.

- **Le Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets (SMED)**: le SMED est un établissement public regroupant 57 communes (dont 34 communes de la Communauté de Communes des Alpes d'Azur, 22 communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et la commune de Cannes).

Il dispose de deux compétences : le traitement des déchets ménagers et assimilés et la création et gestion des équipements de traitement permettant d'utiliser au mieux les capacités de traitement du Département des Alpes-Maritimes.

L'enjeu du SMED est de mettre en place les outils de valorisation des déchets, nécessaires au territoire de l'Ouest du département.

Concernant la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, elle assure la collecte des déchets et le SMED quant à lui, assume le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

- **Le Syndicat Intercommunal de Télévision du Pays de Grasse (SIPTG)** : il regroupe les communes d'Auribeau-sur-Siagne, Grasse, Le Tignet, Pégomas, Peymeinade, Saint-Vallier-de-Thiery et Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ce syndicat a pour mission le fonctionnement et la maintenance des 5 stations radioélectriques pour la diffusion par voie hertzienne de programmes de radiodiffusion sonore ou visuelle ; Depuis le passage à la TNT, il n'existe plus qu'un seul pylône sur la commune de Saint-Cézaire.

- **Le Conservatoire Départemental de Musique** : Le Conservatoire Départemental de Musique des Alpes-Maritimes, agréée par le Ministère de la Culture et de la Francophonie en 1994, dispense son enseignement dans 22 communes du Moyen et Haut-Pays. Elle permet à des professeurs diplômés

# 1 - POSITIONNEMENT COMMUNAL

## 1.2 - Contexte intercommunal

d'enseigner à près de 900 élèves trop éloignés des écoles et conservatoires du littoral. Elle a pour mission d'apporter aux populations du Moyen et du Haut-Pays le même enseignement de qualité que celui des écoles de musique des grandes villes de la bande côtière. Elle couvre la majeure partie de la zone de montagne soit plus de 80% de la superficie du département. Les principales missions de l'École Départementale de Musique sont : l'enseignement musical spécialisé, l'enseignement musical en milieu scolaire, le développement et l'accompagnement des ensembles musicaux en amateur avec son centre de ressources des pratiques amateurs, la promotion de formations amateurs et/ou professionnelles émanant de l'école sous le label « En scène ».

Saint-Cézaire-sur-Siagne représente le plus gros centre d'enseignement du département avec 62 élèves.

- **Le Syndicat Départemental de l'Électricité et du Gaz (SDEG06)** : Cet établissement de coopération intercommunale a été fondé le 13 janvier 1958. Le SDEG 06 programme et coordonne la réalisation des travaux d'extension, de renforcement et de dissimulation des réseaux électriques sur le territoire des 161 communes qui font partie de la concession. Il assure également l'entretien de l'éclairage public de 108 communes (soit le suivi de maintenance de 41 590 points lumineux et d'intendance de 50 demandes quotidiennes en moyenne d'interventions). Aujourd'hui, 161 communes du département (sur 163) adhèrent à ce syndicat.
- **Le Pôle Touristique du Pays de Grasse** : Le Pôle touristique du Pays de Grasse est une association de 20 communes du pays grassois qui fédère les actions touristiques des communes membres.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

#### Croissance de la population

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 seules ou en couples. Au fil des années, la Résidence Riviera a progressivement perdu ses occupants, sans qu'ils soient remplacés, pour finalement fermer définitivement en 1994.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), la croissance de la population est en constante augmentation. La population est passée de 44 136 habitants en 1968 à près de 101 299 habitants en 2012. La variation annuelle moyenne de la population entre 2007 et 2012 était de +0,7 %. La population est passée à 103 600 habitants\* au 1er janvier 2015.

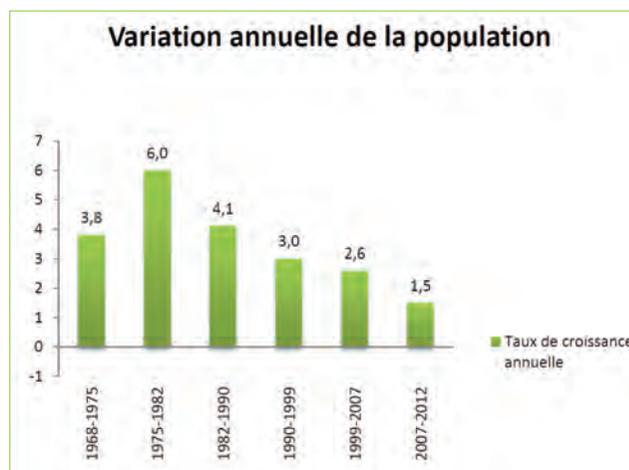
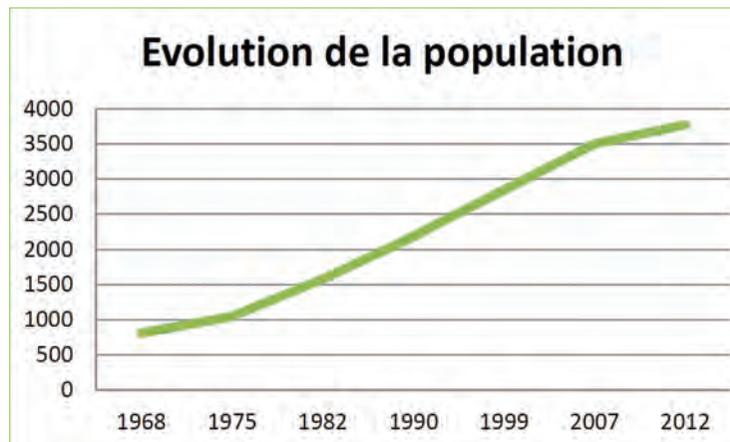
L'accroissement de la population de la CAPG s'explique par une arrivée de population régulière sur le territoire intercommunal.

Cette arrivée massive de population sur le territoire de la Communauté d'Agglomération peut s'expliquer par une offre foncière plus intéressante que sur les communes littorales.

En 2012, avec 3 772 habitants, la population de Saint-Cézaire-sur Siagne représente **3,7 %** de la population de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Population sans double comptes						
1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
809	1046	1578	2182	2840	3499	3772

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2007 et RP2012 exploitations principales



\*Population totale : population municipale + population comptée à part.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

#### Solde naturel et migratoire

Les variations de la population s'expliquent essentiellement par l'apport de population extérieure : **le solde migratoire** conditionne fortement les taux de croissance de la population totale.

En effet, le solde migratoire est demeuré nettement positif au cours des dernières décennies, malgré une diminution enregistrée depuis 1990.

Le faible apport de population extérieure entre 2007 et 2012 (+ 1,3 %) impacte directement le taux de croissance annuel moyen : la population totale accuse une hausse de + 1,5 % par an de 2007 à 2012, inférieure aux périodes précédentes.

Ce constat se vérifie également sur la période 1999-2007 où le taux annuel moyen du solde migratoire est de + 2,4 %. La population totale connaît alors une évolution inférieure qu'au cours de la période précédente.

A contrario, entre 1982 et 1990, les nouveaux arrivants sont beaucoup plus nombreux : le taux de croissance annuel moyen est alors de + 4,9 % par an.

Parallèlement, l'écart quasi nul entre naissances et décès est resté presque constant depuis 1975 même s'il est devenu légèrement excédentaire depuis le début des années 90. Il atteint + 0,3 % entre 1999 et 2007.

Ce taux de variation positif du solde naturel est symbole de vitalité et de dynamisme. La commune enregistre désormais plus de naissances que de décès.

La croissance démographique de la Communauté d'Agglomération provient essentiellement de l'apport extérieur de population. Le solde migratoire est positif, même s'il connaît une légère baisse depuis le début des années 90. Il atteint + 0,3 % entre 2007 et 2012 contre 2,5 % entre 1982 et 1990.

Quant au solde naturel, il est en augmentation : 0,4 % entre 2007 et 2012 contre - 0,1 % entre 1982 et 1990.

	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Population totale	4,1	3,0	2,6	1,5
dû au solde naturel (%)	-0,8	0,0	0,3	0,2
dû au solde migratoire (%)	4,9	2,9	2,4	1,3

Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements - RP2007 et RP2012 exploitations principales

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

#### Âge de la population

La population de Saint-Cézaire-sur-Siagne est essentiellement jeune : la majorité des habitants a un âge compris entre 0 et 29 ans et 30 à 59 ans en 2011 (73,6 %). La commune s'inscrit donc dans une dynamique démographique et économique positive, attirant de jeunes ménages sur son territoire.

La population de la CA du Pays de Grasse est jeune. 75,3 % de sa population a moins de 60 ans en 2012. Saint-Cézaire fait partie des cinq communes les plus jeunes de la CAPG avec les communes de Grasse, Mouans-Sartoux, Peymeinade, et La Roquette-sur-Siagne.

#### Population des ménages

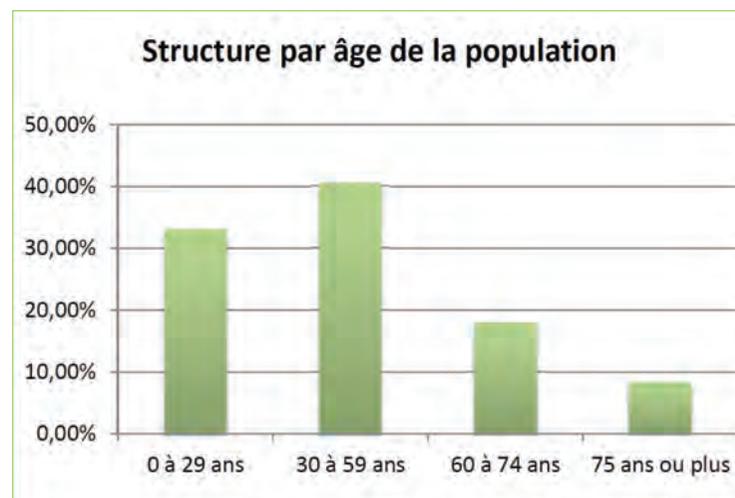
En 2012, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte 1 574 ménages. La population des ménages de la commune représente 3 372 personnes. La taille moyenne des ménages est donc de 2,4 personnes par ménage.

En 2012, la taille moyenne d'un ménage de la Communauté d'Agglomération est de 2,3 personnes par ménage (2,1 à l'échelle départementale).

A Saint-Cézaire, les ménages avec famille (avec ou sans enfant) représentent la structure familiale la plus représentée : 85,5 % en 2012 contre 14,4 % de ménages composés d'une personne. Les petits ménages composés d'une ou deux personnes induisent d'importants besoins en logements, notamment de petite et de moyenne taille.

Même si le profil de la population des ménages de Saint-Cézaire s'oriente majoritairement vers une structure familiale (ménages avec enfants), une diversification de la typologie des ménages apparaît aujourd'hui avec l'arrivée de personnes seules sur le territoire communal.

Ces évolutions structurelles ne sont pas une caractéristique intrinsèque à la population communale ; des observations semblables peuvent être notées pour l'ensemble du territoire national.



	2007	2012
Population des ménages	3495	3771
Nombre de ménages	1391	1574
Nombre moyen de personnes par ménages	2,5	2,4

Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.2 - Particularités et tendances de la population active

#### Actifs et population active occupée

De 2007 à 2012, la part des actifs a légèrement augmentée : alors qu'ils représentaient 72,2 % de la population totale en 2007, la part des actifs est estimée à **75,9 % en 2012**. L'accroissement de la population active représente, entre 2007 et 2012, environ 39 actifs supplémentaires par an.

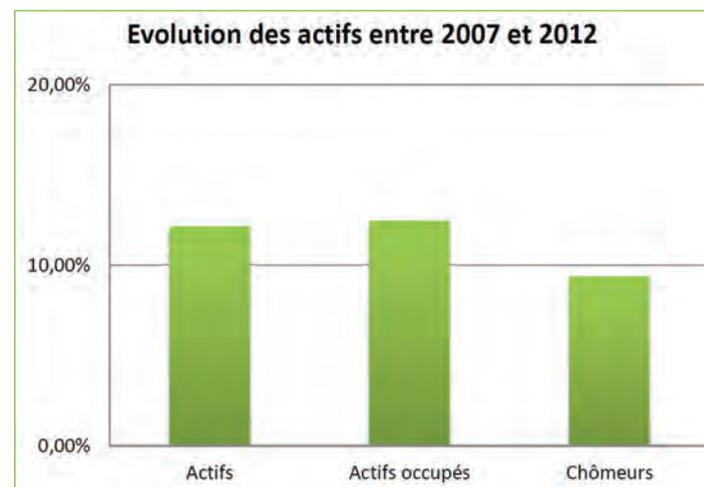
Au cours de cette période, la part des actifs occupés a également évolué, passant de 65 % en 2007 à 68,5 % en 2012, soit une augmentation moyenne de 12,5 % en 5 ans.

La part des chômeurs dans la commune a, quant à elle, légèrement augmentée : ils représentaient 7,2 % de la population en 2007 contre 7,4 % en 2012.

L'évolution de la population active semble indiquer une conjoncture économique favorable à l'emploi. Avec une augmentation globale de + 12,1 % en 5 ans, la population active communale s'inscrit dans une dynamique positive.

	2007		2012	
	V. abs.	%	V. abs.	%
Actifs	1603	72,2%	1798	75,9%
Actifs occupés	1443	65,0%	1623	68,5%
Chômeurs	160	7,2%	175	7,4%

Source: INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales



## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.2 - Particularités et tendances de la population active

#### Emplois sur place

Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté : 12,1 % entre 2007 et 2012 (+ 2,4 % par an), soit une évolution supérieure à celle du nombre d'actifs occupés (+ 12,5 % ; + 2,5 % par an). Le nombre d'emplois était de 804 en 2007 contre 901 en 2012 pour un nombre d'actifs occupés de 1 443 en 2007 et 1 623 en 2012.

Cette augmentation du nombre d'emplois constatée sur la commune résulte du développement de la zone d'activités de la Festre, de l'artisanat et des emplois publics (siège de l'ex-SIVOM et de la CCTS).

Par ailleurs, le nombre d'actifs résidant et ayant un emploi à Saint-Cézaire-sur-Siagne a augmenté entre ces deux dates : + 16,9 %, passant de 367 actifs en 2007 à 429 en 2012.

Néanmoins, le recensement de 2012 indique que la majorité de la population active de Saint-Cézaire travaille dans une autre commune : 73,8 % dont 70,1 % dans une autre commune du département et 3,7 % en dehors du département des Alpes-Maritimes, contre 26,2 % sur la commune.

Plusieurs facteurs socio-économiques peuvent être à l'origine de ces constats :

- Il est possible qu'il soit difficile pour les actifs-résidents de Saint-Cézaire-sur-Siagne de travailler sur leur commune ; l'offre d'emplois ne correspondant peut-être pas à leur niveau de formation ;
- Les offres d'emplois sont peut-être pourvues par des habitants des communes voisines ;
- Les actifs nouveaux habitants de la commune gardent probablement leur emploi initial, ils ne constituent donc pas de potentiels candidats pour l'offre locale d'emplois ;
- Les ménages qui choisissent de s'établir à Saint-Cézaire-sur-Siagne sont peut-être plus attirés par un cadre de vie, s'inscrivant dans un projet résidentiel, que par un emploi, un projet professionnel.

La lecture des mouvements migratoires permet également de mettre en exergue

	2007	2012	Evol. 2007-2012
Nombre d'emplois sur place	804	901	12,1%

	2007	2012	2007-2012
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	367	429	16,9%
Actifs travaillant et résidant dans deux communes différentes :			
du même département	1035	1149	11,0%
hors département 06	39	39	0,0%

Source: INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales

#### Etat des migrations domicile-travail en 1999

	Sorties ( de Saint Cézaire vers...)	Entrées (de... vers Saint Cézaire)	Solde
<b>Bassin d'habitat de Grasse</b>	494	113	-391
<b>Agglomération de Cannes</b>	149	36	-113
<b>Sophia Antipolis et Nice</b>	57	6	-51
<b>Autre</b>	16	11	-5

\* Les données de 2008 sur les flux migratoires ne sont pas disponibles. Les données de 1999 seront donc utilisées ici.

l'importance des déplacements vers Grasse, et secondairement vers l'agglomération cannoise.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.2 - Particularités et tendances de la population active

#### Emplois selon les secteurs d'activités

Les commerces, services et l'industrie sont les secteurs d'activités prédominants sur la commune de Saint-Cézaire avec respectivement 393 emplois et 241 emplois en 2012.

Les secteurs de la construction et de l'administration/enseignement/santé comptent, en 2012, 117 emplois et 220 emplois à Saint-Cézaire.

A l'inverse, le domaine de l'agriculture, y compris les activités connexes comme le centre équestre, l'élevage d'animaux, etc, est le secteur le moins représenté sur le territoire communal avec seulement 31 emplois en 2012.

Entre 2007 et 2012, le tissu économique de Saint-Cézaire a fortement évolué.

Les secteurs de l'industrie, des commerces et services et l'administration ont progressé tandis que les secteurs de l'agriculture et la construction ont diminué.

Le secteur de l'administration/enseignement/santé s'est particulièrement développé. Il représente la plus forte augmentation, soit 46,7 % au cours de cette période.

L'agriculture, bien que faiblement représenté (35 emplois en 2007), a également évolué entre 2007 et 2012. Elle représente 31 emplois en 2012.

Le profil du tissu économique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse est sensiblement le même que celui de la commune de Saint-Cézaire. Les commerces, transports et services sont les secteurs d'activités les plus représentés avec près de 14 640 emplois (43,7 %) en 2012. A contrario, le domaine de l'agriculture ne représente que 0,9 % des emplois de l'intercommunalité, soit 292 emplois.

Les secteurs de l'industrie, de la construction et de l'administration publique/enseignement de la Communauté de d'Agglomération représentés respectivement 12,6 %, 9,7 et 33,1 % en 2012.

	2007	2012	Evol. 2007-2012
Agriculture	35	31	-11,4%
Industrie	214	241	12,6%
Construction	135	117	-13,3%
Commerce, transports, services divers	294	393	33,7%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	150	220	46,7%

Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.2 - Particularités et tendances de la population active

#### Emplois selon les catégories socio-professionnelles

En 2012, les employés, ouvriers et professions intermédiaires représentent la majorité (72,4 %) de la population active de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Les cadres/professions intellectuelles et les artisans/commerçants/chefs d'entreprises représentent, quant à eux, 27 % de la population active.

Enfin, les agriculteurs sont peu nombreux sur la commune et représentent 0,6 % des actifs de Saint-Cézaire.

On constate que les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires et les artisans commerçants connaissent une forte augmentation depuis 2007, avec une progression respective de + 20,3 %, + 59 % et + 31,5 % entre 2007 et 2012.

A l'inverse, les agriculteurs exploitants et les ouvriers sont moins nombreux en 2012 qu'en 2007, soit une régression de - 56,5 % pour les agriculteurs exploitants et de - 31,6 % pour les ouvriers au cours de la période.

A l'échelle intercommunale, les dynamiques sont sensiblement les mêmes : les employés (29,9 %), les professions intermédiaires (25,5 %) et les ouvriers (19,8 %) sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées en 2012.

Pour la commune de Saint-Cézaire, le taux de chômage s'élève à 9,8 % en 2012. Il faut cependant noter que ce taux de chômage régresse ; en 2007, il était de 10 % sur le territoire communal.

Le taux de chômage de la CAPG s'élève à 11,3 % en 2012.

Population active de 15 à 64 ans	2007	2012	Evol. 2007-2012
	V.abs	V.abs	%
Agriculteurs exploitants	23	10	-56,5%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	184	242	31,5%
Cadres et professions intellectuelles sup.	207	249	20,3%
Professions intermédiaires	310	493	59,0%
Employés	521	561	7,7%
Ouvriers	383	262	-31,6%

Source : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

#### Évolution du parc de logement

	1968		1975		1982		1990		2007		2012	
	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%	V.Abs.	%
Résidences Principales	326	56,5%	471	63,3%	742	63,9%	912	52,4%	1392	72,2%	1572	75,3%
Résidences Secondaires	208	36,0%	225	30,2%	307	26,4%	561	32,2%	415	21,5%	381	18,2%
Logements Vacants	43	7,5%	48	6,5%	112	9,6%	267	15,3%	122	6,3%	135	6,5%
<b>TOTAL</b>	<b>577</b>	<b>100</b>	<b>744</b>	<b>100</b>	<b>1161</b>	<b>100</b>	<b>1740</b>	<b>100</b>	<b>1929</b>	<b>100</b>	<b>2088</b>	<b>100</b>

Sources : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements et INSEE, RP 2007 et RP 2012 exploitation principale

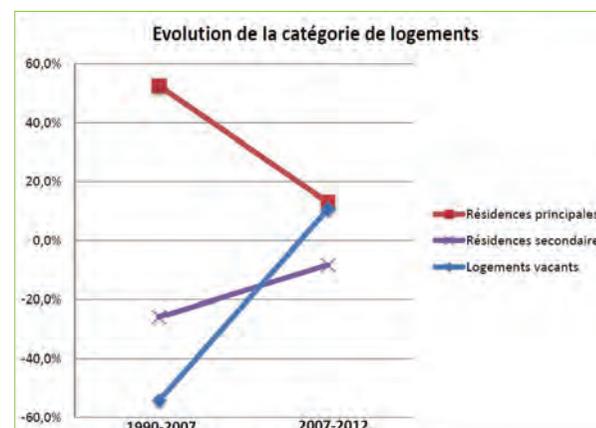
De manière générale en 2012, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte une majorité de résidences principales : 1 572 résidences, soit 75,3 % du parc total de logements. La commune comprend également un nombre relativement important de résidences secondaires (18,2 %), alors que les logements vacants ne constituent que 6,5 % de ce même parc.

Depuis 1968, la part des résidences principales, secondaires et celle des logements vacants est variable au sein du parc de logements de Saint-Cézaire :

- les résidences principales connaissent une évolution continue au cours des quarante quatre dernières années, avec une croissance particulièrement prononcée entre 1990 et 2007 (+ 52,6 %). Cette forte croissance des résidences principales est à corréliser avec la construction de la Résidence de retraite Riviera au début des années 1970 ;
- après une évolution prononcée jusqu'au début des années 1990 - notamment entre 1982 et 1990 avec + 45,3 % logements en plus -, les résidences secondaires de Saint-Cézaire ne cessent de diminuer : elles perdent respectivement - 26 % (- 146 logements) entre 1990 et 2007 et - 8,2 % (- 34 logements) entre 2007 et 2012 ;

	1990-2007		2007-2012	
	V.Abs.	%	V.Abs.	%
Résidences principales	480	52,6%	180	12,9%
Résidences secondaires	-146	-26,0%	-34	-8,2%
Logements vacants	-145	-54,3%	13	10,7%
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>-27,7%</b>	<b>159</b>	<b>15,4%</b>

Sources : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements et INSEE, RP 2007 et RP 2012 exploitation principale



**Entre 2007 et 2012, le parc total de logements a augmenté de + 159 unités, soit + 32 unités par an ; dont :**

- + 36 Résidences principales par an,
- - 7 Résidences secondaires par an,
- + 3 Logements vacants par an.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

- les logements vacants poursuivent, quant à eux, une dynamique similaire à celle des résidences secondaires : après avoir connu une forte croissance jusqu'en 1990 - passant de 43 logements en 1968 à 267 logements en 1990 -, ils sont aujourd'hui moins importants (135 logements en 2012). Il faut toutefois noter une nouvelle augmentation entre 2007 et 2012 (+ 15,4 %). La diminution des logements vacants sur le territoire communal s'explique, en partie, par la réhabilitation et la transformation des Jardins de Provence en résidences principales.

De fortes évolutions sont donc constatées pour le logement vacant sur le territoire communal. La commune a cependant su résorber une grande part de ses logements vacants : le taux est passé de 15,3 % en 1990 à **6,5 %** en **2012**.

#### LE PROJET RIVIERA II

*Le 17 avril 1969, la commune a cédé un terrain de près de 8,5 ha, cadastré C 55, à la société civile Unité Retraite (SCUR) RIVIERA II, moyennant le prix de 250 000 francs. Ce projet visait la réalisation d'un programme de résidence de retraite avec services, dont la partie non construite devait être aménagée en parc accessible aux habitants de la commune, comme défini dans le cahier des charges annexé à l'acte de vente.*

*En 1972, cet ensemble immobilier a ouvert ses portes, accueillant près de 600 résidents. La résidence était composée de 5 bâtiments de 60 studios chacun, et d'un 6ème bâtiment réservé aux bureaux, à l'économat, à l'infirmerie et à plusieurs chambres d'hôtes. Chaque immeuble était également équipé de cuisines indépendantes en rez-de-chaussée, de grands salons, de salles de restaurant, d'une salle de lecture, etc.*

*A partir des années 1984-1985, à la suite de nombreux décès de résidents, le fonctionnement de la copropriété s'est progressivement dégradé ; les studios demeurant inoccupés, même s'ils étaient accessibles à des personnes extérieures à la résidence, telles que les habitants de la commune.*

*Malgré les opérations immobilières envisagées, le Tribunal de Grande Instance de Grasse a décidé, le 17 mai 1991, d'attribuer, dans un premier temps, un administrateur provisoire, puis successivement la mise en redressement et la liquidation judiciaire conduisant à la fermeture de la résidence RIVIERA II ; une situation particulièrement difficile pour les résidents, notamment pour les personnes occupant encore les logements et qui ont dû être relogées.*

*Aujourd'hui, les studios ont été rachetés par une société de marchand de biens. Plusieurs ébauches de programmes ont été amorcées mais aucune n'a abouti à ce jour.*

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

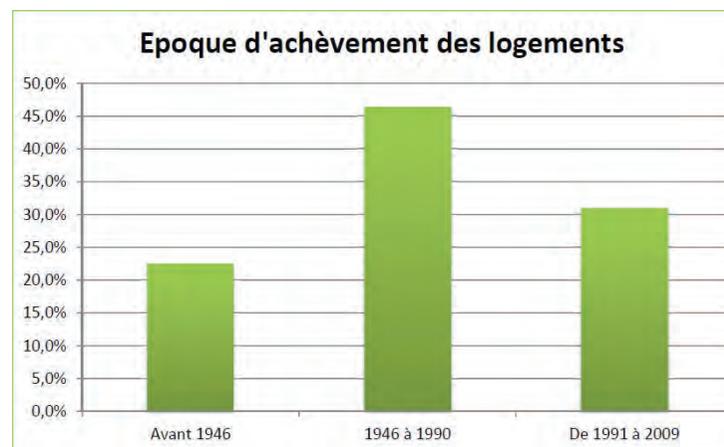
#### Époque d'achèvement des logements

L'examen de l'époque d'achèvement du parc des résidences principales de Saint-Cézaire met à jour des constructions relativement récentes.

La grande part des habitations de la commune – **46,6 % d'entre elles – ont été construites entre 1946 et 1990.**

Il est toutefois important de noter que près de 30 % des résidences principales de la commune ont été construites après le début des années 90, ce qui tend à confirmer que le territoire communal est doté d'un parc de logements récent.

Cette forte proportion communale de logements est liée à une urbanisation continue depuis les 40 dernières années.



#### Caractéristiques du parc de logements

Les logements de Saint-Cézaire sont caractérisés par une majorité de logements individuels, bien qu'en légère baisse depuis 1999. La commune compte ainsi en 2007 et 2012, **84,7 % de logements individuels.**

Par ailleurs, la part des logements collectifs augmente légèrement au cours de cette période passant de 14,4 % en 2007 à 14,9 % en 2012.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la répartition des logements est approximativement la même qu'à l'échelle communale. Les logements individuels sont majoritaires avec 55,5 % des logements. Les logements collectifs représentent 43,9 % des logements en 2012.

	2007	2012
Part du logement individuel	84,7%	84,7%
Part du logement collectif	14,4%	14,9%
Autre	0,9%	0,4%
Total	100,0%	100,0%

Source : Insee, RP2007 et RP2012 - Exploitations principales

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

#### Taille des logements

Les logements principaux sont majoritairement constitués de **5 pièces ou plus** : en 2007, les résidences de 5 pièces ou plus représentent 40,4 % du parc des résidences principales contre 37,9 % en 2012.

Concernant les logements de plus petite taille, de 1,2 et 4 pièces, une légère baisse peut être notée sur les années 2007 et 2012 :

- Les résidences de 1 pièce passent de 2,5 % en 2007 à 2,1 % en 2012,
- Les résidences de 2 pièces passent de 12,3 % en 2007 à 11,8 % en 2012,
- Les résidences de 4 pièces passent de 27,8 % en 2007 à 26,9 % en 2012.

Quant aux résidences de 3 pièces, leur part au sein du parc des logements principaux évolue légèrement passant de 17 % en 2007 à 21,3 % en 2011.

La proportion élevée des logements de grande taille à l'échelle communale est liée au caractère résidentiel de la commune et à la typologie des ménages de Saint-Cézaire, majoritairement composés de deux personnes voire plus.

L'habitat de Saint-Cézaire devient un peu moins spacieux : alors que le nombre moyen de pièces par résidences principales était de 4,2 pièces en 2007, il est de 4,1 en 2012.

Le nombre moyen de pièces pour les maisons - donc l'habitat individuel - est également en légère baisse pour cette même période passant de 4,5 pièces en 2007 à 4,4. Au contraire, l'habitat collectif reste inchangé pour les périodes 2007 et 2012.

	2007		2012	
	V.abs	%	V.abs	%
<b>1 pièce</b>	35	2,5%	33	2,1%
<b>2 pièces</b>	171	12,3%	186	11,8%
<b>3 pièces</b>	237	17,0%	335	21,3%
<b>4 pièces</b>	387	27,8%	423	26,9%
<b>5 pièces ou plus</b>	562	40,4%	595	37,9%
<b>Total</b>	<b>1392</b>	<b>100,0%</b>	<b>1572</b>	<b>100,0%</b>

	2007	2012
<b>Nombre moyen de pièces par résidence principale</b>	4,2	4,1
<b>Nombre moyen de pièces par maison</b>	4,5	4,4
<b>Nombre moyen de pièces par appartement</b>	2,7	2,7

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

#### Statut des résidents

L'étude des logements principaux révèle que **la part des propriétaires est en diminution** passant de 76,6 % en 2007 à 75,3 % en 2012. Parallèlement, la part des locataires augmente de 18,9 % à 21 % pour la même période.

Sur le territoire communal les propriétaires représentent ainsi 75,3 % contre 21 % pour les locataires.

Cette caractéristique est révélatrice d'une dynamique positive : l'offre en logements principaux permet, grâce à une offre foncière relativement « abordable », l'accession à la propriété sur le territoire communal.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, les tendances sont sensiblement les mêmes : la part des propriétaires dans le parc des résidences principales est plus élevée que celle des locataires avec respectivement, 61,8 % et 34,3 % en 2012.

	2007	2012
<b>Part des propriétaires</b>	76,6%	75,3%
<b>Part des locataires</b>	18,9%	21,0%
<b>Autre</b>	4,5%	3,7%

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

#### Évolution des permis de construire

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Permis de construire totaux</b>	52	47	57	50	67	59	78	67	64	61	61	50
<b>Permis de construire autorisés</b>	31	26	50	39	48	36	61	61	44	50	47	NC
<b>Logements individuels</b>	23	11	69	23	37	39	39	34	29	31	26	32
<b>Extensions</b>	4	11	9	10	12	6	13	6	12	5	6	5
<b>Garages-Abris</b>	-	1	2	-	13	3	8	7	10	7	6	4
<b>Autres</b>	4	3	9	5	6	9	13	5	13	18	12	9

Les statistiques communales sur les permis de construire confirment la prépondérance du logement individuel dans les constructions.

S'attacher aux évolutions révèle que la commune a connu un pic de constructions neuves dans les années 2006 et 2007. A partir de cette dernière année charnière, le nombre de constructions sur la commune diminue sensiblement.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.3 - Structure et évolution du parc de logement

#### Logements sociaux

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte à ce jour peu de logements sociaux, bien que jusqu'alors elle n'était pas dans l'obligation d'en réaliser. Deux immeubles de logements pour actifs, gérés par Azur Provence Habitat, sont implantés sur le territoire communal.

Située à proximité des terrains de tennis et du centre ancien, cette opération a permis la réalisation d'une trentaine de logements dont 11 T2, 15 T3, 3 T4 et 1 T5. Ils ont été livrés en décembre 2011.

Depuis son intégration dans 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 aux Renouvellements Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % 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 2025.

Dans ce cadre, Saint-Cézaire-sur-Siagne se voit dans l'obligation, dès aujourd'hui, d'intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux au sein du PLU. Afin d'y répondre, des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) seront identifiés sur le plan de zonage et codifiés dans le règlement du PLU.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.4 - Flux et mobilité

#### L'Enquête Ménages-Déplacements 2008/2009

*Ce chapitre présente les éléments de l'Enquête Ménages-Déplacements (EMD) 2008/2009 parue en 2011. A ce jour, la commune ne dispose d'aucune donnée particulière concernant son territoire. Dans ce cadre, seules les données du SCOT'Ouest sont présentées.*

#### Problématique en matière de déplacements

Les déplacements sont une des principales composantes des stratégies à prendre en compte dans l'aménagement urbain.

Au cours des dix dernières années, les grandes agglomérations françaises et européennes se sont dotées d'équipements en transports collectifs performants.

En général, les territoires non équipés ont subi une forte augmentation des déplacements motorisés personnels. Celle-ci est liée à plusieurs facteurs, notamment :

- La pluri-motorisation des ménages ;
- La voiture comme référence « qualité confort » dans les déplacements domicile-travail ;
- Un emploi du temps plus complexe où se superposent des rythmes multiples (travail, famille, loisirs, etc.) ;
- Un investissement public principalement orienté vers le « tout voiture » avec une amélioration de l'offre en infrastructures routières et des vitesses de déplacements plus importantes et donc des distances parcourues plus élevées ;
- Un habitat périurbain diffus qui rend difficile la mise en place d'une offre de transports en commun.

#### Les principaux résultats de l'EMD 2008/2009

Les déplacements sur le territoire de l'Enquête Ménages-Déplacements sont nombreux et fortement imbriqués entre les différentes entités du territoire : le département des Alpes-Maritimes, l'Ouest du département et l'intérieur du SCOT'Ouest.

Au total, **3,44 millions de déplacements** ont été réalisés quotidiennement à l'échelle départementale, soit une baisse de 4 % par rapport à 1998 (date de la précédente EMD dans le département), alors que la population a augmenté de 10 % pour atteindre 1,1 millions d'habitants en 2009.

L'EMD 2008/2009 met également en avant **une forte diminution (-19 %) de la mobilité en voiture particulière au bénéfice des déplacements en transports en commun** notamment. Ces évolutions se traduisent pas un transfert modal avéré, c'est-à-dire qu'une part des déplacements réalisés en voiture en 1998 l'est désormais en transports collectifs ou à pied.

Aussi, à l'échelle du SCOT'Ouest, les habitants effectuent en moyenne 3,33 déplacements par jour de semaine, soit une baisse de 16 % entre 1998 et 2009.

En 2009, le **travail et les achats restent les principaux motifs de déplacements**. Toutefois, les motifs dits « contraints » - à savoir le travail, les études et l'accompagnement -, concentrent près de la moitié des déplacements. Ils constituent près de 45 % des motifs de déplacements à l'échelle départementale et sont majoritairement effectués en voiture : 53 % des déplacements tous motifs confondus, et plus particulièrement les trajets liés au travail, aux achats et à l'accompagnement.

**Les temps de déplacements sont de plus en plus courts**, même si près de 42 % de ces derniers font moins de 10 minutes. Ces trajets de courte durée tendent cependant à diminuer, passant de 68 % à 61 % alors que les déplacements les plus longs (plus de 30 minutes) ont augmenté de 10 % à 14 %.

**45 % des déplacements s'effectuent pendant les deux périodes de pointe du matin (7h-9h) et du soir (16h-19h)**, et sont fonction des motifs et des modes de déplacements. Par exemple, les déplacements liés aux motifs contraints sont concentrés de 7h à 9h et de 17h à 19h et la voiture est le mode de transport le plus utilisé en période de pointe du soir (17h-19h) pour constituer près de 60 % des déplacements au cours de cette période.

Source : Enquête Ménages-Déplacements des Alpes-Maritimes - 2009 ;Fiches SCOT'Ouest AM 36

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.4 - Flux et mobilité

A l'échelle du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes, près de **81 % des déplacements** (715 800 trajets) ont été effectués en interne au territoire, malgré une baisse constatée de 6 % par rapport à la précédente enquête de 1998.

Néanmoins, les déplacements d'échanges entre le SCOT'Ouest et le SCOT de la CASA sont en augmentation (+ 24 %, soit + 102 200 trajets). Ils se font en grande partie pour des raisons professionnelles. En effet, le positionnement et l'attractivité du pôle économique de Sophia Antipolis jouent un rôle majeur dans ces échanges et leur croissance.

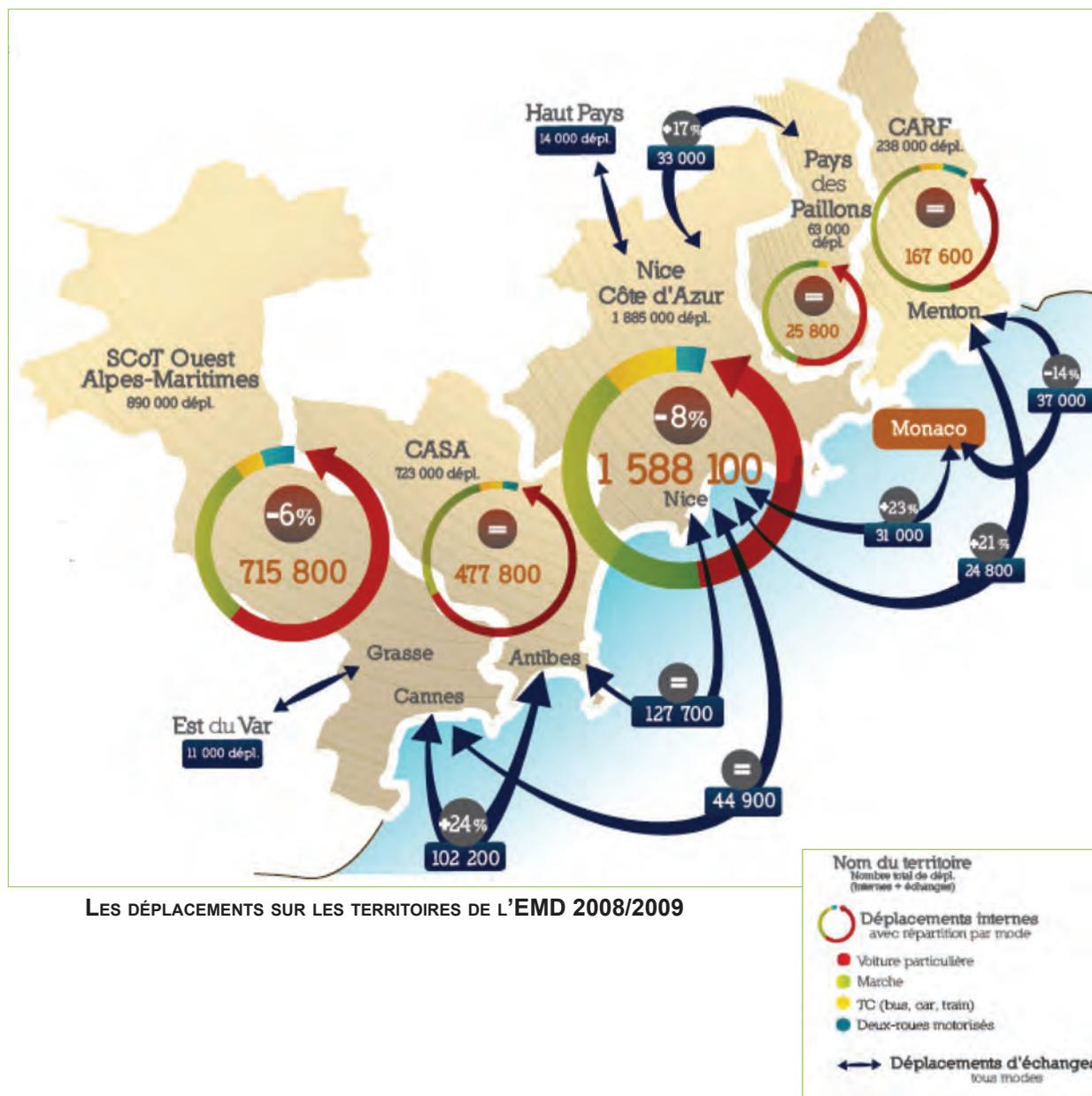
A l'échelle plus fine du **Moyen-Pays du SCOT'Ouest**, dont fait partie la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, il a été réalisé près de **422 000 déplacements, dont 59 % à l'intérieur du territoire intercommunal**. Ce poids important des déplacements internes s'explique par la présence du pôle urbain de Grasse et son attractivité économique.

Le reste des déplacements répertoriés s'effectue avec les territoires extérieurs, et particulièrement avec le Bassin cannois ; flux d'échanges le plus important de l'ouest du département.

Il est également important de noter que les flux de transit avec la technopole de Sophia Antipolis et le secteur Valbonne-Biot sont de plus en plus conséquents par rapport à 1998.

Comme au niveau départemental, la majorité des déplacements sont effectués en voiture particulière. En effet, l'EMD 2008 précise que **85 % des déplacements d'échanges et 67 % des déplacements internes à la Communauté de Communes des Terres de Siagne sont effectués en voiture particulière**.

Le taux d'échanges internes en voiture particulière au niveau du Moyen-Pays du SCOT'Ouest reste cependant



Source : Enquête Ménages-Déplacements des Alpes-Maritimes - 2009 ;Fiches SCOT'Ouest AM

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.4 - Flux et mobilité

inchangé depuis le dernier recensement où près de 175 000 déplacements ont été recensés, alors que la voiture reste le mode le plus utilisé pour les déplacements d'échange entre secteurs. Ce taux apparaît même en progression s'agissant des flux avec le secteur de Sophia Antipolis/Valbonne/Biot. Une augmentation des près de 67 % a été constatée entre ces secteurs depuis 1998.

Des caractéristiques déterminantes pour le SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes

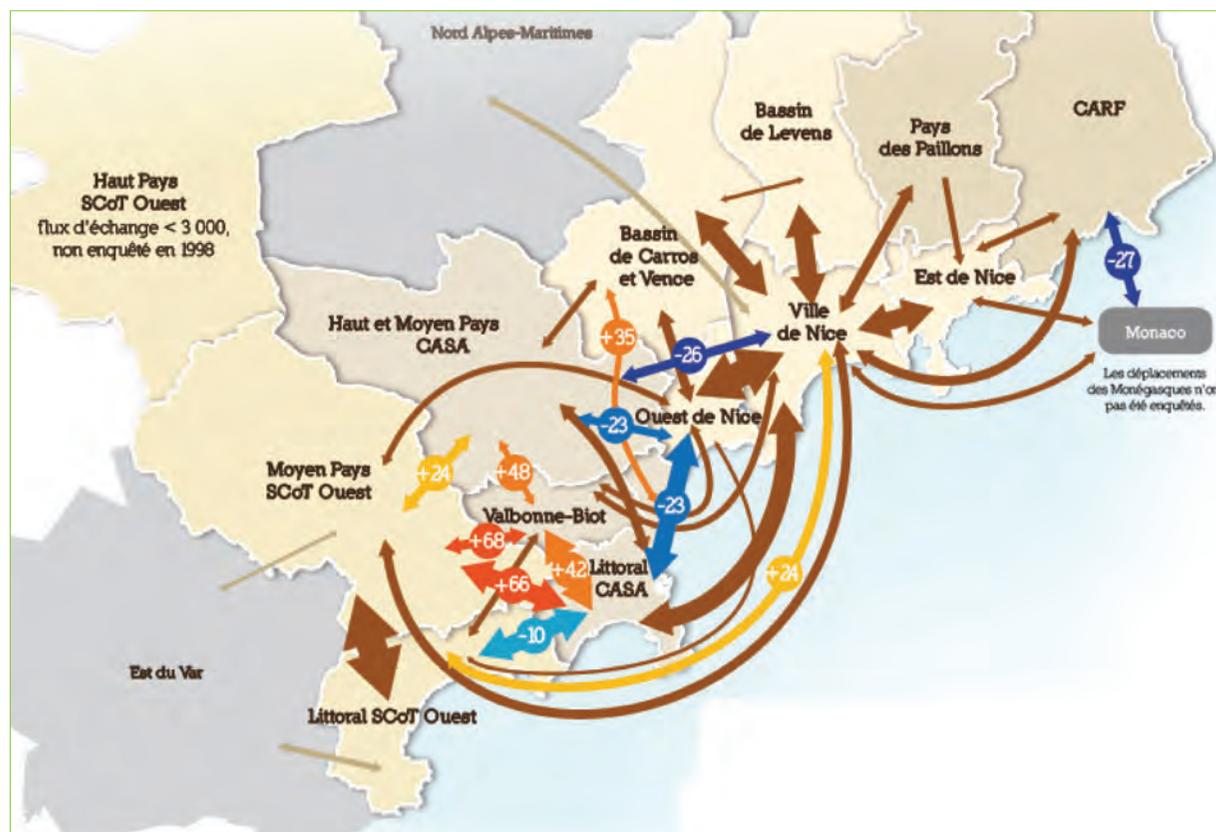
1) **Le SCOT'Ouest est plus motorisé que la moyenne.** Entre 1998 et 2009, le taux de motorisation a augmenté sur l'ensemble du territoire d'enquête des SCOT des Alpes-Maritimes.

Par contre, **la mobilité individuelle est en baisse** : - 0,62 déplacements par jour et par personne de 5 ans et plus.

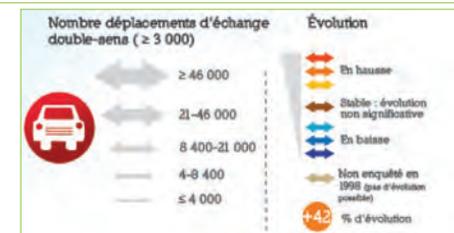
Les habitants du SCOT'Ouest effectuent quotidiennement un peu plus de 2 déplacements en voiture, soit près de 2/3 de leurs déplacements par jour. Les transports en commun ne représentent que 5 % de la mobilité des habitants, soit moins que sur l'ensemble du territoire d'enquête des SCOT (8 %).

2) **Le budget temps-déplacements d'un habitant du SCOT'Ouest est légèrement inférieur** (54 minutes) à celui observé sur l'ensemble de l'EMD (territoire de l'enquête ménage), à savoir environ 1 heure. Mais en moyenne, un habitant parcourt une plus longue distance : 17,9 km contre 16,5 km.

**La voiture particulière** est utilisée pour 2 déplacements sur 3 et assure 85 % des distances parcourues par des habitants du SCOT'Ouest.



LES FLUX D'ÉCHANGES PAR TERRITOIRES DE L'EMD 2008/2009



## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.4 - Flux et mobilité

**La marche** représente près d'1/4 des déplacements. Elle ne correspond qu'à 15 % du temps et ne concerne qu'une très faible part des distances parcourues (3 %). **Les transports en commun** (TC) ont une part de distance parcourues et une part des déplacements équivalentes, mais une part en temps 2 fois supérieure.

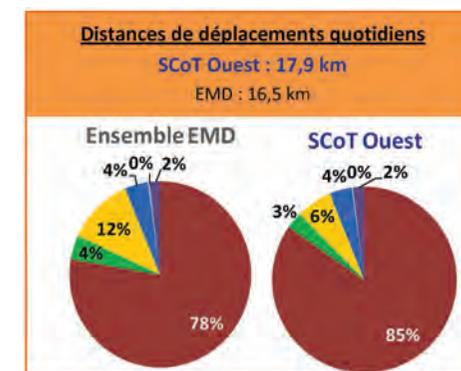
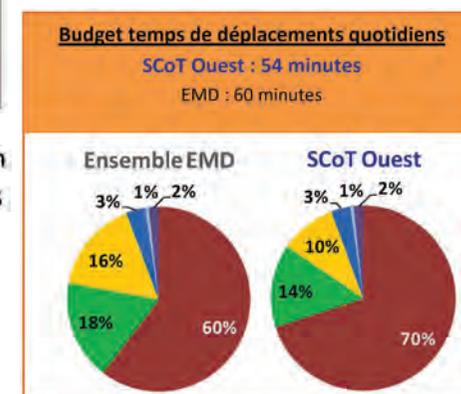
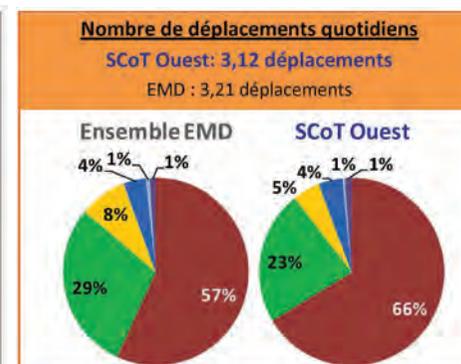
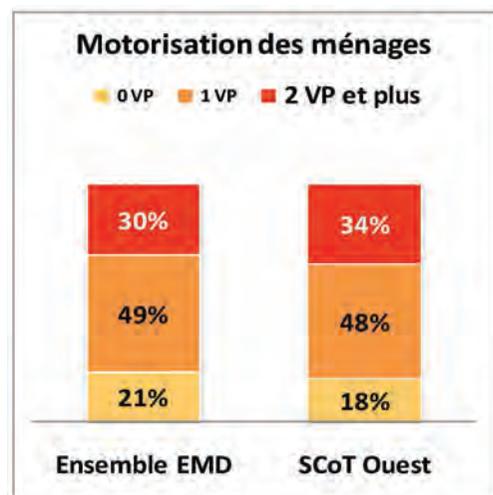
3) **Les habitants privilégient l'usage de la voiture au détriment des TC** : 6 habitants sur 10 utilisent la voiture tous les jours de la semaine, c'est nettement plus que sur l'ensemble des territoires de l'enquête ménage où seulement 1 habitant sur 2 déclare cette même pratique. 1 habitant sur 2 n'utilise jamais de TC contre 2 sur 5 (41 %) sur l'ensemble des territoires de l'enquête ménage.

4) Les motifs de déplacements sont par ordre d'importance : les achats (24 %), le travail (21 %), les études (10 %), l'accompagnement (14 %), les visites (8 %), autres (23 %).

5) Concernant le volume de déplacements, 876 400 déplacements recensés quotidiennement pour le SCOT'Ouest, soit 25 % des déplacements relevés sur le territoire d'enquête. Une proportion plus importante que sur les autres territoires de l'enquête.

6) La part modale des déplacements à pieds est assez importante en interne sur le territoire du SCOT'Ouest : 1 déplacement est effectué à pied pour 2 en voiture ; la part des TC reste faible : 5 %.

7) La part modale des déplacements d'échanges en voiture est largement majoritaire : 88 % ; la part des TC est faible comme pour les échanges internes.



## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.4 - Flux et mobilité

#### Effectifs et motifs de déplacements

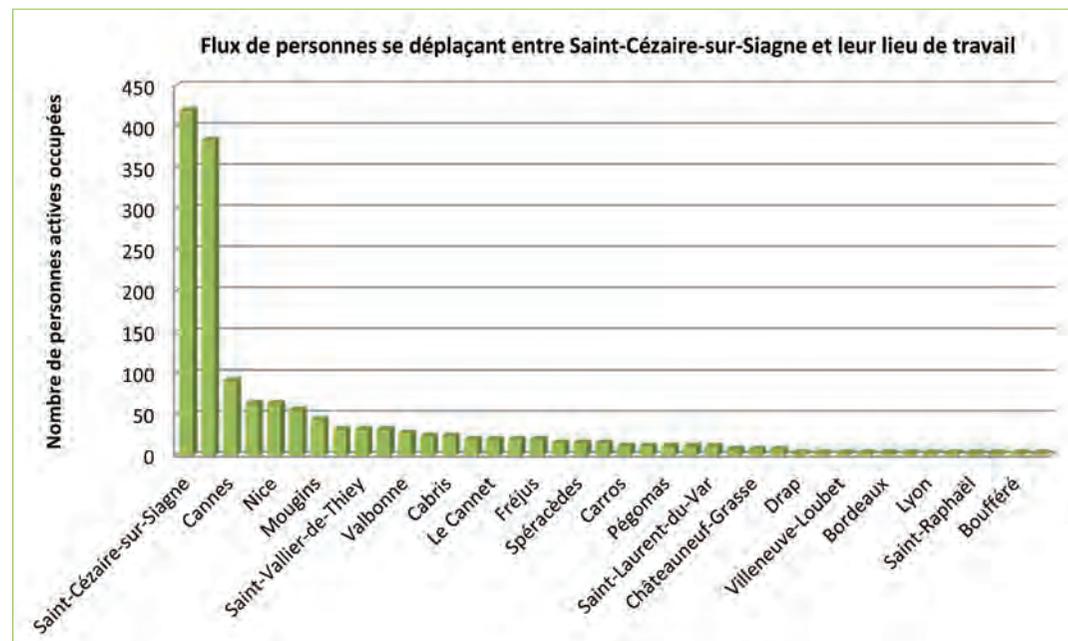
##### Mobilité professionnelle

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte environ 1 500 actifs occupés en 2009. Parmi eux, près de 25% se déplacent chaque jour pour aller travailler à Grasse à 25 km. Entre 3% et 4% des saint-cézariens se dirigent vers Peymeinade, Nice ou encore Mouans-Sartoux et une large part des habitants de la commune ont trouvé du travail directement dans leur commune de résidence : 420 personnes travaillent sur la commune, soit 28%.

Ces données révèlent que l'on est prêt à l'éloigner de chez soi pour exercer une activité professionnelle, mais aussi que le volet économique de la métropolisation se traduit par une atténuation des frontières territoriales des villes et de leurs aires traditionnelles d'influence.

##### Mobilité scolaire

Les structures scolaires de Saint-Cézaire-sur-Siagne (écoles maternelle et élémentaire) sont les plus utilisées, par 38% de la population communales scolarisée. Viennent ensuite les établissements de Saint-Vallier-de-Thiery (17%), de Grasse (14%) et de Cannes et Nice (5%), probablement pour les études secondaires.



## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Niveau de services et d'équipements à la personne

##### *Services publics*

Saint-Cézaire dispose des équipements de services publics suivants :

- une mairie,
- un bureau de poste,
- une police municipale,
- un centre de secours,
- une bibliothèque municipale,
- un office du tourisme,
- un cimetière,
- le siège de la Communauté de communes des Terres de Siagne,
- le siège du SIIVU.

##### *Équipements sportifs, culturels et de santé*

Concernant les services de proximité et les équipements sportifs, culturels, de santé et de loisirs, la commune dispose :

- d'un pôle médical complet comprenant dentistes, médecins, infirmières, pharmacie,...
- d'un complexe sportif complet : terrains de tennis, basket, foot (herbe et synthétique), tir à l'arc, un micro-site «skate park», ...
- d'un centre équestre,
- d'un site d'escalade,
- d'une salle polyvalente (ancien moulin),
- de plusieurs zones aménagées en parcs, avec tables de pique-nique,
- d'un tissu associatif très développé,
- d'un service aux seniors (aide à domicile, portage de repas organisé par une antenne des services de la CAPG, ...),
- deux jeux de boules,

- une salle de danse/gym,
- une école de musique organisée par le Conservatoire Départemental de Musique.

##### *Enseignement et périscolaire*

Saint-Cézaire dispose d'un groupe scolaire, d'un effectif de 353 élèves à la rentrée scolaire 2012-2013, situé à proximité immédiate du centre du village.

A ce jour, il se compose de :

- 5 classes de maternelle, soit environ 114 enfants scolarisés,
- 11 classes en élémentaire, soit environ 239 enfants scolarisés.

L'enseignement secondaire se poursuit à Saint-Vallier-de-Thieu (collège) puis à Grasse (lycée). La desserte est assurée à l'aide d'un réseau de transports scolaires.

La commune de Saint-Cézaire bénéficie également d'équipements intercommunaux :

- un centre multi-accueil « L'Etoile des Pioupious » de 16 mois à 3 ans regroupant une crèche, une halte-garderie et un jardin d'enfants,
- une structure d'accueil familial comprenant plusieurs assistantes maternelles agréées,
- « L'accueil des lutins » : périscolaire, mercredi, vacances et séjours .

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Nombre d'élèves</b>	<b>265</b>	<b>255</b>	<b>274</b>	<b>NC</b>	<b>299</b>	<b>329</b>	<b>334</b>	<b>336</b>	<b>366</b>	<b>381</b>	<b>366</b>	<b>394</b>	<b>387</b>	<b>392</b>	<b>367</b>	<b>410</b>	<b>393</b>	<b>353</b>
Maternelle	NC	NC	96	NC	117	NC	NC	126	128	135	128	142	133	134	126	136	127	114
Primaire	NC	NC	178	NC	182	NC	NC	210	238	246	238	252	254	258	241	274	266	239
<b>Nombre de classes</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>NC</b>	<b>NC</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
Maternelle	4	4	4	NC	NC	NC	NC	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Primaire	6	6	6	NC	NC	NC	NC	9	9	9	9	10	10	10	10	11	11	11

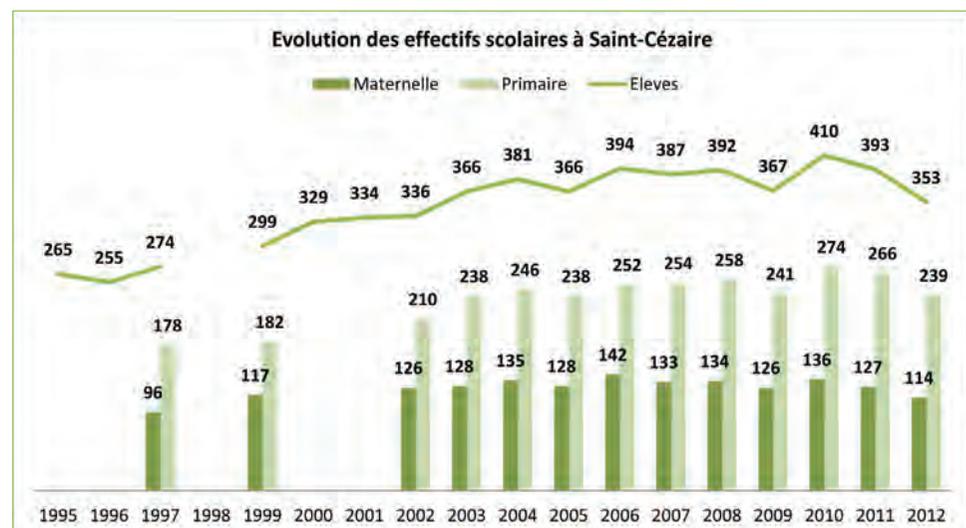
Évolution des effectifs scolaires à Saint-Cézaire-sur-Siagne :

Sur la commune, les effectifs scolaires sont en constante progression depuis plus de 20 ans, cela, malgré le léger recul constaté depuis 2 ans : en 1995, le groupe scolaire comptait 265 élèves contre 353 inscrits pour la rentrée scolaire 2012-2013.

Cette évolution des effectifs scolaires s'explique notamment par les dynamiques démographiques poursuivies à ce jour à Saint-Cézaire :

- L'installation de jeunes ménages sur la commune,
- Les ménages avec famille - familles avec enfants notamment - sont la structure familiale la plus représentée sur le territoire communal.

Au regard de ces évolutions, l'école de Saint-Cézaire présente encore des capacités suffisantes ; cette dernière est donc en mesure de supporter, à moyen et long terme, une croissance de population. Bien qu'actuellement occupées par des activités extra-scolaires, de nombreuses salles de classe peuvent être encore utilisées pour l'accueil des futurs élèves.



## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Crèche communale*</b>	55	55	46	44	36	35	38	21
<b>Crèches familiales*</b>	18	21	17	17	13	9	8	4

\*En nombre d'enfants

#### Évolution des effectifs périscolaires à Saint-Cézaire-sur-Siagne :

Sur la commune, les effectifs périscolaires ne cesse de diminuer depuis 8 ans, cela, malgré les différents aménagements proposés.

S'agissant de la crèche communale, la baisse apparente des effectifs depuis 2005 se justifie par le fait l'accueil des enfants dure plus longtemps qu'avant. Plusieurs enfants sont accueillis 3 à 4 jours par semaine ce qui n'était pas le cas avant. La plage horaire d'accueil a doublé. En 2011, par exemple, 12 enfants restaient la journée entière à la crèche (8h30-17h30).

S'agissant des crèches familiales, une baisse des effectifs est également constatée depuis 2005 ; cette dernière étant principalement due à la diminution du nombre des assistantes maternelles agréés sur le territoire communal de Saint-Cézaire.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### *Commerces & Services de proximité*

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte de nombreux commerces de proximité :

- 2 agences immobilières,
- 4 bars,
- 1 bazar,
- 3 boucherie, charcuterie, fromagerie, traiteur,
- 1 boulangerie pâtisserie,
- 1 librairie - Hall de presse,
- 2 marchés hebdomadaires avec la présence de producteurs locaux,
- 2 esthéticiennes/centre de relaxation/bien-être,
- 1 diététicienne,
- 3 salons de coiffure (coiffure homme, femme, enfant), dont 1 service à domicile,
- 1 tabacs,
- 1 boutique de cadeaux-souvenirs,
- 1 atelier de couture,
- 1 moyenne surface.

#### *Entreprises*

Le territoire communal dispose par ailleurs de nombreuses entreprises exerçant dans des domaines d'activités variés :

- 1 cabinet d'architecture,
- 1 cabinet d'assurance,
- 2 banques,
- 2 bureaux d'études techniques,
- 3 chauffagistes,
- 2 spécialistes de la climatisation,
- 1 spécialiste de l'isolation,
- 2 électriciens,
- 2 entreprises générales du bâtiment,
- 1 transporteur (tourisme),

- 2 garagistes,
- 1 topographe,
- 1 revendeur informatique/internet/réseaux/télécommunications,
- 9 maçons,
- 1 menuisier/ébeniste,
- 2 piscinistes,
- 3 plombiers,
- 1 spécialiste produits piscines/plomberie,
- 1 spécialiste de la protection anti-nuisibles,
- 1 station service,
- 2 taxis,
- 3 entreprises de terrassement,
- 7 producteurs fermiers,
- 4 entreprises,
- 1 entreprises d'élagage bucheronnage,
- 7 horticulteurs/jardiniers/pépiniéristes,
- 1 barrage hydroélectrique exploité par ERDF - Energie,
- les prises d'eau du Canal de la Siagne desservant, entre autre, la ville de Cannes.

Source : Mairie et Site Internet de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Les différentes dessertes des quartiers de la commune

La commune de Saint-Cézaire est desservie par deux axes de communication majeurs : la route de Grasse (RD13) et la route de Saint-Vallier (RD5). La route des Grottes (RD613) dessert également la commune et permet un contournement du village.

La route de Draguignan (RD2562) traverse le sud de la commune au niveau du quartier des Veyans sans toutefois desservir le reste de la commune. Elle assure la liaison entre la pénétrante de Grasse et l'autoroute A8.

Une cinquième route départementale traverse le territoire communal : la route de la Siagne (RD105) mais son caractère très sinueux lui confère une vocation essentiellement touristique.

Au vu des flux migratoires considérables entre le territoire communal et l'agglomération grasseoise et du nombre limité de lignes de transports en commun desservant la commune, le réseau viaire de liaison avec le reste du département est insuffisant.

#### Les voies communales

Le reste du territoire de Saint-Cézaire est desservi par des voies de dessertes communales et rurales parfois étroites de largeur inférieure à 3,50m. Ces voies, souvent bordées de murets en pierres, confèrent aux lieux un caractère très rural et témoignent du passé communal.

Globalement peu fréquentés, ces axes de desserte ne nécessitent pas d'être élargis.

De plus, des espaces ponctuellement répartis sur ces voies permettent aux véhicules de se croiser en cas de besoin.

Les chemins les plus étroits ou bénéficiant d'accès contraints tels que le chemin de la Valmoura, de Cadassi, de Pré d'en Peirou, du Courbon, des vignes, des Bassins, etc ont un caractère inadapté à tout projet de densification ou d'urbanisation.



LE RÉSEAU VIAIRE COMMUNAL

Source : Site Internet de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

45

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### La desserte des habitations

La desserte des habitations nouvelles en pieds de colline, sur le plateau et en contrebas du village s'effectue souvent grâce à des chemins ruraux non goudronnés, non recalibrés et ne présentant pas de plate-forme de retournement ou de bouclages. Le plus souvent privés, ces « chemins » relient quelques habitations au réseau viaire existant mais ne permettent pas un maillage correct de l'espace et risque de provoquer à terme des problèmes d'enclavement et de sécurité (notamment accès et retournement des véhicules sapeurs pompiers).

#### *Les modes doux*

Des circuits cyclotouristiques, promu par le département, passent par la commune de Saint-Cézaire :

- le grand tour des Préalpes d'Azur,
- la boucle cyclosportive au départ de Mandelieu « de l'olivier au mimosa » à cheval sur le département du Var.

Cependant le recours au vélo pour les déplacements quotidiens est limité et fortement contraint par la topographie sur la commune.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Stationnement

La commune dispose de nombreux parkings essentiellement situés dans le centre ville :

- 50 places - parking de l'école,
- 125 places - pôle santé,
- 20 places - tennis,
- 30 places - Place du Pradon,
- 10 places - Place de la Tour,
- 15 places - Place du Général de Gaulle,
- 30 places - Place Maure,
- 21 places - Espace Lartéguy,
- ainsi que des espaces de stationnement dans les rues du villages.

Un projet de parking est également prévu à moyen terme :

- 116 places - Extension ouest du parking de l'école.

L'ensemble des espaces de stationnement (actuels et futurs) permettra de couvrir les besoins communaux.



ESPACES DE STATIONNEMENTS DANS LE CENTRE ANCIEN DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Transports collectifs

#### Le réseau de transports en commun

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne bénéficie du réseau de transports publics du pays grassois, assuré par le Syndicat Mixte SILLAGES.

La commune est principalement desservie par deux lignes de transports urbains :

- **La ligne 33 (Saint-Cézaire - Le Tignet - Spéracèdes - Cabris - Grasse Gare routière - Grasse Gare SNCF - Moulin de Brun)**, toute la semaine (hormis le dimanche et jours fériés) ; hors périodes scolaires, le service est maintenu à des horaires adaptés.

La ligne 33 dessert plusieurs arrêts sur la commune de Saint-Cézaire, notamment :

- Le centre du village : le passage du bus s'effectue tout au long de la journée, environ toutes les heures,
- Le Parc d'activités de la Festre : deux arrêts le matin et deux arrêts en début d'après-midi.

Elle permet également de desservir les quartiers pavillonnaires et le site touristique des Grottes.

- **La ligne 34 (Saint-Cézaire - Le Tignet Village - Spéracèdes - Val du Tignet - Peymeinade - Grasse Gare SNCF - Moulin de Brun)**, toute la semaine (hormis le dimanche et jours fériés) ; hors périodes scolaires, le service est maintenu à des horaires adaptés.

La ligne 34 dessert plusieurs arrêts sur la commune de Saint-Cézaire, et notamment :

- Le centre village : le passage du bus s'effectue tout au long de la journée, toutes les 3 heures environ,
- Le Parc d'activités de la Festre : un arrêté le matin et un arrêté l'après midi.

Elle permet également de desservir les quartiers pavillonnaires et le site touristique des Grottes.



33	Saint-Cézaire > Le Tignet Village > Spéracèdes > Cabris Grasse Gare routière > Grasse Gare SNCF > Moulin de Brun
34	Saint-Cézaire > Le Tignet Village > Spéracèdes > Val du Tignet Peymeinade > Grasse Gare SNCF > Moulin de Brun
35	Navette interne Saint Vallier de Thiey
37	Estivale Saint Vallier de Thiey > Altitude 500 > Grasse Centre
38	Saint Vallier de Thiey > Saint Cézaire

#### LES LIGNES DE BUS DU RÉSEAU SILLAGE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Réseau de transports SILLAGE - [www.sillages.eu](http://www.sillages.eu)

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

Les lignes 33 et 34 permettent également la desserte des lycées Alexis de Tocqueville et Amiral de Grasse, ainsi que le collège et lycée Fénelon.

Par ailleurs, une ligne assure spécifiquement le transport scolaire sur le territoire de Saint-Cézaire :

- **la ligne 16S (Cabris - Spéracèdes - Le Tignet - Saint-Cézaire - Saint-Vallier Collège Wiesenthal)** : elle permet, en période scolaire, la desserte du collège Simon Wiesenthal de Saint-Vallier-de-Thiery. Sur la commune, cette ligne dessert particulièrement une quinzaine d'arrêts,

D'autres lignes régulières et de transport scolaire permettent également de desservir les principaux collèges et lycées du Pays de Grasse :

- **La ligne 2S (Pont de Siagne - Mossello - Saint Exupéry - Peymeinade - Lycées de Grasse)** : sur le territoire communal de Saint-Cézaire, cette ligne dessert uniquement le Hameau des Veyans, en période scolaire,
- **La ligne 19S (Pont de Siagne - Domaine de l'Istre - Mossello - Les Murets - Saint Exupéry - Riviera - Chemins des Pins - Collège Paul Arène)** : sur le territoire communal de Saint-Cézaire, cette ligne dessert uniquement le Hameau des Veyans, en période scolaire,

Le réseau Sillages propose également un service de transports à la demande. Il vient compléter ou remplacer les lignes régulières du réseau à certaines heures de la journée ou durant certaines périodes (vacances scolaires, samedi, dimanche).

Il fonctionne selon des circuits planifiés et d'horaires précis, activés uniquement sur réservation.

Toutefois, la commune de Saint-Cézaire n'est pas desservie par ce réseau de transports à la demande.

Enfin, le réseau Sillages propose le service Mobiplus pour toutes les personnes se déplaçant sur le périmètre de transports urbains de Sillages et étant dans l'incapacité physique, provisoire ou permanente, d'utiliser les services urbains, scolaires ou de transports à la demande.

Les lignes régulières du réseau de transports du Conseil Général des Alpes-Maritimes offrent également la possibilité aux Saint-Cézariens de rejoindre, depuis Grasse, Nice et le reste du territoire départemental. Ce réseau vient compléter l'offre en transport en commun de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

#### Le réseau ferré

Saint-Cézaire n'est pas desservie par le réseau ferroviaire. La gare la plus proche se situe à Grasse, depuis la réouverture au public de la ligne Grasse-Cannes-Nice, effectuée le 26 mars 2005. Cette gare est connectée directement au réseau de transports en commun (lignes 33 et 34). Les déplacements en TC restent modestes si on ne comptabilise pas les transports scolaires. Les temps de trajet sont peu attractifs, surtout aux heures de pointe, quand les bus se retrouvent pris dans les embouteillages.

Cette réouverture a été une véritable opportunité pour développer de manière cohérente les transports en commun sur le pays grassois. L'articulation de différents modes de transports (voiture, train, vélo, bus, marche...) au sein des deux pôles d'échanges (Mouans-Sartoux et Grasse) permettent de favoriser et faciliter l'utilisation des transports en commun pour les usagers du pays grassois.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

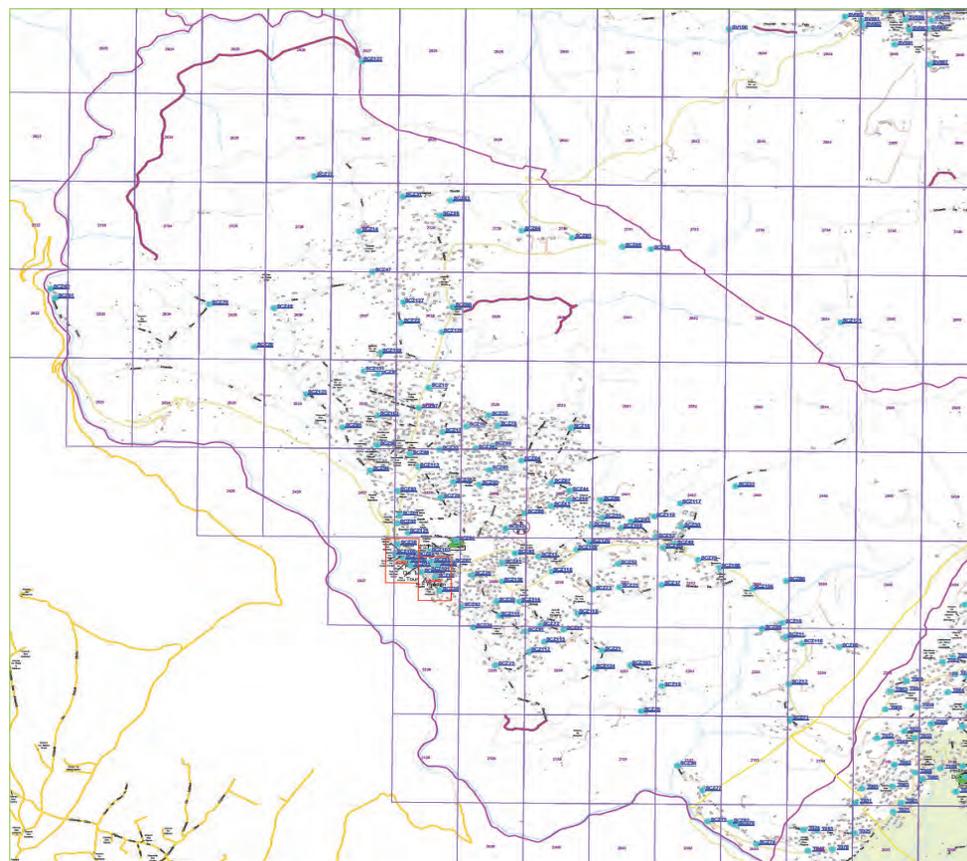
### 2.5 - Offres urbaines

#### *Équipements de Défense de la Forêt Contre les Incendies*

Une étude réalisée par la commune en mai 2011 a permis d'identifier et de localiser l'ensemble des hydrants sur le territoire communal.

Saint-Cézaire compte au total 79 bornes incendies dont 2 situées dans le centre du village et 11 citernes à eau.

Le territoire communal est également couvert par un réseau de 24 pistes DFCI, soit une distance globale de 32 850 m.



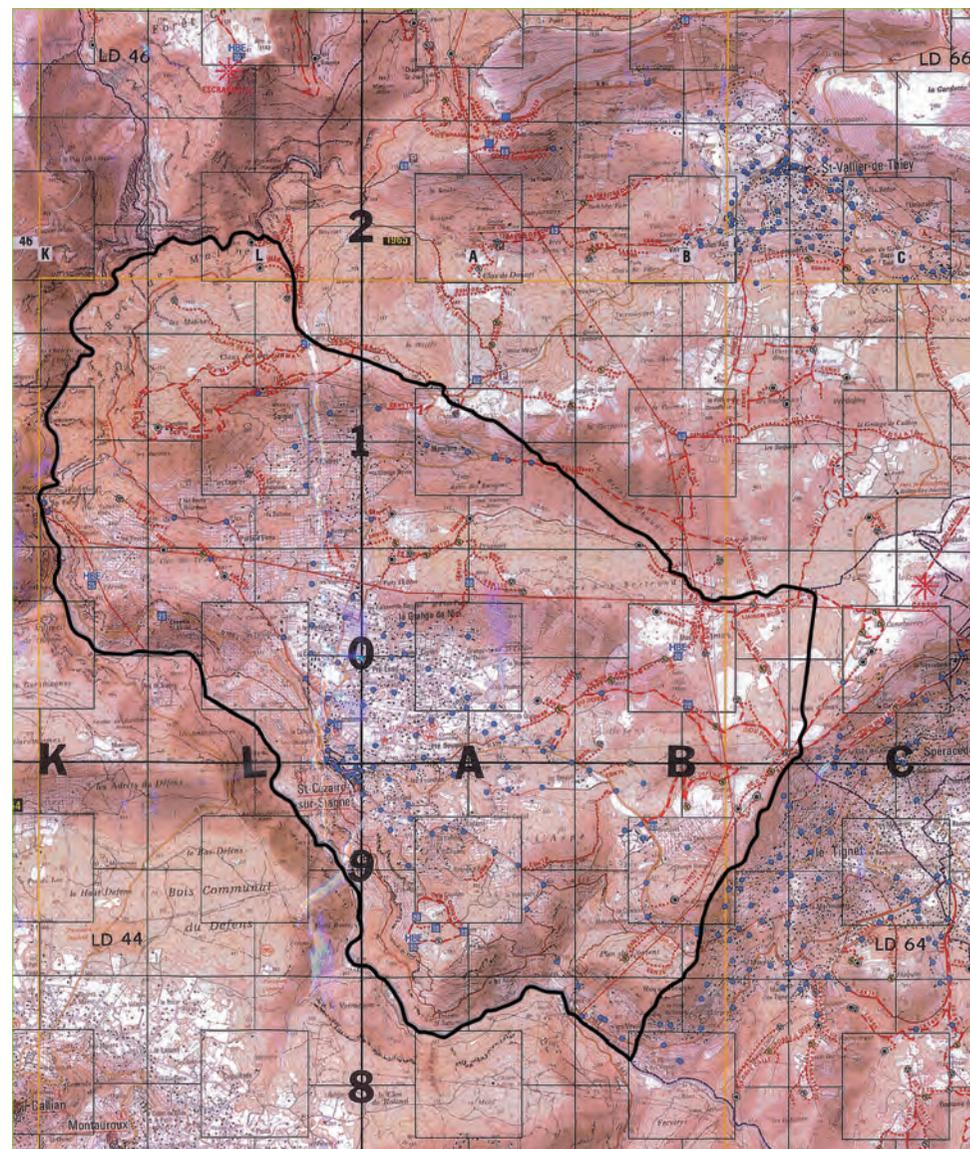
**LOCALISATION DES HYDRANTS (BORNES ET CITERNES) SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

Source : Relevé des hydrants, commune de Saint-Cézaire, Mai 2011,

50

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines



PLAN DES PISTES DFCI SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : Plan de pistes DFCI, commune de Saint-Cézaire, 2012,

51

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Activités économiques

##### *Le Parc d'activités de la Festre*

Le Parc d'activités de la Festre est ouvert depuis 1994, date de l'installation de la première entreprise. Aujourd'hui, il regroupe en 2015 une trentaine d'entreprises représentant environ 400 salariés :

- APA (Atelier de Production Aromatiques : Parfumeur,
- AROMATECH : Arômes alimentaires,
- LA BASTIDE DES ARÔMES : Parfumeur, Cosmétique,
- CI WINES : Fournisseur de vins dans les Alpes-Maritimes et dans la Var,
- CLUBS PARFUMS : Parfumeur - seconde entreprise à s'être implantée sur le site,
- CREATIONS & PARFUMS : Parfumeur,
- DIFFUSIONS AROMATIQUES : Matières premières parfumerie,
- DIFFUSIONS ORGANIQUES : Matières premières biologiques parfumerie,
- FLORESSENCE : Parfumeur,
- Garages des Grottes : Garagiste,
- ICE Climatisation : Climatisation (installation climatisation électrique),
- ISOTECH : Bureau d'études,
- CLIP : Entreprise du bâtiment,
- Menuiserie M. GARCIA : Menuiserie,
- LA PARFUMOTEC : Création de bougies artisanales de luxe et de produits parfumés,
- RUSSO JARDIN : Entreprise d'élagage et abattage,
- S.F.A. ROMANI : Parfumeur,
- SPURWAY : Parfumeur,
- STORES ET FENETRES DE SAINT-CEZAIRE : Montage et poses de stores et fenêtres,
- AETEK : Aspiration industrielle,
- ATELIER GOURMAND : Traiteur, réception,
- EIRL BAGNIS PLOMBERIE ENERGY : Plomberie,
- DANIABELLA (SCI) : Location de locaux industriels,

- FLORAL CONCEPT : Matières premières et spécialités naturelles, parfumerie,
- FORME ET COMBAT 06 : Fitness,
- PHARMAREVA HAUTE PROVENCE : Vente et location de matériel médical,
- SCENTIS : Imprimeur et parfumeur de divers supports,
- SPOT : Restauration d'entreprises.

Les entreprises de parfumerie et d'arômes alimentaires sont majoritaires dans le parc d'activités. Elles ont un chiffre d'affaires en progression constante et travaillent principalement à l'export.

Signes de cette croissance continue, il est prévu, en 2012, l'arrivée de nouvelles entreprises et de nombreuses embauches.

Le parc d'activités intègre également le Pôle de Compétitivité Parfums Arômes Senteurs Saveurs du Pays Grassois (Pôle PASS), dont l'objectif est de devenir un pôle international de référence pour la caractérisation, l'évaluation et la production des extraits naturels utilisés dans l'industrie aromatique et cosmétique.

Enfin, le site du parc d'activités est directement accessible en transports en commun et par les modes doux (piétons, cycles). Ce type d'infrastructure spécifique existe déjà à proximité de la zone (environ 250 m), au niveau du Hameau de Saint-Bernard. Un arrêt de bus se situe à l'entrée du parc d'activités, le long de la route des Grottes (RD 613).

Source : Mairie et Site Internet de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

52

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines



PLAN DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE À SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

Source : Mairie de Saint-Cézaire-sur-Siagne et CC des Terres de Siagne

53

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Les entreprises actives par secteurs d'activités

Au 1er janvier 2012, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte 138 entreprises en activité.

Les entreprises du secteur du bâtiment sont les plus représentées sur le territoire communal : elles sont 86, soit 62 % des entreprises en activité de la commune.

Les secteurs de la production et des services sont également fortement présents à Saint-Cézaire-sur-Siagne : ils constituent respectivement 11 % et 20 % des entreprises en 2012.

Majoritairement, les entreprises en activité sont relativement jeunes : 78 % des sociétés ont été créées dans les 10 dernières années ; 36 % d'entre elles ont entre 5 et 9 ans d'ancienneté.

Ce sont les entreprises du bâtiment qui ont le plus d'ancienneté : 16 % ont entre 10 et 40 ans d'ancienneté.

Les patrons d'entreprises à Saint-Cézaire-sur-Siagne ont majoritairement moins de 50 ans (71 %) ; 56 % d'entre eux ont entre 40 et 49 ans ; seuls 10 % ont moins de 30 ans.

Ce sont principalement des hommes (82 %) ; les femmes qui occupent cette fonction ne représentent que 18 % à Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Secteurs d'activités	Type d'entreprises	Nombre Entreprises
<b>ALIMENTATION</b>		<b>9</b>
	Alimentation autre que viandes	6
	Viandes	3
<b>BÂTIMENT</b>		<b>86</b>
	Aménagement finitions	16
	Couverture plomberie chauffage	10
	Installation électrique	7
	Maçonnerie	21
	Menuiserie serrurerie	11
	Terrassement et travaux divers	21
<b>PRODUCTION</b>		<b>15</b>
	Bois et ameublement	1
	Fabrication d'articles divers	3
	Matériaux de constructions verre & céramique	4
	Papier imprimerie arts graphiques	2
	Textile et habillement	1
	Travail des métaux	4
<b>SERVICES</b>		<b>28</b>
	Réparations	5
	Services	22
	Transports	1

Source : Le poids de l'Artisanat dans votre commune, Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes, Janvier 2012

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

L'OFFRE COMMERCIALE  
DANS LE CENTRE DU  
VILLAGE À  
SAINT-CÉZAIRE-SUR-  
SIAGNE



Source : Saint-Cézaire-sur-Siagne, Les enjeux de développement de la polarité commerciale, CCI Nice Côte d'Azur - Pôle Équipement et Urbanisme commercial, Document interne, Février 2011

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

Un projet de « centre village commercial et dynamique » à Saint-Cézaire-sur-Siagne

Afin de **préserver l'attractivité de la polarité commerciale du village**, la commune a engagé la réalisation d'une moyenne surface commerciale à proximité de son centre ancien. Les travaux ont débuté au début du mois de juin 2012. Elle a été inaugurée en novembre de la même année.

Ce projet est venu renforcer une volonté communale de conforter la centralité du village. De nombreux aménagements ont déjà été réalisés dans ce sens :

- Un pôle médical au contact de la place du village,
- Une nouvelle place, vaste espace public piéton, entre le coeur du village, le nouveau pôle médical et le parking,
- L'agrandissement sur site de l'école du village, solution préférée à celle d'une nouvelle école plus éloignée du centre,
- Une nouvelle voie d'accès au village et aux parkings de proximité,
- Les façades de commerces récemment requalifiées.



DES FAÇADES COMMERCIALES RÉCEMMENT REQUALIFIÉES À SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

Source : Saint-Cézaire-sur-Siagne, Les enjeux de développement de la polarité commerciale, CCI Nice Côte d'Azur - Pôle Équipement et Urbanisme commercial, Document interne, Février 2011

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Activités agricoles

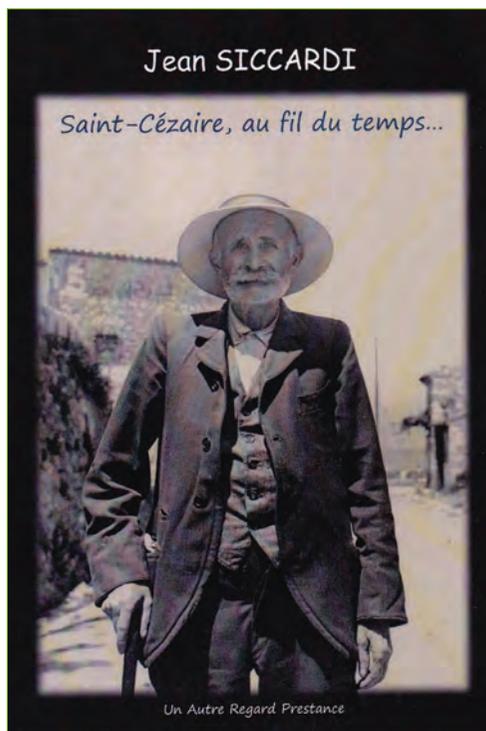
L'agriculture est un élément identitaire de la commune (élevage, maraîchage, oléiculture, apiculture). En effet la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne a retrouvé des traces anciennement agricoles de terres cultivées d'arbres fruitiers et de blé.

La topographie prononcée et la nature pierreuse du sol de la commune ont fortement contraint l'aménagement des terres de culture.

L'ensemble du territoire communal est ainsi marqué par la présence de murs en pierres sèches, terrasses de culture, cabanons en pierres, pierriers, oliveraies, aire

avec tilleul, anciens chemins et carraires, etc. qui constituent de réels témoins du passé agricole de Saint-Cézaire et lui confèrent une réelle valeur patrimoniale.

La déprise agricole a fermé certains paysages et entraîné le délaissement de sites autrefois exploités. L'agriculture assure cependant un rôle prépondérant pour la préservation et la gestion des espaces naturels. Assurer la pérennité et le développement de cette activité est d'une grande importance pour la commune tant en termes économique, écologique, paysager, identitaire que patrimoniale.



EXTRAIT DU LIVRE DE JEAN SICCARDI

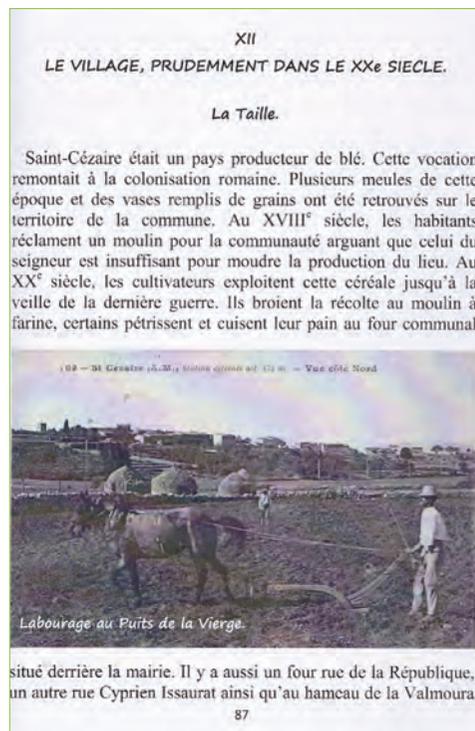


PHOTO AÉRIENNE DU VILLAGE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

Depuis 1988, le nombre d'exploitations agricoles de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne ne cesse de diminuer, passant de 57 en 1988 à 21 en 2000 (- 63,1 %) malgré une légère progression au cours des dix dernières années (+ 28,5 %, soit 27 exploitants en 2010).

Aujourd'hui, la majorité des exploitations agricoles recensées sur la commune sont des particuliers exploitant des oliveraies.

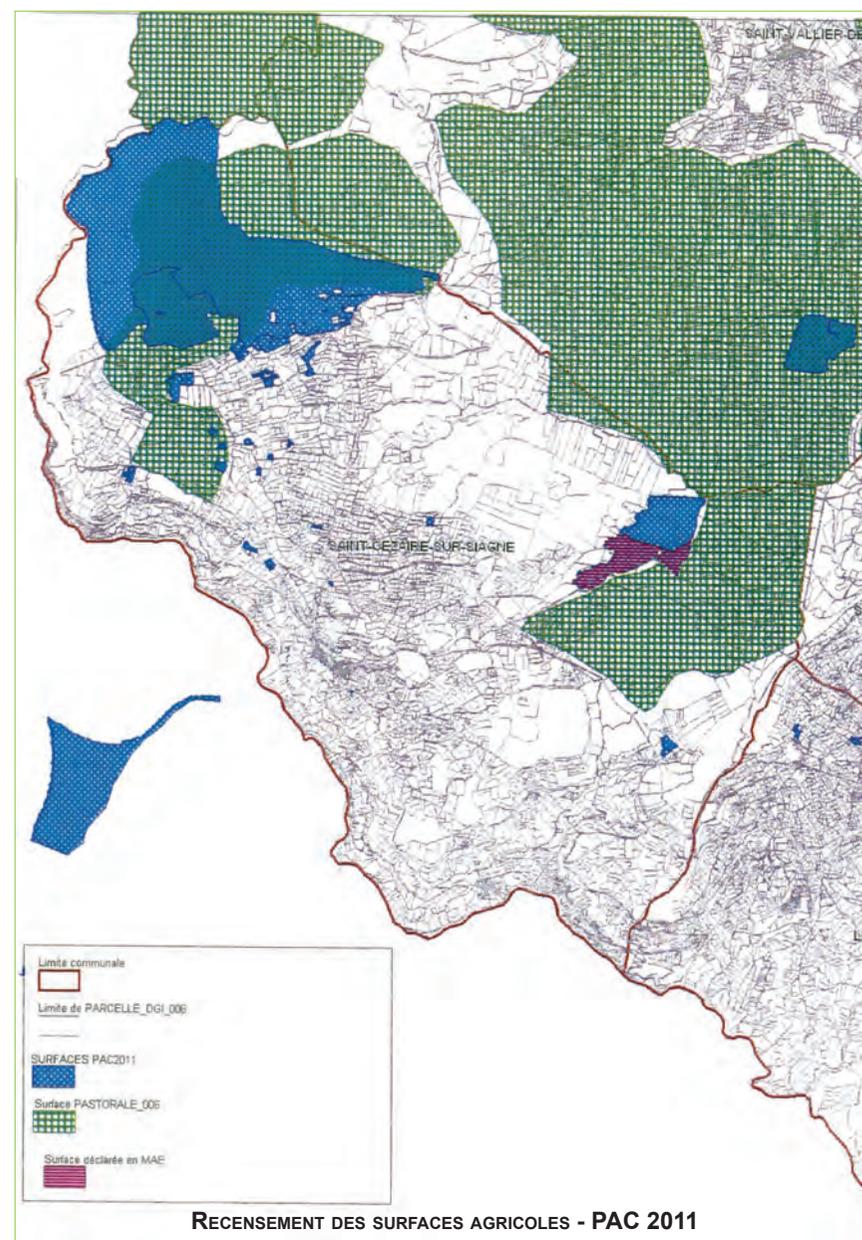
De 1988 à 2000, le nombre d'exploitations professionnelles a cependant augmenté. On dénombre ainsi 5 exploitations professionnelles sur le territoire communal en 2000 contre 4 en 1988.

Au dernier recensement agricole de 2010, la commune compte 27 exploitations agricoles, dont 5 exploitations professionnelles ; un nombre légèrement supérieur à celle des années 2000. Néanmoins, d'après les derniers recensements de la PAC, en 2011, 17 exploitants ont fait l'objet de demande de paiement au titre de surface agricole sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Sur la carte ci-jointe sont représentés l'ensemble des flots déclarés à la PAC 2011 et faisant l'objet, ou non, d'une mesure agro-environnementale (MAE) ou d'une utilisation pastorale :

- En bleu, sont représentés les surfaces déclarées en demande d'aides PAC (parcelles déclarées et exploitées en 2011),
- En mauve, sont représentées les parcelles déclarées à la PAC et qui sont engagées dans des mesures agro-environnementales, et qui présentent donc en plus des intérêts environnementaux,
- En vert, sont représentées les surfaces connues pour avoir été pâturées par des ovins ou des bovins (inventaire 1997).

Entre 2000 et 2010, la Surface Agricole Utilisée (SAU) évolue différemment selon le type d'exploitation. De manière générale, la SAU moyenne des exploitations progresse ; alors qu'elle était de 10 ha en 1988, elle est 17 ha en 2000.



## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

A l'inverse, la SAU moyenne des exploitations professionnelles connaît une forte baisse passant de 118 ha en 1988 à 61 ha en 2000.

En 2010, la SAU des exploitations est de 6 ha. On constate donc une régression de la SAU au cours de la dernière décennie.

En 2000, la majorité des exploitations de Saint-Cézaire s'orientent vers la culture des fruits et légumes, la viticulture et l'élevage de volailles et de caprins (4 élevages sur le territoire communal).

Selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la C.C. des Terres de Siagne compte 51 exploitations en 2000, soit 98 exploitations de moins qu'en 1988 (- 65,8 %), correspondant essentiellement à la fin de l'exercice des micro-agriculteurs non professionnels.

Le dernier recensement agricole complet datant des années 2000, il est apparu nécessaire pour la commune d'établir un état des lieux reflétant plus justement la réalité agricole de son territoire.

Pour cela, un recensement du nombre d'agriculteurs et des caractéristiques des pratiques agraires ont été réalisés par la commune.

En 2012, il a été recensé 7 agriculteurs installés et en activité à Saint-Cézaire-sur-Siagne. Les principales activités agricoles pratiquées sur le territoire communal sont :

- 3 élevages caprins et produits dérivés,
- 2 oléiculteurs,
- 1 apiculteur,
- 1 maraîcher.

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.5 - Offres urbaines

#### Qualité du cadre de vie, Tourisme

Le tourisme est un domaine d'activité aujourd'hui peu représenté sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Le dispositif d'accueil est essentiellement tourné vers les résidences secondaires ; les autres structures d'accueil (camping, gîtes, chambres d'hôtels, meublés de tourisme ...) ne représentent qu'une centaine de lits.

Saint-Cézaire compte :

- 10 structures d'accueil de type gîtes ou chambres d'hôtes,
- plus d'une cinquantaine de locations saisonnières,
- 410 résidences secondaires, soit près de 21 % du parc total de logements de la commune.

Soit une capacité d'accueil proche des 250 à 300 lits en haute saison.

Malgré son positionnement au coeur d'une région fortement touristique, la faible représentation des structures d'accueil sur le territoire communal, ne permet pas de considérer Saint-Cézaire-sur-Siagne comme un pôle touristique du département.

Toutefois, la commune compte de nombreux vestiges préhistoriques et sites archéologiques, notamment les grottes de Saint-Cézaire. Elle est de plus située à proximité du site touristique des Gorges de la Siagne.

Par ailleurs, la remise en l'état des chemins de randonnée engagée avec l'aide de plusieurs partenaires accroît encore l'attractivité touristique des lieux.

L'attrait touristique de la commune s'explique enfin par la présence de nombreux circuits cyclotouristiques comme le tracé du Pays Grassois inscrit au Schéma Départemental Cyclable de 2005 et le Grand Tour cyclable des Préalpes d'Azur dont la mise en oeuvre est prévue dans le cadre du PNR des Préalpes d'Azur.

Ce parcours, de 6 jours, au coeur du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur circule au travers des hauts plateaux calcaires de la Provence alpine, sur un circuit cyclable de près de 265 kms.

Ainsi, Saint-Cézaire bénéficie de nombreux atouts touristiques qu'il s'agit de mettre en valeur.



GRAND TOUR CYCLABLE DES PRÉALPES D'AZUR

## 2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 2.6 - Bilan socio-économique

#### Population communale

- > Population en constante augmentation depuis 1968 pour atteindre en 2012, 3772 habitants ;
- > Forte croissance de population entre 1975 et 1982 qui s'explique par l'ouverture au début des années 1970 de la Résidence Riviera - résidence de retraite avec service de 300 logements ;
- > Solde naturel faible mais positif, symbole de vitalité et de dynamisme ;
- > Croissance de la population due à un solde migratoire largement positif (+1,3% entre 2007 et 2012) ;
- > Population essentiellement jeune, à l'image d'une dynamique démographique et économique positive ;
- > Majorité des ménages de Saint-Cézaire sont des ménages avec familles (85,5%) ; néanmoins ce sont des ménages de petite taille (2,4 pers./ménage en moyenne), ce qui induit des besoins en logements de petite et moyenne taille.

#### Population active et emplois

- > Population active en augmentation depuis 1999 résultant de l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal ;
- > Nombre d'emploi conséquent : 901 emplois en 2012, et en augmentation depuis 2007 : +12,1% ;
- > Et parallèlement, un nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune en hausse significative entre 2007 et 2012 (+16,9%) ;
- > Part des chômeurs dans la population active en légère hausse : 7,2 % en 2007 contre 7,4% en 2012.

#### Logements

- > Majorité de résidences principales (75,3%) qui tend à s'accroître de manière conséquente au cours de la dernière décennie ;
- > Part des résidences secondaires en baisse : -8,2% entre 2007 et 2012 ;
- > Part des logements vacants variable : nette régression par rapport au début des années 1990, malgré une nouvelle augmentation entre 2007 et 2012 ;
- > Parc de logements relativement récent ;
- > Majorité de propriétaires (75,3%) résidant dans des maisons individuelles de grande taille (en moyenne, 4,1 pièces/logement).

#### Flux

- > 3,33 déplacements/jour de la semaine en moyenne à l'échelle du SCOT'Ouest, soit une baisse de 16% entre 1998 et 2009 ;
- > Prépondérance de l'utilisation de la voiture : majorité des déplacements internes à la CAPG sont effectués en voiture ;
- > Augmentation des migrations pendulaires domicile/travail, même si une part importante des actifs occupés de Saint-Cézaire travaille sur leur commune de résidence ;
- > Marche à pied utilisée principalement dans les déplacements de proximité.

#### Bilan

Bien que la population communale soit de plus en plus nombreuse, l'apport extérieur, même conséquent, ne suffit pas à renforcer le dynamisme communal. La commune est essentiellement résidentielle : la majorité des actifs se dirigent vers l'agglomération grasseuse génératrice d'emplois, accentuant les déplacements domicile/travail et les phénomènes liés à l'utilisation excessive de la voiture individuelle.

Par ailleurs, le caractère attractif et le dynamisme de la commune favorise l'accueil de jeunes ménages, ce qui conduira, à terme, à devoir revoir les modes de fonctionnement : logements, services, infrastructures... En effet, les logements apparaissent aujourd'hui inadaptés à ces nouvelles structures familiales.

#### Enjeux

Saint-Cézaire devra poursuivre le développement de ses activités et services afin de maintenir son dynamisme économique. Elle devra veiller à ce que les projets entrepris soient adaptés aux besoins communaux et devra encourager les solutions alternatives à la voitures individuelle.

## CHAPITRE 2

# ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Comme il est prévu au premier alinéa de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le diagnostic expose et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

A ce titre, et comme le stipule les articles L.131-1 et L.131-7 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne doit être compatible avec les éléments suivants :

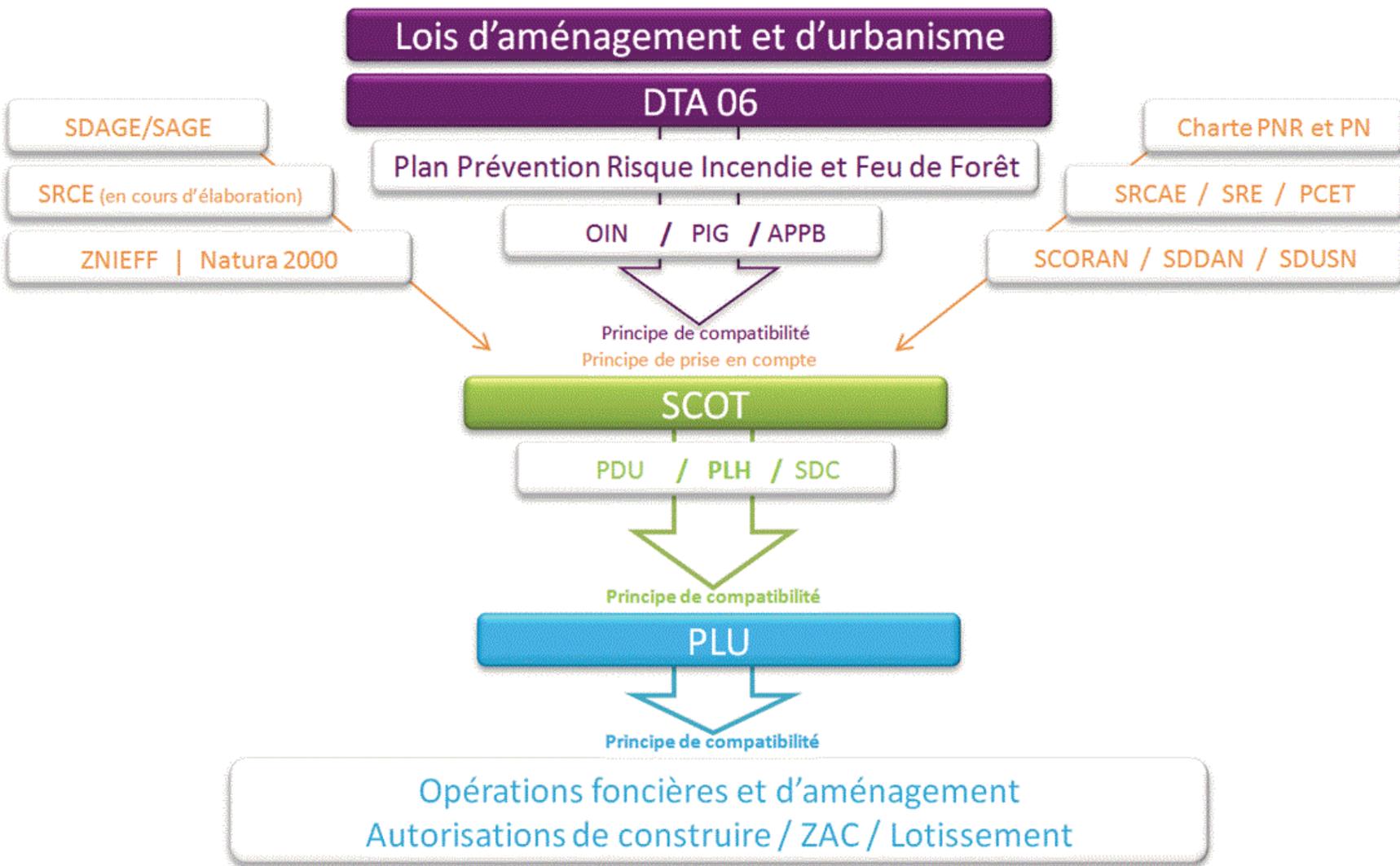
- Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme,
- Dispositions de la Loi Montagne,
- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes,
- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes (SCOT) - en cours d'élaboration,
- Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur,
- Plan de Déplacements Urbains (PDU) du réseau de transports Sillages,
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE),
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Siagne (SAGE) - en projet,

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne doit également prendre en considération les éléments suivants, selon les articles L.132-2 et L.131-5 du code de l'urbanisme :

- Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE),
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- Plan Climat Energie Territorial Ouest 06 (PCET Ouest 06),
- Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes (PPA 06),
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD) de la Région PACA ,
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA),

- Schéma Départemental des Carrières des Alpes-Maritimes,
- Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC),
- Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI),
- Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes,
- Plans Simples de Gestion,
- Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) de la région PACA,
- Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes Maritimes,
- Charte de Développement Durable de l'Agriculture et de la Forêt des Alpes-Maritimes,
- Loi sur les « Entrées de ville » - Article L.111-6 du Code de l'urbanisme,
- Périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Olive de Nice » et « Huile d'Olive de Nice »,
- Servitudes d'utilité publique.

Enfin, d'autres études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement doivent être mentionnées : faune/flore, risques naturels, agriculture, élimination des déchets, zonage d'assainissement, ouvrage de collecte et de traitement des eaux usées, sites archéologiques.



# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme

### L'article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

### L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances

énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.2 - Dispositions de la loi Montagne

Les arrêtés interministériels en dates des 20 février 1974 et 28 avril 1976, confirmés par l'arrêté du 6 septembre 1985 ont classé la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne en zone de montagne.

Ce classement a été corroboré en 1985 par l'arrêté interministériel du 6 septembre délimitant la zone de montagne en France métropolitaine, en application de l'article 3 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la loi montagne.

En conséquence, sont notamment applicables les dispositions des articles L. et R. 145 du Code de l'urbanisme qui fixent les principes d'aménagement et de protection à respecter en zone de montagne ainsi que les dispositions applicables aux unités touristiques nouvelles.

Cette loi définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, en raison de l'altitude, des conditions climatiques et des fortes pentes.

Les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne sont les suivants:

- Faciliter le développement de la pluri-activité ;
- Développer la diversité de l'offre touristique ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel.

L'urbanisation nouvelle doit se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes. Lorsqu'elle ne peut être réalisée en continuité, elle pourra s'effectuer sous forme de hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel, de zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

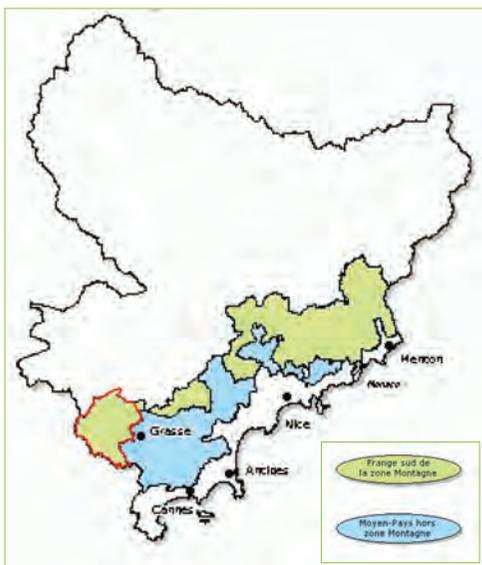
## 1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'État.

La DTA précise également les modalités d'application de la Loi Montagne et exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ».

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes reprend et spatialise les orientations des Lois d'Aménagement et d'Urbanisme (notamment la « Loi Littoral » et la « Loi Montagne ») sur le département suivant un découpage territorial en 2 grandes entités :

- la « Bande Côtière » ; comprenant le secteur « Littoral » soumis à l'application de la Loi éponyme (16 communes), le secteur « Moyen Pays » (62 communes) incluant la « Frange sud de la zone Montagne » composée de 32 communes soumises à l'application de la « Loi Montagne » ;
- le « Haut Pays ».



La commune Saint-Cézaire-sur-Siagne a été identifiée comme appartenant à la « Frange sud de la zone Montagne ».

LOCALISATION DE L'EX-C.C. DES TERRES DE SIAGNE AU SEIN DE LA DTA DES ALPES-MARITIMES

La D.T.A. poursuit les objectifs généraux suivants :

- « Conforter le positionnement de la Côte d'Azur en améliorant la qualité des relations et en confortant les « pôles d'excellence,
- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen, tout en répondant aux besoins présents et futurs, prévenir les déséquilibres sociaux et spatiaux,
- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception : prise en compte des risques naturels, préservation des paysages, des espaces et milieux naturels, pérennisation des activités agricoles et gestion de la question du cycle de l'eau, des déchets et des nuisances ».

Concernant la Frange sud de la zone Montagne, bien qu'elle soit divisée en plusieurs unités géographiques différenciées, elle est marquée par de nombreux facteurs communs qui fondent ses particularités géographiques, notamment :

- la proximité de la mer et des grands pôles urbains de l'agglomération,
- une altitude assez faible,
- le grand cadre paysager de l'agglomération,
- une activité agricole en déclin,
- une très forte dynamique démographique,
- un habitat de faible densité, largement dominant.

### Les orientations pour l'aménagement et le développement de la Frange sud de la zone Montagne

Les espaces naturels représentent plus de 80 % de la superficie de la Frange sud de la zone Montagne. Ils comprennent les principaux espaces, paysages et milieux naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine de ce secteur, le grand cadre paysager et les principales terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

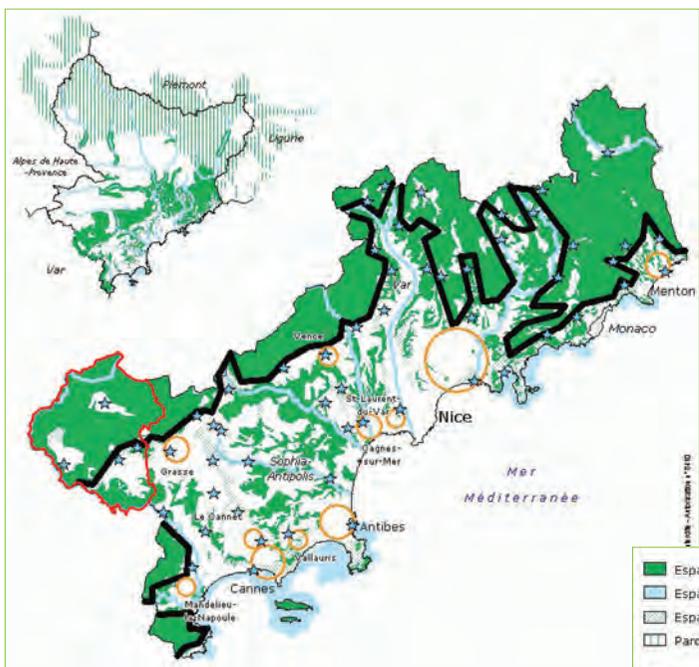
Dans ces espaces naturels sont également admis : le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces. La mise en valeur

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

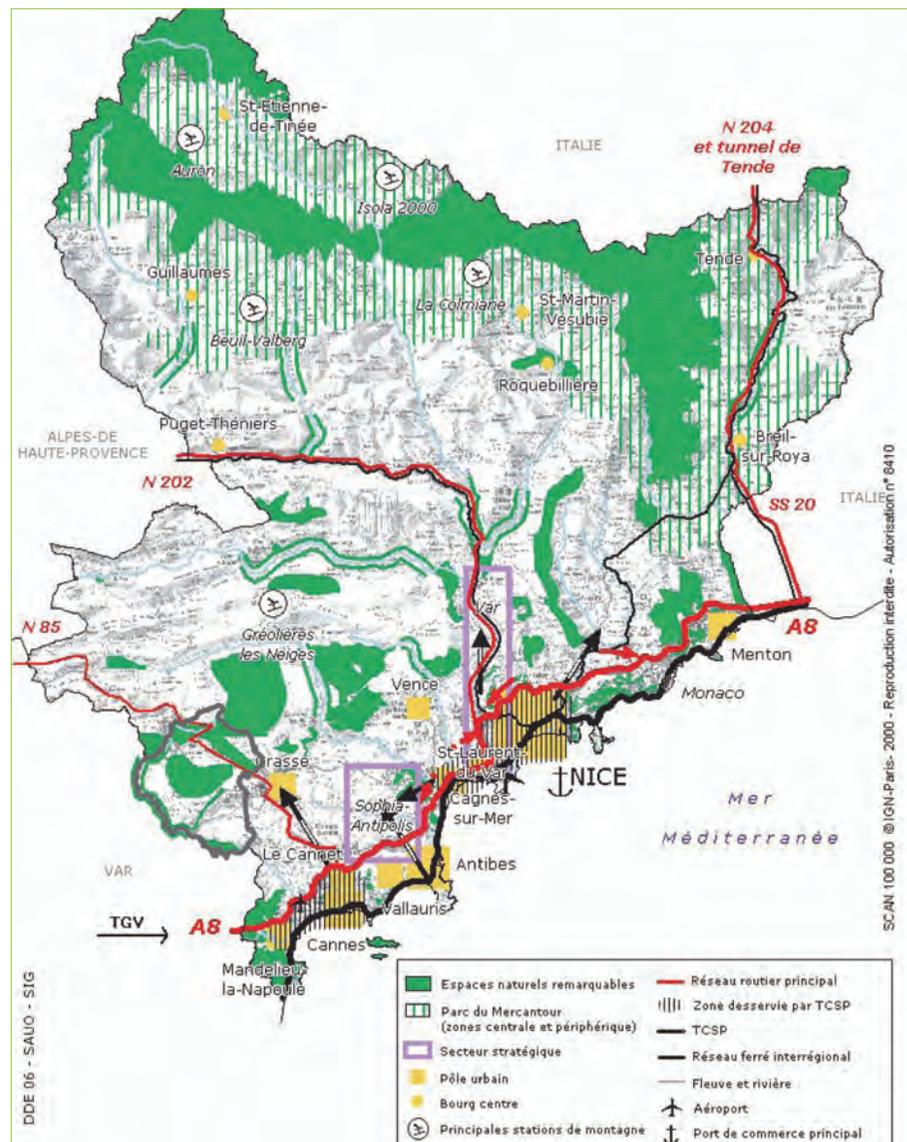
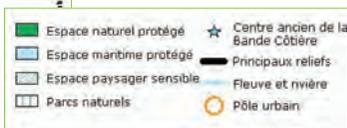
## 1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

des espaces naturels dans leurs diverses fonctions, qu'elles soient forestières, agricoles, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels, limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

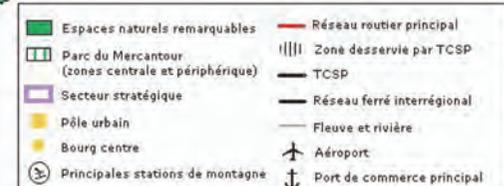
Dans un souci de gestion économe de l'espace, les extensions de l'urbanisation dans la Frange sud de la zone Montagne doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés, au moins partiellement. L'exigence d'une gestion économe de l'espace doit s'exercer avec d'autant plus de rigueur que la dispersion de l'habitat induit des coûts d'équipements et de fonctionnement aggravés par le relief. Cependant, de nouveaux espaces pourront accueillir, en dehors des espaces naturels, des aménagements urbains (activités, habitat, équipements) représentant un enjeu à l'échelle de l'agglomération et identifiés comme tels, notamment dans les schémas de cohérence territoriale et ce, afin de satisfaire les besoins liés à la croissance de l'agglomération.



**LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES DE LA FRANGE SUD DE LA ZONE MONTAGNE À PRÉSERVER ET VALORISER**



**LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA DTA DES ALPES-MARITIMES**



Source : DTA 06- Décembre 2003

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

### Les modalités d'application des dispositions de la loi montagne

La DTA fixe les modalités d'application de la « loi montagne » pour la Frange sud de la zone de Montagne, et plus particulièrement pour :

- les espaces, paysages et milieux les plus remarquables,
- les espaces agricoles et pastoraux,
- les espaces, paysages et milieux caractéristiques,
- les secteurs urbanisés et leurs extensions.

S'agissant de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, sont concernés :

#### - en tant qu'espaces, paysages et milieux les plus remarquables :

- **les crêtes et les versants des préalpes de Grasse.** Dans ces espaces, le grand cadre paysager doit être préservé. Il peut être admis les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature, sous réserve d'un traitement respectueux de la valeur paysagère de ces sites,
- **les gorges de la Siagne.** Dans ces espaces, seuls peuvent être implantées ou autorisées les constructions et installations définies par les dispositions de l'article L.122-24 du Code de l'urbanisme. L'ensemble de ces travaux, aménagements et constructions devront faire l'objet d'un traitement environnemental et paysager respectueux de la valeur patrimoniale des sites concernés,
- **les grottes et les vestiges préhistoriques des plateaux de Saint-Cézaire-sur-Siagne.** Ils ne peuvent faire l'objet que d'aménagements légers liés et nécessaires à leur mise en valeur.

#### - en tant qu'espaces agricoles et pastoraux à préserver :

- **les terres agricoles et pastorales actuellement utilisées** et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures oléicoles, horticoles, élevage extensif...,
- **les terres agricoles et pastorales abandonnées** dont la durée n'a pas modifié leur vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables.

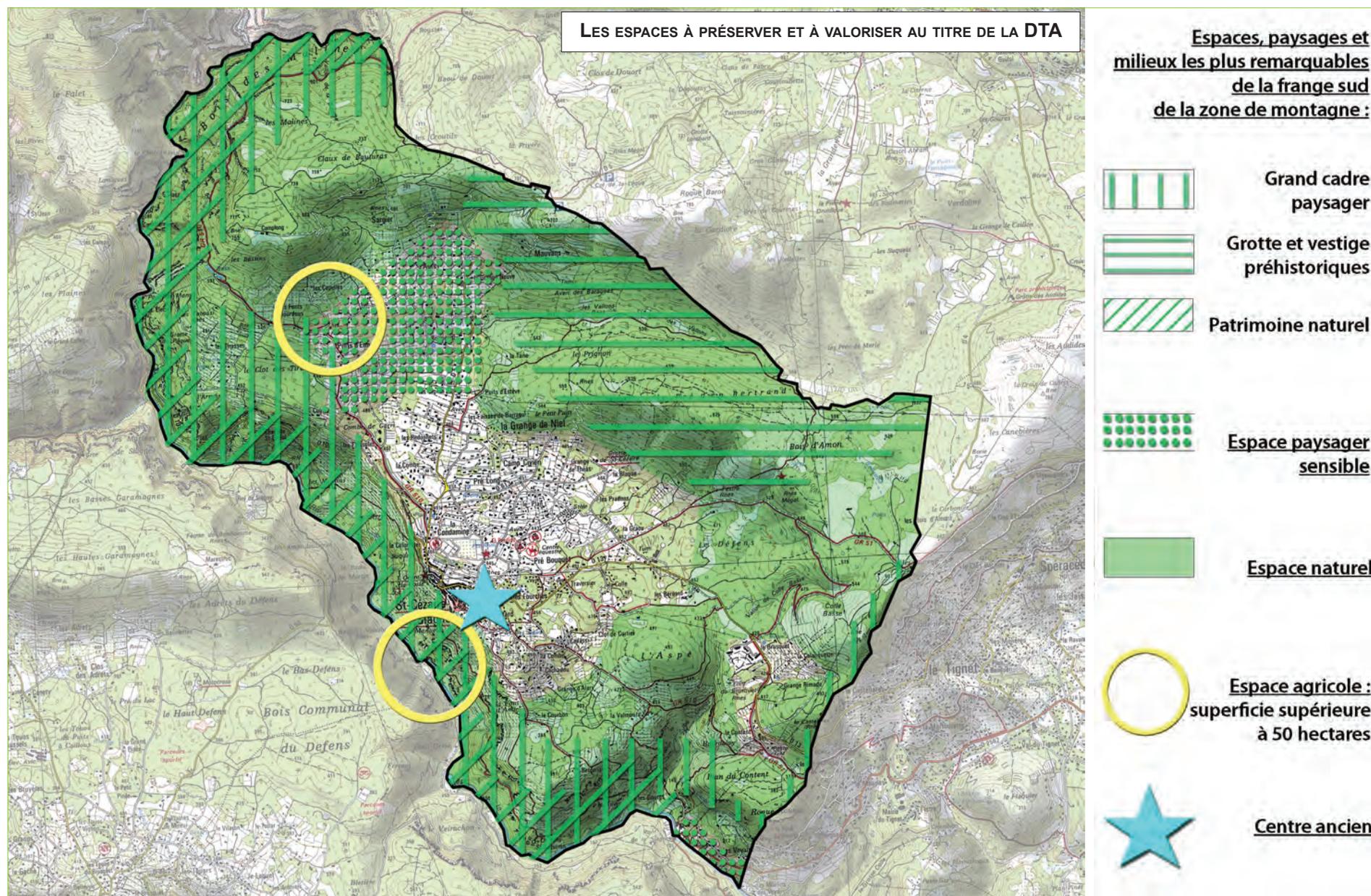
Dans ces espaces, ne peuvent y être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du Code rural.

#### - en tant qu'espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, en dehors des espaces naturels :

- **le vieux village**, dont le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques prises en compte dans tout aménagement nouveau,
- **le socle du village**, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés,
- **les oliveraies**, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter,
- **la structure des restanques et murs de pierre sèche** qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage,
- **les espèces floristiques ou faunistiques remarquables** doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur.

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes



Source : DTA 06- Décembre 2003

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

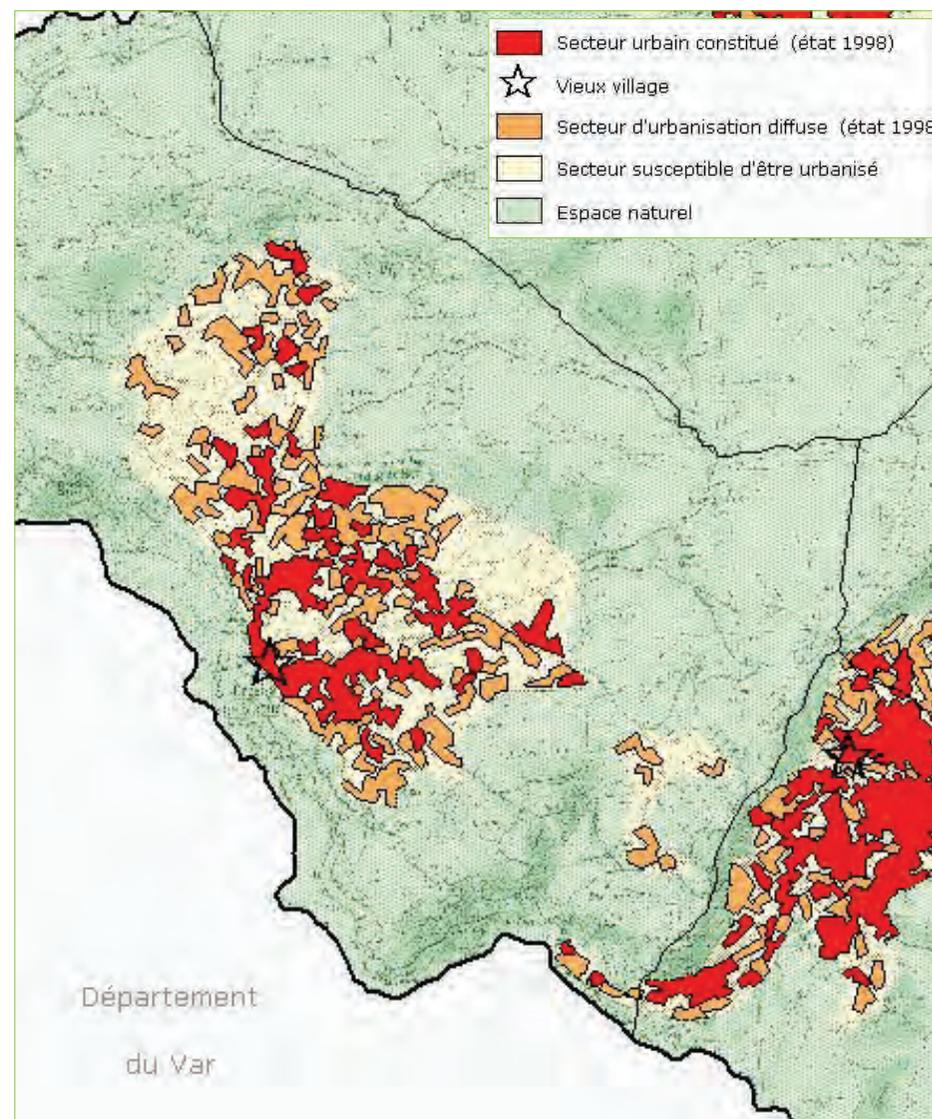
## 1.3 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

- en tant que secteurs urbanisés et leurs extensions :

- **les bourgs et villages** sont constitués de « vieux villages » et de quartiers nouveaux, intégrant les hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations, qui comprennent un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres. Ces « secteurs urbains constitués » peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques,
- **les secteurs d'urbanisation diffuse**. Situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et limités par les espaces naturels, ce sont des secteurs où s'est développé un habitat de faible densité - 2 à 4 maisons à l'hectare. Ils pourront être confortés et, le cas échéant, leurs densités seront définies soit en fonction de la capacité des équipements existants ou à renforcer afin d'utiliser leur capacité résiduelle de façon optimale, soit en tenant compte des dispositions applicables aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel.
- **les secteurs susceptibles d'être urbanisés**. Également situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et limités par les espaces naturels, ils se développeront, lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués et des secteurs d'urbanisation diffuse s'avèrera insuffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.

L'extension de l'urbanisation devra tenir compte de la préservation :

- de terres agricoles ou pastorales constituant un enjeu dans les systèmes d'exploitation locaux,
- des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.



DTA DES ALPES-MARITIMES

GESTION DE L'URBANISATION DANS LA FRANGE SUD DE LA ZONE MONTAGNE

SECTEUR DU CANTON DE SAINT-VALLIER-DE-THIEY

État de la consommation de l'espace à Saint-Cézaire au moment de l'élaboration de la DTA ; la consommation de l'espace actuelle de la commune est traitée dans la Partie II - État Initial de l'Environnement

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.4 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes

Le syndicat du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes a été créé le 3 juin 2008 par arrêté préfectoral. Il est maître d'ouvrage pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) sur un territoire qui comprend 29 communes, dont la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, et accueille plus de 258 000 habitants sur une superficie de 60 000 ha.

Le syndicat mixte se compose de :

- la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (5 communes),
- la Communauté de communes des Terres de Siagne (6 communes),
- 13 communes sur les 14 de la Communauté de communes des Monts d'Azur,
- 5 communes hors intercommunalité : Mougins, La Cannel, Cannes, Théoule-sur-Mer et Mandelieu-la-Napoule.

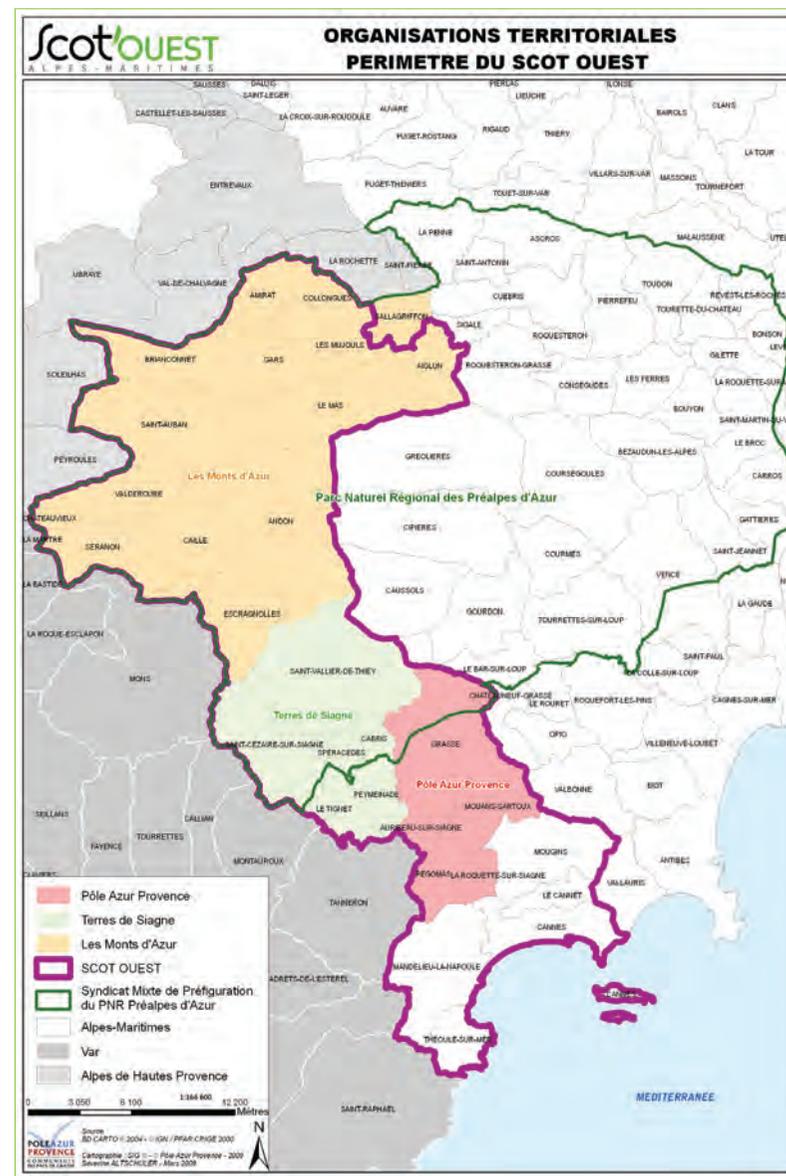
Le syndicat est actuellement engagé dans une phase d'étude et de concertation pour établir un diagnostic territorial et un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Le Diagnostic stratégique et l'État initial de l'environnement ont été validés le 2 juillet 2010. L'étape du diagnostic a permis d'identifier les atouts et faiblesses du territoire, et a permis de construire le projet de PADD. Ce projet de PADD a fait l'objet d'une délibération le 5 juillet 2011 et a été présenté au grand public dès les 26 septembre 2011.

Le PADD du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes s'organise autour de 5 priorités :

### Priorité 1 : Conforter un territoire ouvert sur le monde et en mouvement :

- Le soutien à l'innovation, à l'industrie et au tourisme à l'heure de l'économie de la connaissance et de la mondialisation,
- Une dynamique démographique maîtrisée propice à l'accueil des actifs indispensables à l'économie locale,
- Des résidences principales en nombre suffisant pour assurer un hébergement de qualité.



PÉRIMÈTRE DU SCOT OUEST DES ALPES MARITIMES

Source : Site internet Scotouest, Septembre 2011

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.4 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes

### Priorité 2 : Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint :

- Une urbanisation contenue dans ses limites actuelles,
- Un patrimoine paysager et naturel révélé,
- Une reconquête agricole déployée.

### Priorité 3 : Articuler « ville des proximités » et « territoire en réseau » :

- Vers une ville de proximité et des courtes distances,
- Un territoire en réseau organisé par un système hiérarchisé de transports collectifs (cf. cartographie ci-contre),
- Une stratégie volontariste d'aménagement public et concerté.

### Priorité 4 : Développer les capacités d'anticipation et d'adaptation aux risques et aux changements :

- L'engagement dans une sobriété et une efficacité énergétique,
- Une diminution des risques et des nuisances pour protéger les populations.

### Priorité 5 : Tisser les solidarités économiques, sociales et territoriales :

- Des logements plus adaptés,
- Une ville et un territoire accessibles à tous,
- Une solidarité active en faveur du développement du Haut-Pays,
- Un soutien aux initiatives et aux projets d'économie sociale et solidaire.

Chacune de ces priorités sera traduite en objectifs quantifiés et localisés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, en cours d'élaboration

En conséquence, le PLU de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra tenir compte des grandes orientations et d'objectifs définis dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, en matière de développement économique et social, de déplacement, d'environnement et d'urbanisme, une fois ce dernier approuvé.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'est d'ores et déjà engagée à respecter les grandes orientations du projet de PADD du SCoT.



PRINCIPE D'ORGANISATION DU TERRITOIRE DU SCoT'OUEST EN RÉSEAU PAR UN SYSTÈME DE TRANSPORTS COLLECTIFS STRUCTURANT ET ATTRACTIF  
ORIENTATION N° 3 DU PADD

Source : SCoT Ouest, PADD, Juin 2011

73

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.4 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes

Par ailleurs, en application de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle ou agricole qui serait prévue dans le cadre d'un projet de révision de POS doit être soumise à l'accord du syndicat du SCoT, après avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

Le territoire retenu pour le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur, créé par décret du 30 mars 2012, inclut 45 communes - cf cartes ci-après -, 88 940 hectares et 31 270 habitants environ. Et, pour les grandes agglomérations non incluses en totalité au périmètre du PNR : 5% de la population de Grasse, 8,2% de la population de Vence et 12% de la population de Carros. En 2007, 47 communes adhèrent au projet de PNR.

La cohérence et la pertinence de ce périmètre ont été déterminées à partir de critères écologiques, paysagers, géomorphologiques, sociaux, économiques et culturels.

Soumis par le passé à de nombreuses influences, ce territoire carrefour est doté aujourd'hui de véritables richesses et d'originalité biogéographique, socio-économique, etc...

### Des problématiques communes

Les problématiques rencontrées sur le territoire - offre de commerces et de services locaux, fréquentation de certains sites naturels et développement durable – amènent les habitants à se réunir autour de projets communs. L'élaboration d'un projet de territoire, tel le Parc Naturel Régional, constitue un élément du socle permettant à tous les habitants d'impulser une dynamique territoriale renouvelée.

Le périmètre proposé constitue la continuité naturelle du corridor écologique : la « Trame verte et bleue » de Provence Alpes Côte d'Azur. Le territoire des Préalpes d'Azur s'inscrit entre le PNR du Verdon et le Parc National du Mercantour : il constitue donc un maillon supplémentaire et essentiel de la « Trame verte et bleue » régionale.

### Les missions du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

Les missions réglementaires d'un Parc Naturel Régional sont définies par le Code de l'environnement (Article R.244-1) :

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel du territoire par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages,
- Contribuer à l'aménagement du territoire,

- Contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie,
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines ci-dessus et contribuer à des programmes de recherche,
- Sur son territoire, assurer la cohérence et la coordination des actions de protection, de mise en valeur, de gestion, d'animation et de développement menées par ses partenaires.

### L'engagement des signataires et l'implication des partenaires

Article L.333-1 du Code de l'environnement : « *La Charte détermine les orientations de protection, de mise en valeur, et de développement du territoire du parc, ainsi que les mesures permettant la mise en oeuvre de ses objectifs* ».

Pour les collectivités signataires, approuver la Charte, c'est s'engager volontairement dans des démarches de développement fondées sur le respect des patrimoines. Les signataires manifestent la volonté de mettre en oeuvre la Charte en respectant et l'esprit et la lettre des missions.

Les engagements stipulés dans la Charte sont librement consentis. Le Syndicat Mixte du Parc est le garant de la mise en oeuvre de la stratégie contenue dans la Charte. Pour autant, il n'a ni vocation, ni prétention, ni capacité à se substituer aux collectivités exerçant leurs prérogatives sur le territoire du PNR. Cette mise en oeuvre relève donc de la responsabilité de toutes les collectivités qui ont approuvé la Charte (Région, Département, communes, structures intercommunales) et de l'Etat, qui prononce le classement par décret.

### Les effets de la Charte

Le Parc ne dispose d'aucun pouvoir direct à caractère réglementaire. Il a vocation à créer localement, par la concertation, les conditions de l'adhésion aux orientations du projet de développement durable exprimé par la Charte, d'inciter et de faciliter l'aide à la décision et l'analyse des choix.

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

Il s'agit avant tout d'un espace de projet et d'une volonté collective de projets communs :

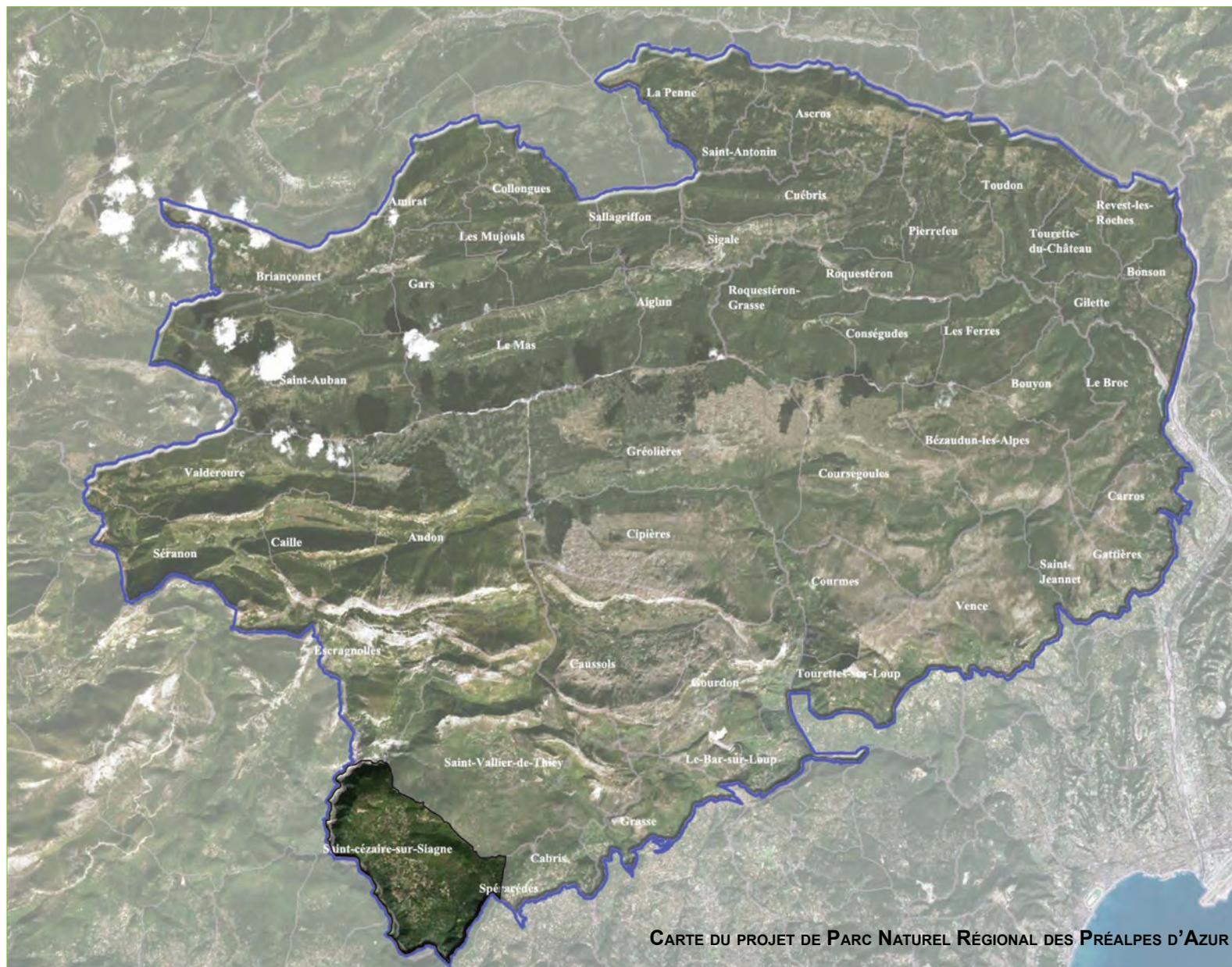
il est de contribuer à éclairer les procédures existantes voire à les simplifier et non d'en ajouter de nouvelles.

- **La Charte** a la force d'un contrat pour les collectivités qui l'ont approuvée, ainsi que pour l'Etat qui prononce le classement par décret. Ils s'engagent à en appliquer les dispositions dans leurs domaines de compétences respectifs. Leurs décisions doivent s'inscrire en cohérence avec la Charte (art. L. 333-1 du Code de l'environnement). Il s'agit d'un outil de travail qui appartient aux acteurs du territoire.
- **Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la Charte.**  
Cette exigence s'applique aussi bien aux schémas de cohérence territoriale, aux schémas de secteurs, aux plans locaux d'urbanisme, qu'aux cartes communales, qui doivent être rendus compatibles avec la Charte approuvée. L'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme est une garantie de la crédibilité de la Charte et de la transcription spatiale des engagements explicites cartographiés au plan de Parc. Par contre, la Charte du Parc doit être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.
- **La Charte sert également de cadre de référence au Syndicat Mixte du Parc** pour l'élaboration de ses avis dans le cadre des nombreuses procédures pour lesquelles il est obligatoirement saisi, notamment pour tous les aménagements, ouvrages ou travaux envisagés sur le territoire du Parc qui sont soumis à la procédure de l'étude ou de la notice d'impact en vertu de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature (article R.244-15 du Code de l'environnement).

La responsabilité du Parc dépasse le cadre de ces procédures spécifiques, puisque le Syndicat Mixte du Parc doit veiller à la cohérence des politiques publiques menées sur son territoire. Il agit comme catalyseur des initiatives locales, aidant à établir et à mettre en oeuvre des principes d'intervention, des modalités d'usage, par la construction d'un consensus local. Son rôle n'est pas de réglementer ou d'interdire,

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

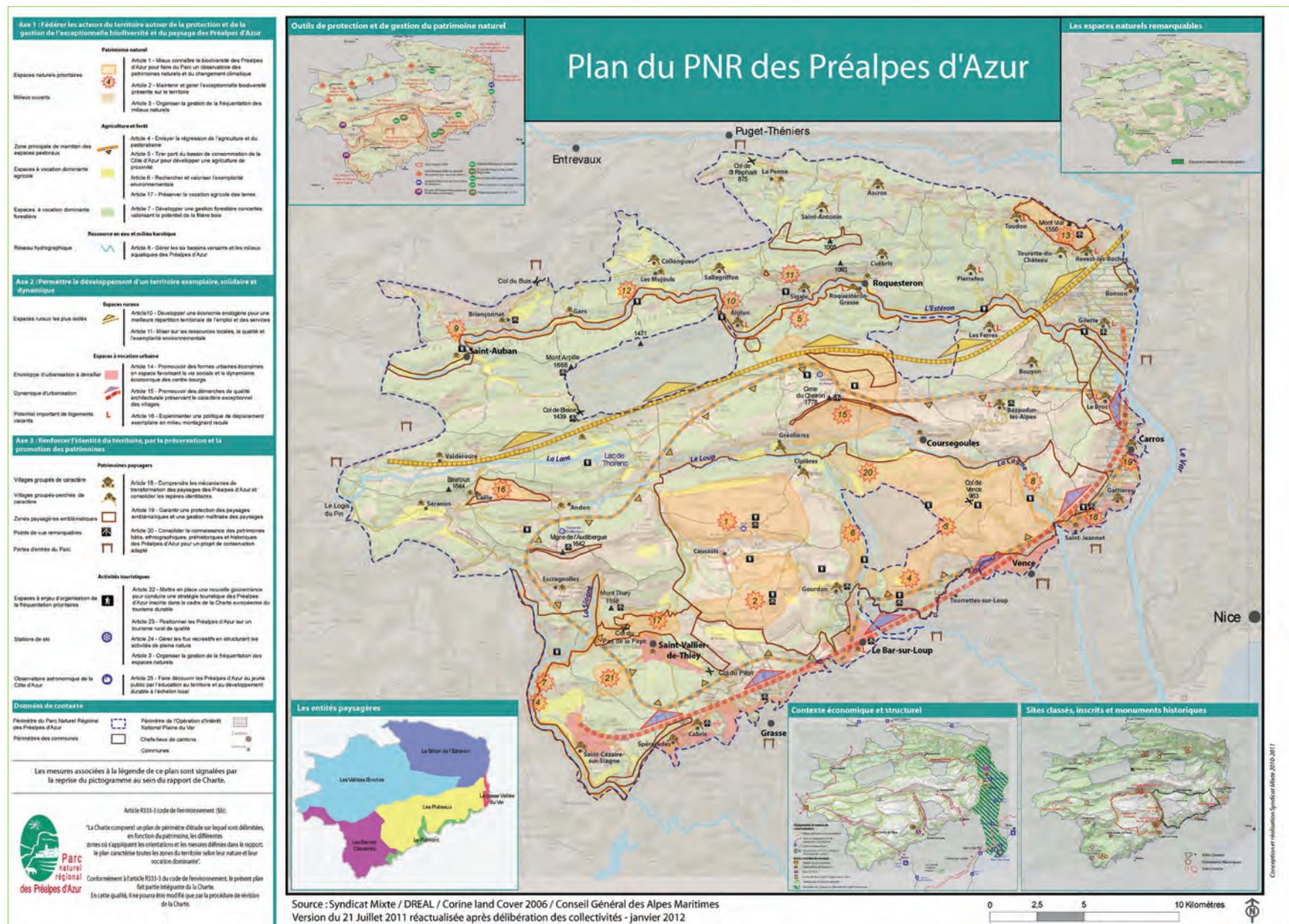


Source : Site Internet PNR Préalpes d'Azur, Juillet 2011

77

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)



PLAN DU PROJET  
DE PARC NATUREL  
RÉGIONAL DES  
PRÉALPES D'AZUR

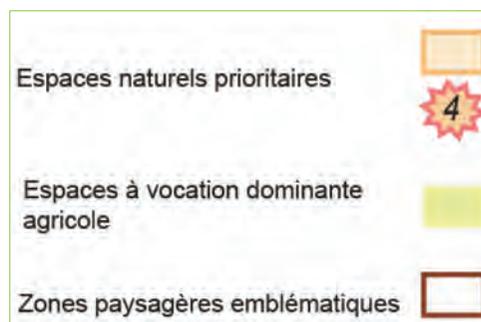
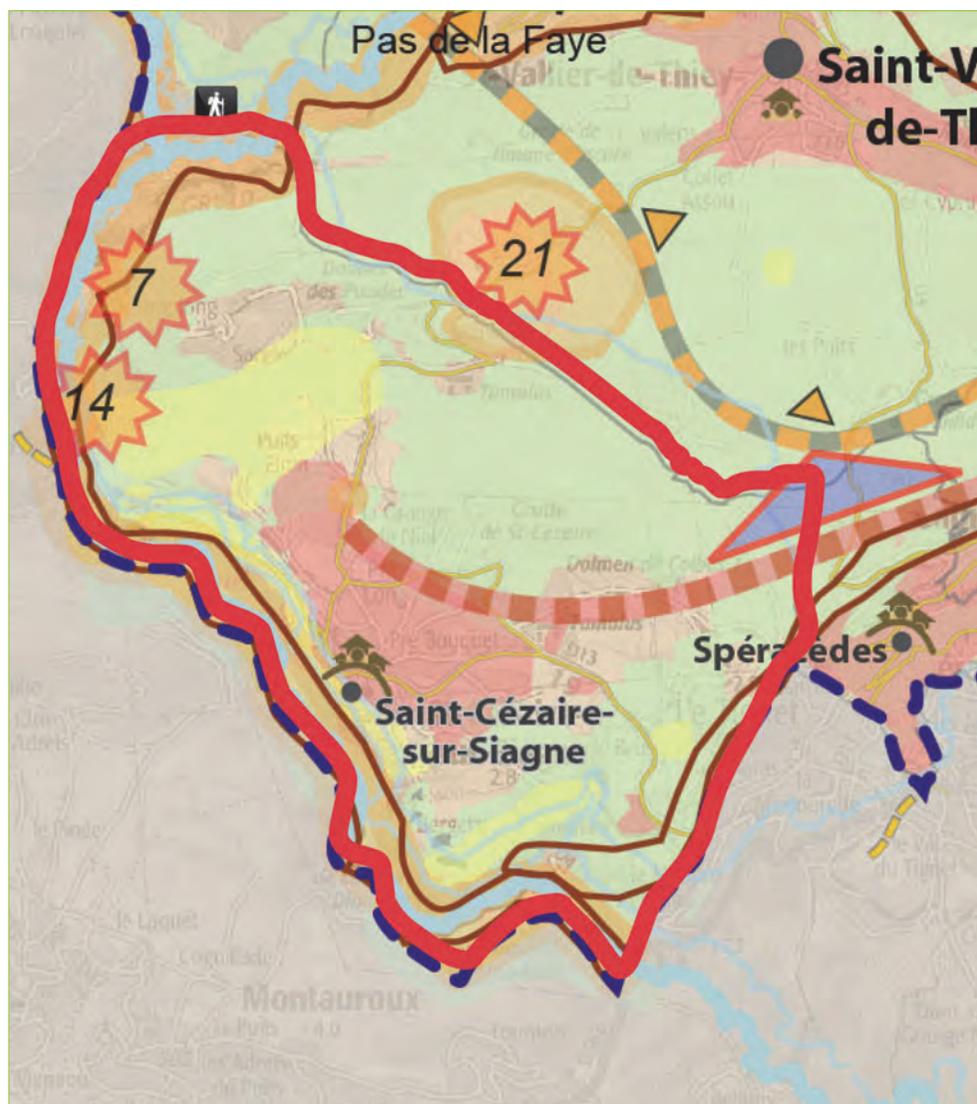
PARTIE 1 :  
DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Source : Site Internet PNR Préalpes d'Azur, Janvier 2012

78

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)



**PLAN DU PROJET DE PARC NATUREL RÉGIONAL DES PRÉALPES D'AZUR  
PRINCIPAUX ENJEUX POUR LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE**

Source : Site Internet PNR Préalpes d'Azur, Juillet 2011

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

### Les axes et les orientations stratégiques de la Charte

Au vu des grands enjeux relevés dans le cadre du diagnostic territorial (2004 et 2010) et de la concertation avec les habitants et les acteurs locaux (2008-2011), 4 grands axes d'intervention ont été retenus.

Le projet de Charte se structure par des axes mêlant étroitement préservation des patrimoines et développement durable. Il est mis en évidence dans le premier axe le lien étroit entre préservation de la biodiversité, maintien de l'agriculture et gestion exemplaire de l'eau et des milieux aquatiques.

Le deuxième axe insiste sur le maintien des activités de services et l'artisanat en lien avec l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

Le troisième axe définit la stratégie de valorisation des patrimoines naturels, culturels et paysagers comme levier de développement durable du territoire.

Enfin, le quatrième axe est déterminant car il dessine les modalités d'intervention du PNR qui vont conditionner la réussite des objectifs cités dans les axes précédents.

Chacun des quatre axes donne lieu à la formulation d'orientations stratégiques, qui se déclinent en articles, dans lesquels sont exposés les objectifs plus opérationnels.

Le plan du Parc traduit spatialement les stratégies d'intervention exposées dans le rapport de Charte sur la carte du territoire les orientations de la Charte.

Il convient d'observer que le plan (en l'occurrence, le projet de plan) d'une Charte n'a pas pour objet de définir des zonages précisant les modalités d'occupation et d'utilisation des sols, ni de prendre en compte les objectifs de développement existants ou futurs de chaque commune. Le plan, dont l'échelle est très petite (1/100 000), « caractérise toutes les zones du territoire selon leur nature et leur vocation dominante » (§ 5b de l'article R333-3 du code de l'environnement).

La prise en compte de la Charte implique une lecture combinée des deux éléments complémentaires que sont le plan et le rapport.

Le rapport expose les orientations de la Charte regroupées en 4 axes majeurs :

### **AXE 1 : FÉDÉRER LES ACTEURS DU TERRITOIRE AUTOUR DE LA PROTECTION ET DE LA GESTION DE L'EXCEPTIONNELLE BIODIVERSITÉ ET DU PAYSAGE DES PRÉALPES D'AZUR**

- **Orientation stratégique 1 – Définir et mettre en oeuvre une stratégie de préservation, de gestion et de valorisation de l'exceptionnelle biodiversité des Préalpes d'Azur**

Article 1 – Mieux connaître la biodiversité des Préalpes d'Azur pour faire du Parc un observatoire des patrimoines naturels et du changement climatique

Article 2 – Maintenir et gérer l'exceptionnelle biodiversité présente sur le territoire

Article 3 – Organiser la gestion de la fréquentation des espaces naturels

- **Orientation stratégique 2 - Exprimer le potentiel agricole, pastoral et forestier des Préalpes d'Azur, au service de la biodiversité, du cadre de vie et d'une alimentation saine**

Article 4 – Enrayer la régression de l'agriculture et du pastoralisme

Article 5 – Tirer parti du bassin de consommation de la Côte d'Azur pour développer une agriculture de proximité

Article 6 – Rechercher et valoriser l'exemplarité environnementale

Article 7 – Développer une gestion forestière concertée valorisant le potentiel de la filière bois

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

### • Orientation stratégique 3 - Protéger le château d'eau ouest azuréen

Article 8 – Gérer les 6 bassins versants et les milieux aquatiques des Préalpes d'Azur

Article 9 – Connaître pour conserver et valoriser le vaste territoire karstique des Préalpes d'Azur

### AXE 2 : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE EXEMPLAIRE, SOLIDAIRE ET DYNAMIQUE

### • Orientation stratégique 4 - Ancrer le territoire dans une économie rurale viable et équilibrée

Article 10 – Développer une économie endogène pour une meilleure répartition territoriale de l'emploi et des services

Article 11 – Miser sur les ressources locales, la qualité et l'exemplarité environnementale

### • Orientation stratégique 5 - Relever le défi d'une gestion exemplaire des ressources énergétiques et des déchets en milieu rural

Article 12 – Rechercher la sobriété énergétique et valoriser localement les énergies renouvelables compatibles avec les enjeux patrimoniaux

Article 13 – Réduire la production de déchets, encourager le recyclage et contribuer aux actions de sensibilisation et d'information

### • Orientation stratégique 6 - Répondre au besoin de développement sans hypothéquer les atouts environnementaux et la dimension sociale

Article 14 – Promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centre-bourgs

Article 15 – Promouvoir des démarches de qualité architecturale préservant le caractère exceptionnel des villages

Article 16 – Expérimenter une politique de déplacement exemplaire en milieu montagnard reculé

Article 17 – Préserver la vocation agricole des terres

### AXE 3 : CONSOLIDER L'IDENTITE DU TERRITOIRE PAR LA VALORISATION DES PATRIMOINES

### • Orientation stratégique 7 - Préserver et anticiper les paysages de demain

Article 18 – Comprendre les mécanismes de transformation des paysages des Préalpes d'Azur et consolider les repères identitaires

Article 19 – Garantir une protection des paysages emblématiques et une gestion maîtrisée des paysages

### • Orientation stratégique 8 - Développer une stratégie ambitieuse en faveur des patrimoines culturels et de l'expression culturelle des habitants

Article 20 – Consolider la connaissance des patrimoines bâtis, ethnographiques, préhistoriques et historiques des Préalpes d'Azur pour un projet de conservation adapté

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.5 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

Article 21 – Renforcer l'offre culturelle des territoires ruraux isolés et développer les actions de valorisation des patrimoines culturels

- **Orientation stratégique 9 - Structurer une offre touristique de valorisation des patrimoines intégrée à la politique de préservation**

Article 22 – Mettre en place une nouvelle gouvernance pour conduire une stratégie touristique des Préalpes d'Azur inscrite dans le cadre de la Charte européenne du tourisme durable

Article 23 – Positionner les Préalpes d'Azur sur un tourisme rural de qualité

Article 24 – Gérer les flux récréatifs en structurant les activités de pleine nature

- **Orientation stratégique 10 - Coordonner la diffusion des savoirs et promouvoir les savoir-être dans une relation nouvelle entre Préalpes d'Azur et littoral urbain**

Article 25 – Faire découvrir les Préalpes d'Azur au jeune public par l'éducation au territoire et au développement durable à l'échelon local

Article 26 – Sensibiliser les habitants et usagers du territoire à la fragilité des patrimoines des Préalpes d'Azur

## AXE 4 : POSITIONNER L'HOMME COMME ACTEUR DU PROJET DE TERRITOIRE

- **Orientation stratégique 11 - Stimuler la formation et l'insertion dans un contexte économique local fragile**

Article 27 – Développer la formation et l'accès à l'emploi dans les filières locales ou émergentes du développement durable

Article 28 – Soutenir l'insertion des personnes les plus fragiles

- **Orientation stratégique 12 - Construire un PNR exemplaire au niveau environnemental et social, démocratique et fédérateur des énergies pour l'intérêt général**

Article 29 – Développer la responsabilité sociale et environnementale du Syndicat Mixte de gestion

Article 30 – Mobiliser le levier de la coopération inter-territoriale et des partenariats, s'engager résolument sur une gouvernance élargie

Article 31 – Faire du soutien à l'innovation une mission prioritaire du Parc des Préalpes d'Azur

Article 32 – Suivre l'évolution du territoire et évaluer en continu la mise en oeuvre de la Charte.

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) du réseau Sillages

Le syndicat mixte des transports Sillages – autorité organisatrice des transports urbains (AOTU) – assure l'organisation, la gestion des transports en commun et définit la politique des déplacements sur son périmètre de transports urbains.

Sillages assure également l'élaboration et le suivi du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Suite à un changement de contexte territorial et réglementaire, le PDU de 2001 a été rendu caduc ; ainsi, le syndicat mixte des transports Sillages a mis son PDU en révision le 24 octobre 2006. Les actions du PDU seront réalisées sur une période de 8 ans, de 2009 à 2016 ;

Le PDU a été arrêté le 17 décembre 2009 et a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 janvier au 18 février 2011.

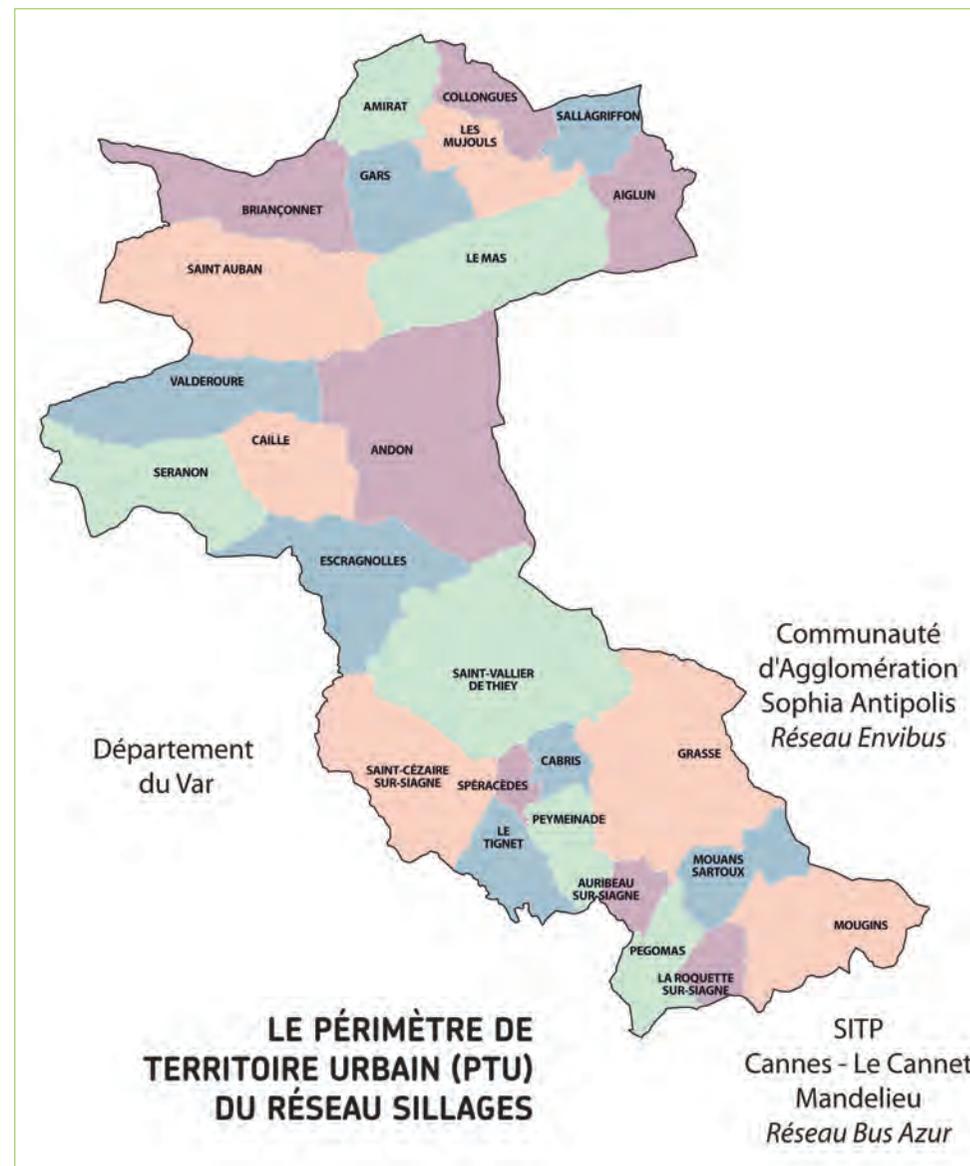
Le PDU du réseaux Sillages se base sur des enjeux et objectifs déclinés en 23 actions.

### Des enjeux forts :

- Favoriser l'accessibilité du territoire,
- Développer l'offre ferroviaire comme offre structurante du réseau,
- Organiser et poursuivre la multimodalité pour proposer une offre complète de transport,
- Mettre en adéquation la politique urbanistique avec les déplacements.

### Des objectifs clairs :

- Offrir un avenir aux transports en commun,
- Favoriser les modes doux et la modération des vitesses,
- Maîtriser l'espace public par une politique cohérente de stationnement et de livraison des marchandises,



PÉRIMÈTRE DES TRANSPORTS URBAINS DU RÉSEAU SILLAGES - PÉRIMÈTRE DU PDU

Source : PDU du réseau Sillages,

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) du réseau Sillages

- Faciliter l'accessibilité aux pôles générateurs de trafic voiture et favoriser l'écomobilité,
- Agir sur les politiques d'aménagement du territoire et des infrastructures routières,
- Évaluer et suivre le Plan des Déplacements Urbains par la création d'un observatoire.

23 fiches d'actions ont été développées selon 6 axes :

### • AXE 1 : DÉVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN ET L'INTERMODALITÉ

- Action n°1 - TCSP Grasse - funiculaire Grasse gare SNCF / Grasse centre ville,
- Action n°2 - Restructuration de la desserte du centre ville en lien avec le terminus du futur TCSP,
- Action n°3 - Desserte des ZA-ZI : poursuivre les actions en cours et créer un produit transport dédié en lien avec les gares de Mouans-Sartoux, Grasse et les générateurs de population,
- Action n°4 - Redéploiement des moyens de transport dans le secteur Nord : Intégration au réseau Sillages des lignes 800, 810 et 22Sa et des services à la demande desservant les communes du bas canton gérés aujourd'hui par le CG06,
- Action n°5 - Amélioration des dessertes internes,
- Action n°6 - Liaisons inter PTU.

### PÔLES D'ÉCHANGES ET PARC RELAIS : STATIONNEMENT

- Action n°7 - Pôle Multimodal de la gare SNCF : terminus TCSP / un parc relais / déménagement de la gare routière de Grasse,
- Action n°8 - Amélioration ou création de pôles d'échange Sillages structurants avec des parc relais,

- Action n°9 - Éléments clés de l'intermodalité : une tarification attractive (tarification intégrée, multimodale et interopérabilité monétique) et des «services d'accompagnement au voyage»,
- Action n°10 - Principes de stationnement pour une meilleure rotation en centres villes.

### PERFORMANCES, INFORMATION ET QUALITÉ DE SERVICE

- Action n°11 - Amélioration de la régularité et de l'attractivité : tronçons en site propre bus sur l'axe Grasse / Mouans-Sartoux,
- Action n°12 - Amélioration des performances : Information en temps réel,
- Action n°13 - Information multimodale,
- Action n°14 - Mise aux normes des arrêts : matériel / information / sécurisation (cf. action 17 complémentaire),
- Action n°15 - Mesure de la qualité de service,
- Action n°16 - Marketing opérationnel - Développer le réseau d'information et de commercialisation des titres : opportunité d'un réseau de dépositaires (prochain marché) multiplication des points infos.

### SCHEMA D'ACCESSIBILITÉ PMR

- Action n°17 - Schéma Directeur d'Accessibilité PMR aux réseaux TC.

### • AXE 2 - MODES DOUX : ORGANISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS DE PROXIMITÉ

- Action n°18 - Schéma d'accessibilité des modes doux,
- Action n°19 - Schéma de développement vélo.

### • AXE 3 : ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE COMPORTEMENT DANS LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS

- Action n°20 - Soutien aux PDE, campagnes des sensibilisation, actions d'écomobilité scolaire

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU) du réseau Sillages

- **AXE 4 - TRANSPORT DE MARCHANDISES : CONSTRUIRE LES BASES D'UNE APPROCHE GLOBALE HOMOGENE**

- Action n°21 - Étude et harmonisation de la réglementation du transport de marchandises sur le PTU Sillages pour :
  - Des adaptations de voirie et d'intersections,
  - Le développement de systèmes de livraison respectueux des centres urbains et de l'environnement.

- **AXE 5 - PLANIFICATION DU TERRITOIRE : INTÉGRER LES POLITIQUES D'URBANISME ET DE TRANSPORT SUR LE LONG TERME**

- Action n°22 - Participation Sillages au SCOT, aux grands projets CG06 et PAP. Hiérarchisation du réseau de voirie.

- **AXE 6 : SUIVRE LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS, ÉVALUER LES IMPACTS, AJUSTER LA POLITIQUE**

- Action n°23 - Création du SIG et de l'Observatoire des déplacements Sillages.

Bien que peu concerné, le PLU de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra prendre en compte les orientations et objectifs du PDU du réseau Sillages.

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.7 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en œuvre par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée de 2016-2021 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, il fixe, pour 6 ans, les grandes priorités, appelées « orientations fondamentales », de gestion équilibrée de la ressource en eau. Il intègre les obligations définies par la directive européenne cadre sur l'eau (Directive 2000/60/CE), ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux d'ici 2021 ou 2027, en fonction des mesures nécessaires pour atteindre ou consolider le bon état.

Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales. Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et incluent une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n° zéro « s'adapter aux effets du changement climatique ».

### OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique

- Mobiliser les acteurs des territoires pour la mise en œuvre des actions d'adaptation au changement climatique
- Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme
- Développer la prospective en appui de la mise en œuvre des stratégies d'adaptation
- Agir de façon solidaire et concertée
- Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces

### OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

- Afficher la prévention comme un objectif fondamental

- Mieux anticiper
- Rendre opérationnels les outils de prévention

### OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

- Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser »
- Évaluer et suivre les impacts des projets sur le long terme
- Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et contrats de milieu

### OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

- Mieux connaître et mieux appréhender les impacts économiques et sociaux
- Développer l'effet incitatif des outils économiques en confortant le principe pollueur-payeur
- Assurer un financement efficace et pérenne de la politique de l'eau et des services publics d'eau et d'assainissement

### OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

- Renforcer la gouvernance dans le domaine de l'eau
- Structurer la maîtrise d'ouvrage de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations à l'échelle des bassins versants
- Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de l'eau

### OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

- Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
- Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.7 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

- Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
- Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
- Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

### OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

- Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
- Préserver, restaurer et gérer les zones humides
- Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau

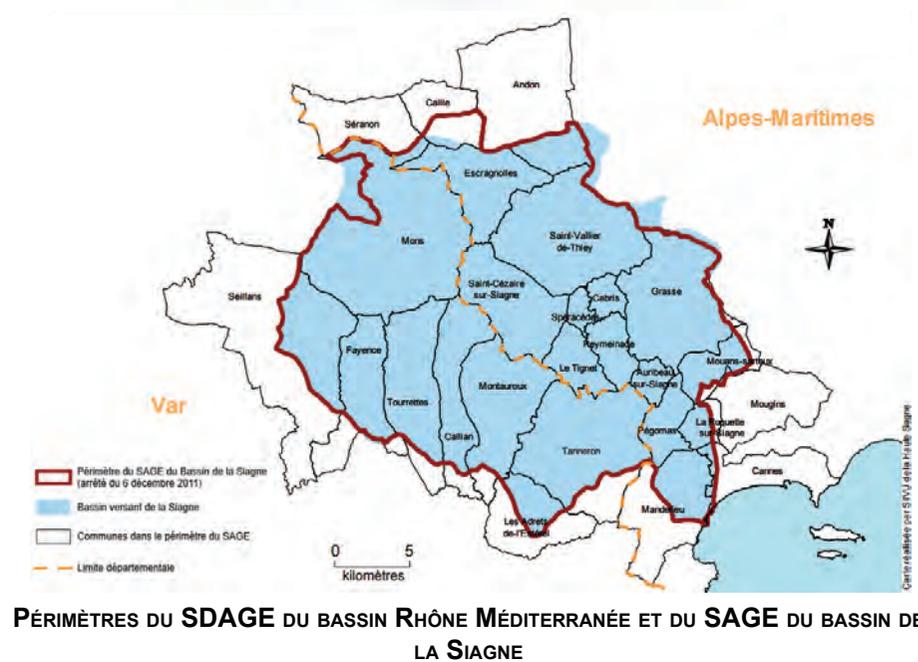
### OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

- Concrétiser les actions de partage de la ressource et d'économie d'eau dans les secteurs en déséquilibre quantitatif ou à équilibre précaire
- Anticiper et s'adapter à la rareté de la ressource en eau
- Renforcer les outils de pilotage et de suivi

### OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

- Agir sur les capacités d'écoulement
- Prendre en compte les risques torrentiels
- Prendre en compte l'érosion côtière du littoral

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE, ainsi que leurs dispositions, sont opposables au PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne.



PÉRIMÈTRES DU SDAGE DU BASSIN RHÔNE MÉDITERRANÉE ET DU SAGE DU BASSIN DE LA SIAGNE

Source : [www.eaurmc.fr](http://www.eaurmc.fr)

# 1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

## 1.8 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Siagne (SAGE)

Le SDAGE Rhône Méditerranée a identifié une dizaine de territoires sur lesquels la mise en place d'un SAGE est nécessaire, et notamment sur le territoire de la Siagne. De plus, la mise en place d'un SAGE sur ce territoire est un atout pour atteindre les objectifs de bon état des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau.

Pour ces territoires, la Commission Locale de l'Eau (CLE) doit être constituée au plus tard en décembre 2011 et le SAGE devra être approuvé au plus tard fin 2015. Compte tenu des délais de mises en oeuvre, les actions à engager sur ces territoires s'étaleront sur plusieurs plans de gestion (échéances 2015, 2021 et 2027).

### Vers un SAGE sur la Siagne.

Suite aux conclusions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), l'État a demandé qu'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) soit élaboré sur la Siagne pour « *protéger ce château d'eau tant sollicité par les différents usages (alimentation en eau potable, hydroélectricité, etc* ».

Ainsi, le 31 mars 2010, le SIIVU de la Haute Siagne s'est vu confié officiellement par les sous-préfectures de Grasse et de Draguignan, la responsabilité du portage de la démarche SAGE Siagne.

Afin de s'engager dans cette démarche, le SIIVU de la Haute Siagne avait signé une convention avec le Syndicat de la Siagne et de ses affluents (SISA) en mars 2007, convention qui a été renouvelée pour œuvrer pour un développement réellement durable du bassin versant grâce aux compétences complémentaires des deux syndicats.

Le lancement officiel du SAGE devant les représentants des institutions, des associations et des élus des communes concernées a eu lieu le 7 juillet 2010, en mairie de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

### Première étape du SAGE : la phase d'émergence.

Le SAGE Siagne s'intéresse à l'ensemble du bassin versant de la Siagne et de ses affluents. Deux départements sont concernés : le Var et les Alpes-Maritimes.

Le SAGE est dans sa phase d'émergence, avec une première étape réalisée : la rédaction d'un dossier préliminaire et la consultation en cours des communes, conseils généraux et conseil régional sur le périmètre. La constitution de la Commission Locale de l'Eau, véritable parlement local de l'eau rassemblant tous les acteurs du débat, devrait être arrêtée à l'automne 2011.

### Les premiers éléments : diagnostic préliminaire et définition d'un périmètre.

A ce jour, un dossier préliminaire a été élaboré qui comporte une présentation du contexte général du bassin versant, la proposition de périmètre et de constitution de la Commission Locale de l'Eau.

Ce dossier, transmis au préfet coordonnateur, sert de base pour la consultation sur le périmètre du SAGE des collectivités, conseils généraux, conseil régional et doit être validé par le Comité de Bassin Rhône-Méditerranée.

Si l'avis est favorable, le périmètre est officiellement délimité par un arrêté préfectoral (ici un arrêté inter-préfectoral qui désignera le préfet coordonnateur) et la CLE est constituée par le préfet coordonnateur.

La CLE aura en charge l'élaboration du SAGE. Présidée par un élu, elle est l'organe opérationnel du SAGE et le véritable Parlement de l'Eau.

A ce jour, le périmètre du SAGE a été validé par le comité de Bassin de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée. Ce comité a par ailleurs proposé la composition de la Commission Locale de l'Eau (CLE) dont il attend la validation.

Le périmètre du SAGE de la Siagne a été arrêté le 6 décembre 2011.

### Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra être en cohérence avec les orientations du SAGE.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) introduit dans l'article 23 de la loi Grenelle 2 constitue un document essentiel d'orientation, de stratégie et de cohérence. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région.

Ce schéma aborde dans un cadre cohérent les problématiques connexes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air. Il agrège ainsi des documents de planification plus spécifiques : Plan Régional de la Qualité de l'Air instauré par la loi Laure et schéma régional des énergies renouvelables prévu par la loi Grenelle 1. Le schéma régional éolien lui est annexé.

Son objectif est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 – 2050 en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.

Le schéma se compose :

- d'un état des lieux et analyse des potentialités sur la question de la qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique,
- de la construction d'un scénario volontariste aux horizons 2020 - 2050 sur ces différents éléments afin de déterminer une trajectoire souhaitable de la région,
- de la définition d'objectifs et d'orientations cohérent avec ce scénario.

Le SRCAE fixe ainsi :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

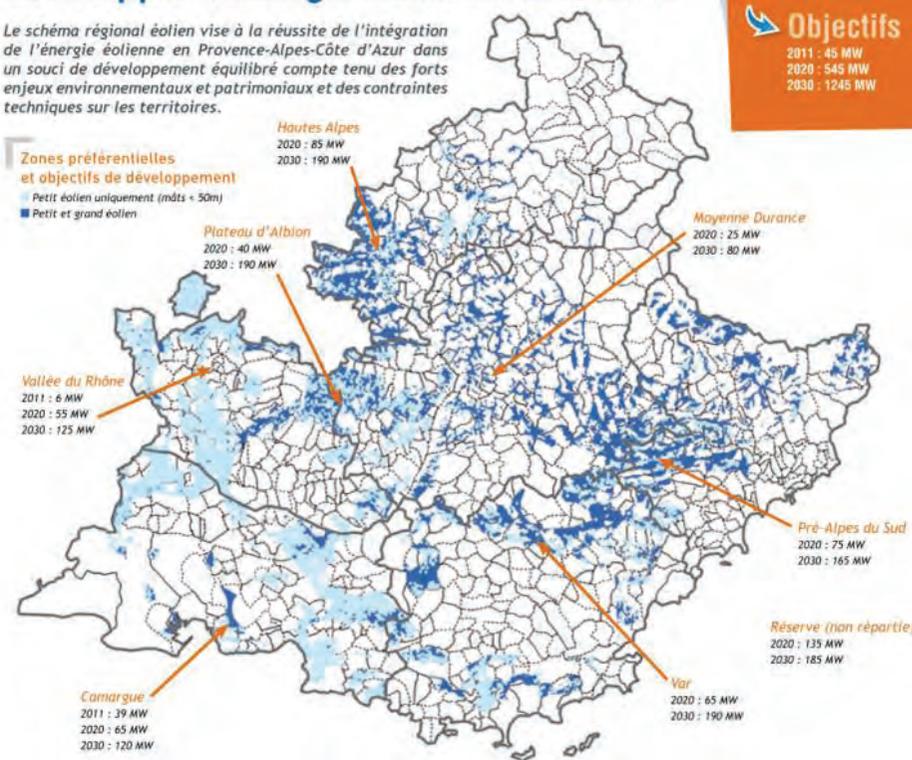
**Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra être en cohérence avec les orientations du SRCAE.**

Annexé au Schéma Régional Climat-Air-Énergie, le Schéma Régional Éolien de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté par le préfet le 28 septembre 2012. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Y est annexée une liste des communes favorables, Saint-Cézaire en fait partie. Cela signifie que si une ZDE (zone de développement de l'éolien) était créée, elle devrait l'être dans une zone reconnue « favorable » dans le SRE.

### Schéma régional éolien : développer l'énergie éolienne terrestre

Le schéma régional éolien vise à la réussite de l'intégration de l'énergie éolienne en Provence-Alpes-Côte d'Azur dans un souci de développement équilibré compte tenu des forts enjeux environnementaux et patrimoniaux et des contraintes techniques sur les territoires.



## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvé le 17/10/2014, est un outil d'aménagement du territoire visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. L'ensemble des SRCE constituera à terme la Trame Verte et Bleue nationale. L'objectif principal est de favoriser le déplacement des espèces sur le long terme. Afin de réaliser cet objectif, le SRCE identifie les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges et propose un plan d'action stratégique. **Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra prendre en compte le SRCE**

#### CONTEXTUALISATION DES ENJEUX

**Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans le secteur géographique de la « zone littoral » caractérisée par une forte urbanisation concomitante à un processus de déprise agricole prononcé.** Dans cette zone, la matrice paysagère est nettement anthropisée en partie Centrale dont l'axe est Nord-Sud, et les espaces naturels sont sur le pourtour de la commune, parfois de manière enclavée (vallée de la Siagne), en partie en altitude, versant Sud du **Bois des Malines**. **Le degré d'anthropisation** rend difficile les échanges, alors même que la zone littorale constitue un carrefour biogéographique de haute valeur écologique, entre les domaines ibéro- et liguro-provençal.

L'un des corollaires à l'urbanisation importante de cette zone est une forte pression foncière sur les espaces agricoles formant des **terrasses** de plantations d'arbres fruitiers et d'Oliviers, ceux-ci pouvant encore jouer un rôle fonctionnel intéressant de relais ou de petits réservoirs pour la faune et la flore sauvages, pour une nature dite « ordinaire ». Les massifs péri-littoraux, tels que les coteaux des **Préalpes de Grasse**, jouent dans ce contexte un rôle de ceinture verte dont le relief freine l'urbanisation.

La **Vallée de la Siagne** et sa forêt associée, de par sa morphologie en gorges et enclavée, reste un réservoir biologique intéressant et remarques encore épargnés par l'urbanisation.

#### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES RÉGIONALES

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. Les grands types de continuités sont souvent imbriqués, mais il est possible d'en dégager les grandes caractéristiques à l'échelle régionale :

**Les continuités forestières** (*Forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées*) :

Elles constituent un vaste ensemble écologique sur le territoire communal. Les forêts collinaires situées sur un pourtour élargi des limites communales de Saint-Cézaire-sur-Siagne appartiennent au réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux forestiers, en continuité avec les autres réservoirs forestiers de la région, s'étendant principalement d'Ouest en Est.

**Les continuités des milieux semi-ouverts** (*Garrigue, landes, landes subalpines, maquis*) :

Le terme « continuité » devient inapproprié pour cet ensemble de milieux semi-ouverts, globalement très fragmenté à l'échelle régionale. Les espaces en question, structurés par les garrigues, les maquis et les landes, sont de surfaces très restreintes, et sont peu connectés. La faible représentation des milieux semi-ouverts fait écho au retrait progressif de l'agriculture qui favorise la reconquête forestière. Les espaces naturels formant un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux semi-ouverts n'est pas représenté sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

**Les continuités des milieux ouverts** (*Pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, prairies, roches nues, végétation clairsemée*) :

Les milieux ouverts exacerbent la tendance observée pour les milieux semi-ouverts. Ils sont globalement en régression à l'échelle régionale et se cantonnent à de petites surfaces isolées, non mises en évidence à l'échelle d'analyse du SRCE. Aucune continuité des milieux ouverts n'a été cartographiée sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

**Les continuités écologiques aquatiques** (Zones humides et eaux courantes) :

À l'échelle régionale, il ressort que la partie eau courante de la trame bleue présente un maillage assez serré et équilibré tant dans la couverture géographique que dans sa composition. Pour ce qui est des plans d'eau et des zones humides d'importance, leur répartition est hétérogène et déséquilibrée à l'échelle régionale. Il existe cependant une multitude de milieux rivulaires et de zones humides de petite taille difficilement décelables sur la carte à l'échelle régionale et réparties de façon assez homogène sur le territoire, avec une liaison « forte » avec les milieux d'eau courante. Le cours d'eau de la Siagne appartient à la sous trame des eaux courantes. La fonctionnalité écologique de ce cours d'eau est considérée comme dégradée, notamment en raison de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement (4 en limite communale Sud), une remise en état du réservoir biologique est préconisée par le schéma.

**Autres réservoirs** (Réservoirs de biodiversités issus de zonages réglementaires et de zonages sélectionnés) :

Les zonages réglementaires et de sensibilité relatifs au Coeur de Parc National, aux réserves naturelles biologiques, les sites Natura 2000, les forêts communales, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les secteurs DTA 06, les sites inscrits et sites classés... zonages recensés principalement par la DREAL, forment des réservoirs de biodiversités remarquables et de qualités à prendre en compte au niveau du territoire communal. Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, deux aires représentant des réservoirs de biodiversité ont été cartographiées, elles correspondant à :



UNITÉ LITTORALE CÔTE D'AZUR - ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

- deux espaces naturels remarquables de la DTA 06 (situés à l'Est de la commune et dans la vallée de la Siagne, au Sud de la commune),
- un site Natura 2000 ZSC Rivière de la Siagne et ses gorges (situé au Sud de la commune).

**Occupation des sols et réseaux routiers** (*urbanisation dense et diffus, effet de fermeture des espaces ouverts par clôture, routes et chemins*) :

L'urbanisation dense, la consommation d'espaces ouverts allant vers une fermeture et un imperméabilité des corridors induisent des blocages à la bonne circulation des espèces.

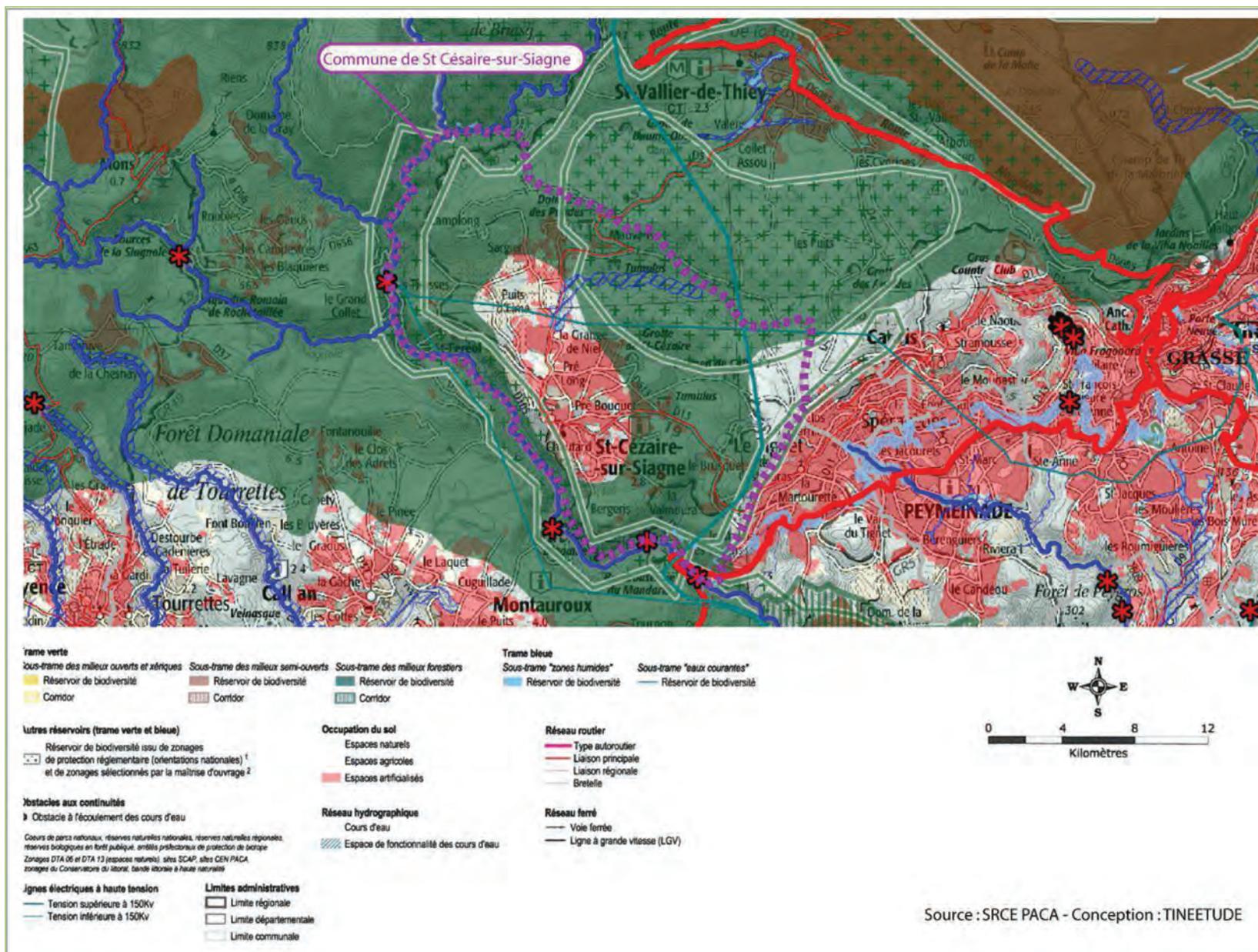
Les infrastructures linéaires (routières, ferrées, aériennes, canaux...) sont identifiées comme étant des aménagements particulièrement fragmentant, dès lors que leur perméabilité n'était pas assurée lors de leur conception et que leurs caractéristiques constructives (déblais, remblais, clôtures, trafics ou débit) ne permettent pas aux espèces de les franchir.

Les routes et notamment la D13, la D613 et la D105 peuvent représenter des barrières pour la petite et grande faune de par leur forte empreinte par les riverains. Les zones à habitat densifié associées à la pose de clôtures, de barrière, de murs en limite de propriété accentuent les barrières aux corridors écologiques.

La carte ci-après présente l'état des lieux des trames vertes et bleues sur le territoire de la commune, sur la base d'une analyse régionale :

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)



ÉLÉMENTS DE LA  
TRAME VERTE ET BLEUE  
- COMMUNE DE SAINT-  
CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

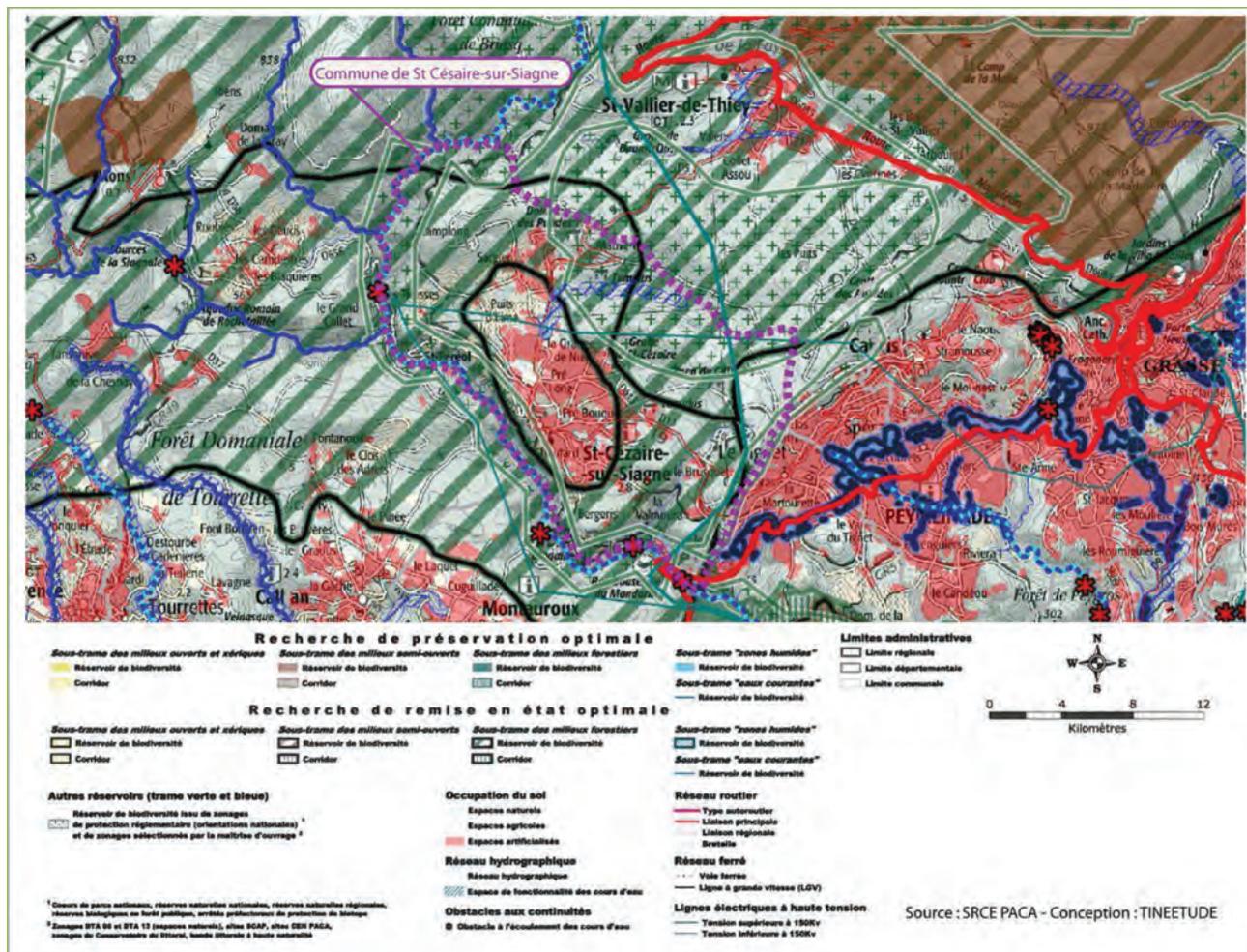
## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE REMISE EN ÉTAT DES ÉLÉMENTS DE LA TVB RÉGIONALE

Trois types d'objectifs ont été définis en effectuant une analyse croisée entre les éléments de la TVB retenus et des indicateurs de pressions (fragmentation due aux infrastructures linéaires, au bâti, à la tache urbaine et à l'évolution démographique). Ces objectifs se décomposent selon trois axes :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une «recherche» de remise en état optimale. Il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.
- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.



OBJECTIFS ASSIGNÉS AUX ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

#### LE PLAN D'ACTION STRATÉGIQUE

Le plan d'action stratégique présente les différentes actions pouvant être mises en oeuvre pour atteindre

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.2 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

les objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la Trame Verte et Bleue régionale. 4 orientations stratégiques et 19 actions constituent la partie opposable du plan d'action du SRCE :

#### **Orientation stratégique 1 :**

**Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.**

ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales.

ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables.

ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE.

ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.

ACTION 5. Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps les politiques publiques territoriales.

ACTION 6 : Mettre en oeuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM).

ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau.

ACTION 8. Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques.

ACTION 9. Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité.

ACTION 10. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes.

#### **Orientation stratégique 2 :**

**Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.**

ACTION 11. Mettre en oeuvre d'une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers.

ACTION 12. Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité.

ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

ACTION 14. Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques.

#### **Orientation stratégique 3 :**

**Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.**

ACTION 15. Développer les connaissances et l'organisation des données.

ACTION 16. Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions.

ACTION 17. Accroître les compétences par la création d'outils et développer un « réflexe » de prise en compte systématique de biodiversité et de la question des fonctionnalités.

ACTION 18. Créer de modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets d'infrastructure et d'aménagement.

ACTION 19. Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité.

#### **Orientation stratégique 4 :**

**Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.**

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.3 - Plan Climat Energie Territorial Ouest 06

Le Plan Climat Energie Territorial, ou PCET, est un outil de planification d'actions concrètes, à court, moyen et long terme (horizon 2050), relatives à la lutte contre le changement climatique qui s'opère.

Ce plan d'action vise 2 objectifs :

- « l'atténuation » : réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire par des mesures de sobriété et d'efficacité énergétique et par le développement d'énergies renouvelables,
- « l'adaptation » : identifier les vulnérabilités locales dues au changement climatiques et développer un scénario d'adaptation.

La loi « Grenelle II », du 12 juillet 2010, instaure l'obligation pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants de se doter d'un plan climat-énergie territorial.

Les plans climat devront être compatibles avec le Schéma Régional Climat Air Energie de la région PACA qui donne les grandes orientations pour la région. Ils devront également être pris en comptes par les Schémas de Cohérence Territoriaux.

Cinq collectivités territoriales composent le périmètre du PCET Ouest 06 : la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, Antibes Juan-les-Pins, Cannes et Grasse.

Ainsi, le périmètre du PCET Ouest 06 compte 52 commune et 443 000 habitant

L'élaboration d'un plan climat énergie comprend 3 phases :

- le diagnostic,
- la concertation et la construction du plan d'actions,
- l'adoption et la mise en œuvre.



PÉRIMÈTRE DU PCET OUEST 06

Source : PCET Ouest 06

96

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.3 - Plan Climat Energie Territorial Ouest 06

Le diagnostic du PCET permet d'élaborer le profil climat du territoire et d'affiner la connaissance des enjeux territoriaux énergie climat de l'Ouest du 06.

Ce profil se compose de cinq diagnostics principaux :

- Une étude des politiques publiques pour appréhender la prise en compte de ces enjeux dans les politiques et les projets du territoire,
- Un bilan des émissions de gaz à effet de serre « patrimoine et service », lié au fonctionnement, au patrimoine et aux compétences de chaque collectivité pour travailler sur l'exemplarité interne de l'administration,
- Un bilan des émissions de gaz à effet de serre « territoire », pour garantir l'implication de l'ensemble des acteurs du territoire
- Un diagnostic de vulnérabilités du territoire aux effets du changement climatique, pour déterminer les risques et les opportunités induits par le changement climatique sur l'environnement, la population, les activités humaines
- Un bilan du potentiel des énergies renouvelables, et des scénarios de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables pour atteindre les objectifs de la France.

La stratégie du PCET Ouest 06 est structurée autour de 5 axes :

- Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable,
- Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique,
- Engager le territoire vers la transition énergétique,
- Poursuivre l'exemplarité de l'action publique,
- Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants de l'Ouest 06.

Chaque axe se décline en orientations stratégiques, traduites elles-mêmes en programmes d'actions. Les collectivités engagées ont décidé d'élaborer un plan d'actions spécifique, ainsi qu'un plan d'actions commun dans le but de constituer une vision stratégique commune.

Le plan d'actions commun s'articule autour de 5 axes et 13 objectifs.

Les 10 actions prioritaires sont les suivantes:

- Faciliter la mobilité entre les 5 Autorités Organisatrices des Transports présentes

sur l'Ouest 06,

- Structurer une politique d'incitation aux modes de transport non polluants et au covoiturage,
- Optimiser la logistique urbaine à l'échelle du territoire Ouest 06,
- Coordonner une politique de lutte contre la précarité énergétique à l'échelle de l'Ouest 06,
- Améliorer la connaissance des observations du changement climatique à l'échelle de l'Ouest 06,
- Développer des opérations solaires exemplaires sur le territoire,
- Coordonner les études de potentiels des filières renouvelables à l'échelle de l'Ouest 06 et établir leur schéma de développement,
- Accompagner les porteurs de projets en matière de développement des énergies renouvelables,
- Mettre en place une stratégie partenariale d'accompagnement des entreprises à la maîtrise de l'énergie,
- Mettre en mouvement les acteurs de l'économie sociale et solidaire à l'échelle du territoire,
- Définir les modalités de gouvernance du PCET Commun.

Les actions prioritaires du plan d'action spécifique de la CAPG sont les suivantes :

- Elaborer une stratégie globale de maîtrise de l'énergie du patrimoine communal,
- Maîtriser la consommation de l'éclairage public,
- Organiser la politique voirie et stationnement au sein de la ville de Grasse,
- Elaborer un Programme Local de l'Habitat Grenelle,
- Elaborer une stratégie globale de maîtrise de l'énergie du patrimoine intercommunal,
- Mettre en œuvre le Plan de Déplacements Administration,
- Mobiliser les communes dans des actions de maîtrise de l'énergie,
- Poursuivre la politique de rénovation énergétique du parc,
- Encourager l'utilisation des modes de transports alternatifs dans les déplacements domicile-travail des agents de la CAPAP et de la ville de Grasse,
- Impliquer les agents,
- Définir les outils de suivi et d'évaluation des PCET spécifiques.

Source : PCET Ouest 06

97

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.4 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA 06)

Afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement des objectifs de qualité de l'air retenus par le PQRA, la Loi a prévu l'élaboration de Plan de Protection de l'Atmosphère. (PPA) Le PPA des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2007.

Afin de prendre en compte l'important enjeu qu'est la pollution atmosphérique, les pouvoirs publics européens et français ont mis en place des politiques de planification pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'horizon 2010.

Les plans de protection de l'atmosphère définissent les objectifs permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants ou des zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être, les niveaux de concentrations en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le Code de l'environnement (articles R.222-13 à R.222-36). Les plans de protection de l'atmosphère rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée.

Les plans de protection de l'atmosphère ont pour objet d'énumérer les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques et ramener la concentration des polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites.. Ils rassemblent également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, etc., ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.5 - Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD) de la Région PACA

La loi du 15 juillet 1975 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pose les bases juridiques et les principes fondamentaux destinés à limiter et à maîtriser la production de déchets.

Dans ce contexte, la mise en décharge ne doit plus être utilisée que pour les « déchets ultimes ». Cette politique nécessite donc un contrôle mieux adapté des différentes filières de traitement des déchets industriels, y compris des unités de valorisation et d'élimination (autorisées au titre de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement).

Le cadre principal de cette politique doit se concrétiser dans chaque région par l'élaboration d'un Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux appelé PRPGDD.

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD) et son rapport environnemental ont été approuvés le 12/12/14 par le Conseil régional. Ce plan comporte des objectifs en cohérence avec la réglementation en vigueur, le PEDMA, etc.

Ainsi, voici le Plan d'action du PRPGDD :

- Produire le moins de déchets possible et réduire leur nocivité (information, sensibilisation des citoyens et institutions publiques, etc.) ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement (réemploi des coproduits, promotion de l'écologie industrielle, etc.) ;
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles, en utilisant les meilleures techniques disponibles (favoriser le regroupement et limiter les transports, inciter au développement de nouvelles filières de valorisation, etc.).

Suite à la promulgation de la Loi NOTRe le 08/08/15 la planification de la gestion des déchets ménagers et des déchets issus du BTP sera dorénavant mise en œuvre par la Région (en plus des déchets dangereux), et intégrée au SRADDET (schéma régional d'aménagement de développement durable, et d'égalité du territoire).

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.6 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)

Depuis l'adoption du PDEDMA des Alpes-Maritimes le 19 novembre 2004, le contexte général, départemental, régional et national (Grenelle de l'Environnement) de la gestion des déchets a évolué, tant au niveau de la réglementation, des flux de déchets, des équipements de traitement que des documents de planification relatifs aux autres catégories de déchets.

Ces importantes évolutions imposent une révision du Plan. Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne doit être compatible avec les dispositions de ce plan.

La révision du Plan adopté en 2004 par arrêté préfectoral (Plan élaboré sous la responsabilité du Préfet) a été engagée en 2008, à partir de la décision prise lors de la Commission permanente du Conseil général du 10 juillet 2008.

Après avis favorable de la Commission Consultative du Plan le 22 janvier 2010, à une très grande majorité, et des autorités consultées conformément à l'article R.541-20 du Code de l'Environnement (Préfet, conseils généraux des départements limitrophes,...), le projet de Plan révisé et son évaluation environnementale ont été arrêtés par l'Assemblée départementale le 28 juin 2010, puis soumis à enquête publique du 6 septembre au 8 octobre 2010. Après la remise du rapport de la Commission d'enquête au Conseil général le 10 novembre 2010, les recommandations formulées par la Commission d'enquête ont été prises en compte avant de soumettre le projet de Plan et son évaluation environnementale à l'approbation de l'Assemblée départementale du 20 décembre 2010.

En cohérence avec les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, le PDEDMA, basé sur les données de référence de l'année 2007, fixe des objectifs départementaux quantitatifs ambitieux, mais nécessaires, pour permettre, aux horizons 2015 et 2020, une gestion optimisée et maîtrisée des déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire départemental.

Les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec les décisions de ce plan.

Le Plan constitue un document de planification de la gestion des déchets ménagers et assimilés, à l'échelle départementale, qui coordonne les actions à entreprendre, pendant une période de 10 ans, par les différents acteurs publics et privés.

Les grands objectifs du PDEDMA :

- produire le moins de déchets possible,
- recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,
- traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles,
- une recherche constante d'équilibre entre utopie et réalisme.

Le PDEDMA est composé de trois outils :

- le document du Plan et son rapport environnemental,
- les contrats d'objectifs entre le Conseil général et les communes et EPCI. Le Plan a fixé un cadre avec des objectifs départementaux. Ainsi, il prévoit des contrats d'objectifs, qui seront signés entre le Conseil général et les communes et EPCI compétents, afin d'ajuster localement ces objectifs aux performances actuelles des EPCI,
- le Comité de suivi, créé pour accompagner la mise en oeuvre du Plan en partenariat avec l'Observatoire départemental des déchets.

Le PDEDMA fixe cinq objectifs départementaux :

- Réduire les quantités d'ordures ménagères (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives, représentant 517 kg/hab en 2007) de 36 kg/hab/an à l'horizon 2015 (-7% par habitant pour les 5 prochaines années), et de 52 kg/hab/an à l'horizon 2020,
- Réduire la nocivité des déchets, en écartant les déchets dangereux des ménages et des entreprises des ordures ménagères ; l'objectif du Plan est de collecter

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.6 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)

sélectivement 3 kg/hab/an aux horizons 2015 et 2020 (1,5 kg/hab/an collectés en 2007),

- Orienter vers les filières de recyclage matière et organique 45% des déchets ménagers et assimilés (totalité des déchets solides qui relèvent du service public), en 2015,
- Tendre vers la stabilisation des encombrants par des actions de prévention (ressourceries, maîtrise des déchets verts...) et améliorer leur valorisation,
- Diminuer la quantité d'ordures ménagères résiduelles de 465 kg/hab/an à 425 kg/hab/an en 5 ans, et à 375 kg/hab/an en 10 ans, conformément à la circulaire du 25 avril 2007.

Suite à la promulgation de la Loi NOTRe le 08/08/15 la planification de la gestion des déchets ménagers et des déchets issus du BTP sera dorénavant mise en œuvre par la Région (en plus des déchets dangereux), et intégrée au SRADDET (schéma régional d'aménagement de développement durable, et d'égalité du territoire).

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.7 - Schéma Départemental des carrières des Alpes-Maritimes

Le Schéma départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 4 mai 2001, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

Il constitue, tout en favorisant une gestion économe des matières premières, un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins en matériaux, tout en veillant à la protection des paysages et des milieux naturels sensibles et à une gestion équilibrée de l'espace.

La carrière présente sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne n'est plus en exploitation aujourd'hui.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.8 - Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes

Ce schéma est prévu par la loi de décembre 1973 (modifiée par la loi du 5 juillet 1996).

Son contenu et ses modalités d'élaboration sont définis dans le décret du 20 novembre 2002 relatif aux Schémas de Développement Commercial, précisé par la circulaire du 3 février 2003.

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial a été approuvé par décision préfectorale n° 2005-517 en date du 23 septembre 2005 pour 6 ans (2005-2011). Il rassemble des informations sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il prévoit la mise en oeuvre d'études ou d'enquêtes complémentaires afin d'affiner le diagnostic et mettre en place un système pérenne d'analyse et de suivi des évolutions.

Ce document, compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée, comporte une analyse prospective et indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activités à privilégier.

Il n'a pas de caractère normatif, mais informatif et prospectif. Néanmoins, le SDEC des Alpes-Maritimes constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins de consommation, au développement de l'emploi, mais aussi à la préservation et à l'amélioration de la qualité de vie de ces différents espaces commerciaux.

Suite à la Loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, les SDEC ne sont pas reconduits mais elle instaure la possibilité d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial en tant que volet commerce des SCOT.

Les lois Grenelle I (5 août 2009) et II (13 juillet 2010) confortent ensuite les SCOT comme échelle majeure de planification et les obligent à élaborer un volet commerce introduisant ainsi l'urbanisme commercial dans l'urbanisme de droit commun.

De plus, un projet de loi relatif à l'urbanisme commercial est en cours de discussion.

A ce jour, un rapport de diagnostic concernant la définition d'une stratégie

d'aménagement commercial à l'échelle InterSCoT a été réalisé, par l'Aid'Observatoire en mai 2011 et des orientations et scénarii ont été définis en vue d'établir une stratégie commerciale à l'échelle InterSCoT, par le SCoT de l'Ouest Alpes-Maritimes en juin 2011.

Ainsi, le PLU devra tenir compte de ces différents enjeux et orientations défini dans le cadre du SCoT.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.9 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI)

Approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009, il donne les axes prioritaires de l'État et de ses principaux partenaires (Conseil général, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Office National des Forêts, Comités Communaux Feux de Forêt, ...) afin d'améliorer la prévention et la lutte contre les incendies pour une période de 7 ans. Le PDPFCI a été prolongé pour une durée de trois ans depuis le 27 avril 2016 par arrêté préfectoral n°2016-223

Les actions de coordination de la politique de la prévention des incendies ainsi que les Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt, sont menées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Les axes de prévention et de lutte sont les suivants :

- la surveillance estivale,
- les équipements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et travaux de prévention,
- la connaissance de l'équipement de DFCI,
- la régularisation des ouvrages (mise en place de servitudes pour pérenniser les ouvrages).

Il s'agit donc de :

- poursuivre l'activité d'écobuage – brûlage de végétaux sur pieds et des feux d'hiver,
- renforcer l'application du débroussaillage obligatoire,
- informer et sensibiliser à l'emploi du feu,
- élaborer le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF).

**Le PLU prendra en compte les zones de risques du PPRIF et les axes de prévention et de lutte du PDPFCI.**

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.10 -Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes

Le Département des Alpes-Maritimes a adopté en novembre 2010 un **Plan Climat Territorial**.

Le département des Alpes-Maritimes est un département très dynamique et attractif ayant une activité économique majoritairement tirée par le tourisme. Les Alpes-Maritimes offrent une qualité de vie reconnue grâce à son riche patrimoine naturel, ses 300 jours de soleil par an, ses 115 km de côtes et de plages et ses 8 stations de ski... Si le dynamisme démographique est réel, la population azurée est vieillissante : plus de 280 000 personnes ont plus de 60 ans et plus d'un tiers de la population de plus de 15 ans est retraitée. Le développement économique induit une urbanisation croissante, notamment autour des grandes villes du littoral méditerranéen.

Cette dynamique du département a des répercussions à plusieurs niveaux :

- Près de la moitié des actifs travaillent dans une commune différente de leur lieu de résidence, créant un trafic important,
- L'attrait touristique du département a nécessité la création de nombreuses infrastructures de transport et de logements, avec l'augmentation en conséquence des consommations énergétiques ; la préoccupation énergie ne commençant que depuis peu à être prise en compte dans ces projets,
- L'urbanisation rapide s'est faite au détriment des espaces naturels : en 20 ans, 20% des espaces naturels de la bande côtière ont été urbanisés...

L'enjeu actuel, dans une perspective globale de développement durable, est alors de concilier d'une part, la préservation des richesses naturelles du territoire et de la qualité de vie, d'autre part, le développement des activités économiques, avec une meilleure répartition sur l'ensemble du département .

Dans ce contexte, le Conseil Général des Alpes-Maritimes, au travers ses différents champs d'action, a la possibilité, à son échelle, d'oeuvrer en faveur du développement durable.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.11 - Plans Simples de Gestion (PSG)

Le Plan Simple de Gestion (PSG) est un outil de prévention et de suivi de la gestion forestière. Présenté par un propriétaire, c'est un document qui fixe les règles de conduite de sa propriété boisée.

Il comprend trois parties :

- Une analyse des peuplements dans leur contexte économique, environnemental et social,
- La définition des objectifs de gestion,
- Un programme de coupes et travaux.

Le PSG peut également préciser la stratégie cynégétique du propriétaire pour les grands animaux soumis au plan de chasse.

C'est un document établi pour une durée comprise entre 10 et 20 ans, qui doit être conforme au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) afin d'être agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). L'agrément du document confère la garantie de gestion durable de la forêt. Cette garantie permet au propriétaire de bénéficier des aides publiques (Union Européenne, Etat, Région, ...) et des avantages liés aux incitations fiscales prévues par la loi.

Le Plan Simple de Gestion s'avère obligatoire pour les propriétaires d'une forêt de plus de 25 ha d'un seul tenant. Il peut également être volontaire. Dans ce cas, il s'adresse au propriétaire d'une forêt privée d'une superficie d'un seul tenant supérieure ou également à un seuil fixé par département entre 10 et 25 ha par le Ministre chargé de la forêt.

**La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est concernée par deux Plans Simples de Gestion : au Bois de Prignon et à la Forêt de Camp Long.**

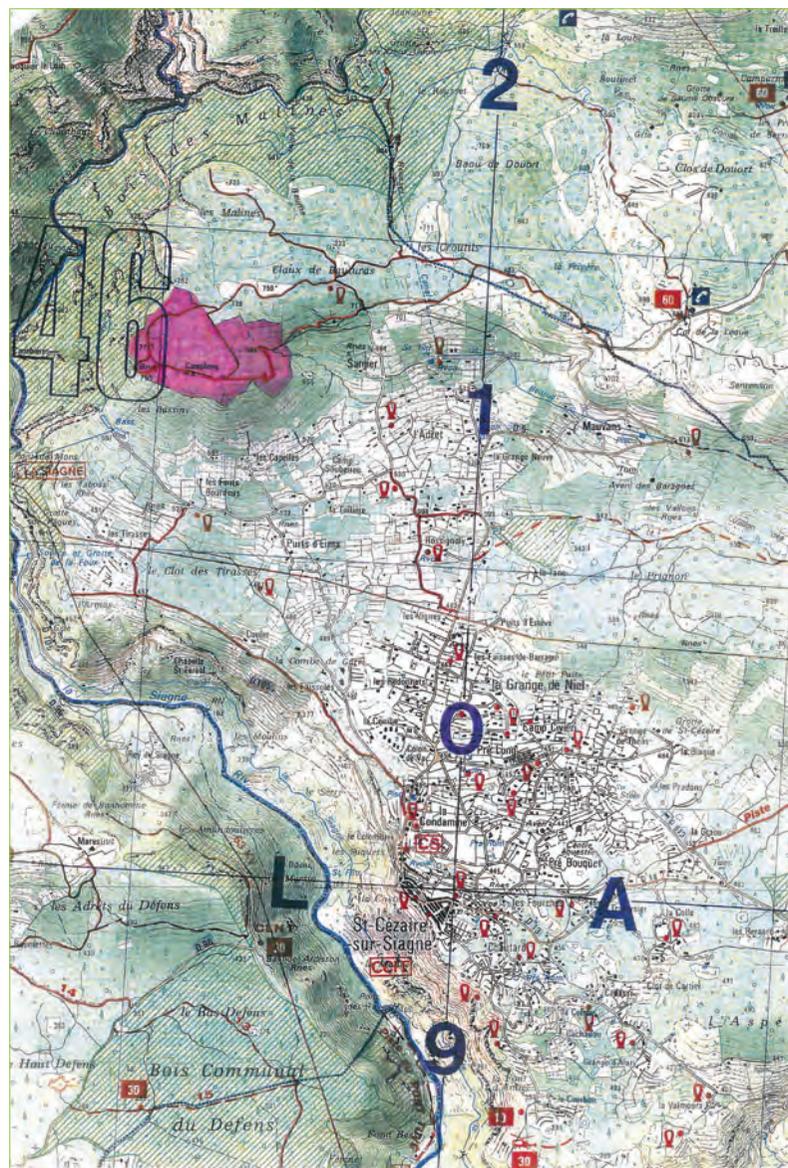
Les parcelles identifiées aux Plans ont donc vocation à être classées en zone naturelle où ne pourront être autorisées que les occupations du sol compatibles avec les principes de gestion forestière contractualisées avec les propriétaires.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.11 - Plans Simples de Gestion (PSG)



**PARCELLES CONCERNÉES PAR UN PLAN DE SIMPLE DE GESTION  
- BOIS DU PRIGNON -**



**PARCELLES CONCERNÉES PAR UN PLAN SIMPLE DE GESTION  
- FORÊT DE CAMPLONG -**

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.12 - Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN) de la région PACA

Le Conseil Régional de la région PACA a voté le 16 décembre 2011 un rapport adoptant la Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCoRAN). Cette SCoRAN est déclinée dans un Plan Régional Très Haut Débit (PRTHD) et est placée sous la maîtrise d'ouvrage de la Région avec un copilotage et co-financement de l'Etat.

La SCoRAN est le cadre de référence et de coordination de l'élaboration des Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) et composera le volet numérique du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) et du Schéma Régional du Développement Economique et de l'Emploi (SRD2E).

Cette stratégie établit un diagnostic des besoins de débit, un état des lieux et des perspectives de l'offre de services de communications électroniques.

La SCoRAN fixe les objectifs suivants :

#### A moyen et long terme :

- Pour 2013 : un débit minimum de 2 méga bits par seconde (Mbit/s) pour chaque habitant de la Région ;
- Pour 2020 : 70 % de la population de chaque département doit être couverte par la fibre et doit pouvoir avoir accès au service triple play (Internet, téléphonie, TV HD) avec un débit de 10 Mbit/s minimum ;
- Pour 2030 : le très haut débit doit être accessible pour la quasi-totalité de la population régionale (hormis les zones isolées).

A l'horizon 2020 en Provence-Alpes-Côte-D'azur la couverture FTTH annoncée par les opérateurs masque de profondes disparités entre les territoires de la bande littorale et les territoires ruraux et de montagne. Ainsi la couverture mobile 4G doit permettre de desservir les zones les plus fragiles.

#### A court terme :

- Dans les cinq prochaines années les sites à enjeux (santé, recherche, enseignement, économie ...) doivent être raccordés à la fibre quelle que soit la localisation ;
- La création d'un syndicat mixte régional compétent pour porter un projet de réseau de communications électroniques (article L 1425-1 CGCT) et ouvert à tout département de PACA doté d'un SDTAN.

La SCoRAN PACA prévoit par ailleurs des priorités d'actions :

- Les opportunités de mobilisation d'infrastructures existantes auprès des gestionnaires d'emprises ferroviaires, autoroutières, fluviales, électriques, afin de diminuer les coûts de déploiement ;
- La gestion active du sous-sol et l'adoption par les collectivités de mesures facilitant les déploiements des opérateurs (guichet unique) ;
- La mise en place et l'animation d'un Système d'Information Géographique (SIG) régional dédié à l'aménagement numérique créé au sein du Centre Régional de l'Information Géographique (CRIGE) avec la constitution d'un Pôle métier télécom ; celui-ci permet notamment la mise à disposition, via un guichet unique de niveau régional, des données géoréférencées sur les réseaux de communications existants (Loi de Modernisation de l'Economie), et les infrastructures mobilisables.

De plus, une gouvernance et une concertation régionales sont assurées par différentes instances :

- L'Instance régionale de concertation co-présidée par l'Etat et le Conseil régional qui réunit notamment les collectivités infrarégionales et la Caisse des Dépôts, pour assurer le partage d'informations et la coordination des actions des différents échelons territoriaux ;
- La Commission consultative régionale pour l'aménagement numérique des territoires, créée au sein de l'instance régionale et placée sous l'autorité du préfet de région ;
- Des groupes de travail techniques et spécifiques associant services de l'Etat et des collectivités pour assurer la bonne articulation entre SCoRAN et SDTAN.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.13 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes Maritimes (SDDAN)

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Cela représente également un enjeu de compétitivité stratégique pour les Alpes-Maritimes, territoire de hautes technologies et d'innovations, pour ses entreprises comme ses administrations. Aujourd'hui, 80 % de l'économie française est concernée par le numérique.

Le déploiement du très haut débit pour tous constitue donc l'un des plus grands chantiers d'infrastructures à venir.

La Commission Européenne a lancé en 2010 le programme « Europe 2020 » dans le cadre de la stratégie de Lisbonne. Les objectifs retenus par l'Agenda Numérique 2020 sont les suivants : en 2013, le haut débit (2 Mbit/s) pour tous les Européens ; en 2020, accès à 30 Mbit/s pour tous, avec 100 Mbit/s pour au moins 50 % des ménages.

La France a fait de ces objectifs une de ses priorités. Le Programme National Très haut débit, défini par le gouvernement en juin 2010, vise « du très haut débit le plus vite possible sur l'ensemble du territoire national ». Ce programme s'appuie sur un triple découpage du territoire national, qui reflète les opportunités et contraintes de déploiement des réseaux optiques :

- La zone très dense (ZTD), très rentable du fait de sa densité et d'une forte proportion d'immeubles collectifs. 8 communes en ZTD sont recensées dans les Alpes-Maritimes ;
- La zone dite « moyennement dense », qui concerne les territoires où, malgré la diminution de la densité, l'initiative privée reste possible à la condition d'être mutualisée. Dans les Alpes-Maritimes, 56 communes sont inscrites dans cette zone ;
- La zone dite « non dense » ou zone d'initiative publique : il n'existe pas sur ces territoires d'équilibre économique pour un déploiement de la fibre optique sur des financements privés.

Les Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) trouvent leur fondement dans la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, introduite dans l'article L.1425-2 du Code Général des

Collectivités Publiques.

Ces schémas « recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné ».

Le SDTAN est un outil de cadrage, qui prévoit le déploiement du très haut débit sur un territoire. Il est inscrit dans une perspective de planification à l'horizon de 10 à 15 ans. **Ce document doit être pris en compte dans les PLU.** Les dispositions relatives aux communications électroniques comprises dans la loi Grenelle II de juillet 2010, conduisent à intégrer les orientations des SDTAN dans les PLU.

Les documents d'urbanisme constituent une opportunité pour anticiper, préparer et faciliter l'aménagement numérique des territoires, notamment par les prescriptions qu'ils permettent de définir pour la viabilisation de nouveaux secteurs d'urbanisation. Il s'avère ainsi essentiel de ne pas dissocier les perspectives et objectifs de planification et d'aménagement du territoire de la réalité de l'état et des capacités des réseaux de communications électroniques existants, comme de leurs propres perspectives d'évolution.

Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Conseil Général en juin 2013.

Les 5 priorités d'aménagement numérique sont les suivantes :

- Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
- Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
- Desservir en très haut débit les zones d'activités
- Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie...)
- Permettre le développement du dégroupage.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.14 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Avec le Grenelle de l'Environnement, le « Plan Barnier Objectif Terres 2020 » et l'ensemble des politiques et programmes mis en place dans les Alpes-Maritimes, la question de l'avenir de l'agriculture et de la forêt dans le département se pose dans de nouveaux termes, ceux du développement durable.

L'agriculture et la production forestière ont fortement décliné depuis les années 50. Néanmoins, elles restent au coeur des nouveaux défis économiques, alimentaires et écologiques auxquels la société d'aujourd'hui doit faire face et qui appellent à des nouveaux modèles de développement des territoires.

Dans ce contexte, il apparaît important pour le département de proposer et de mettre en place une stratégie de développement durable de l'agriculture et la forêt concertée avec l'ensemble des acteurs concernés.

Cette stratégie a été élaborée à la suite d'un vaste travail de concertation mené sous l'égide d'un Comité de pilotage composé de personnes qualifiées représentatives des principales parties intéressées de l'agriculture et de la forêt dans les Alpes-Maritimes. Ce comité, après analyse des attentes exprimées par les différents acteurs, a arrêté une stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt dans le département afin de la présenter lors des assises de l'agriculture et de la forêt qui se sont déroulées à Nice le 15 octobre 2010.

Cette stratégie se compose d'un **diagnostic partagé**, qui permet de préciser le cadre dans lequel s'est inscrite la réflexion présidant son élaboration, d'un **ensemble de propositions d'orientations** à mettre en place indiquant les grands axes de développement qui doivent être poursuivis, d'une **charte énumérant les engagements** à prendre pour y parvenir ainsi que d'un **plan d'actions** déclinant concrètement la conduite à tenir pour atteindre ces objectifs.

#### LES QUATRE PILIERS DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :

- Créer une synergie entre les activités agricoles et forestières et leur territoire par une démarche forestière volontariste ;
- Inscire l'agriculture et la forêt au coeur de leur environnement ;
- Construire les bases d'une croissance économique durable ;
- Promouvoir un mode de développement solidaire.

#### LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT DES ALPES-MARITIMES :

Les signataires de la stratégie s'engagent à tenir des engagements dans de nombreux domaines. Les 28 engagements portés par la charte ont pour but de donner aux activités agricoles et forestières de nouvelles perspectives de développement fixant des objectifs clairs articulés autour des axes suivants :

- Un axe territorial dont l'objectif principal est la mise en place d'un dispositif de maîtrise du foncier agricole ;
- Un axe environnemental qui repose sur le développement de pratiques respectueuses de l'environnement et celui du développement d'énergies renouvelables ;
- Un axe économique avec pour double objectif d'adapter l'offre à la demande et d'augmenter la valeur ajoutée des productions locales s'articulant autour d'un accroissement des capacités de transformation, d'une valorisation de la production à travers la promotion des produits locaux, du développement des circuits courts, ou encore de la création d'une plate-forme collaborative euroméditerranéenne de recherche, d'innovation, de développement et de formation ;
- Un axe social qui couvre les questions de formation, d'emploi et de logements.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.14 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

#### LES ENGAGEMENTS DE LA CHARTE :

##### **Foncier :**

- Engagement n°1 : Mieux connaître et suivre l'évolution des territoires,
- Engagement n°2 : Préserver le potentiel des terres agricoles,
- Engagement n°3 : Mobiliser et mettre en valeur les espaces fonciers agricoles,
- Engagement n°4 : Favoriser la transmission et l'installation.

##### **Environnement - Agriculture durable :**

- Engagement n°5 : Améliorer les pratiques agricoles au regard de l'environnement,
- Engagement n°6 : Développer la certification environnementale des exploitations,
- Engagement n°7 : Améliorer la prise en compte des contraintes environnementales dans le soutien à la production agricole,
- Engagement n°8 : Préciser la reconnaissance de rôle des pratiques agricoles sur la qualité des paysages et la biodiversité.

##### **Valorisation des productions :**

- Engagement n°9 : Diversifier l'offre de produits agricoles du département,
- Engagement n°10 : Organiser la production autour d'une démarche de garantie de provenance des produits locaux,
- Engagement n°11 : Promouvoir les produits agricoles du département,
- Engagement n°12 : Développer des lieux de concentration de l'offre des produits agricoles locaux.

##### **Innovation, recherche, formation, développement :**

- Engagement n°13 : Créer une plate-forme collaborative de formation, recherche et développement durable sur les cultures végétales méditerranéennes,
- Engagement n°14 : Consolider l'assistance technique sur les productions animales,
- Engagement n°15 : Proposer des programmes de formation adaptés aux besoins des agriculteurs.

##### **Emploi et logement :**

- Engagement n°16 : Mettre en adéquation l'offre d'emploi et la demande,
- Engagement n°17 : Améliorer les capacités et conditions de logement des actifs agricoles.

##### **Forêt :**

- Engagement n°18 : Augmenter les débouchés pour le bois local,
- Engagement n°19 : Proposer une offre de bois répondant à la demande locale,
- Engagement n°20 : Améliorer et optimiser les conditions de mobilisation de la ressource forestière,
- Engagement n°21 : Développer l'animation, la formation et le transfert de connaissance dans le domaine forestier,
- Engagement n°22 : Assurer une gestion durable de la forêt en vue de prévenir les risques naturels et de développer ses différentes fonctions.

##### **Élevage :**

- Engagement n°23 : Consolider l'élevage sur le territoire des Alpes-Maritimes,
- Engagement n°24 : Accroître les capacités de transformation de la filière élevage ;
- Engagement n°25 : Développer des activités de diversification.

##### **Agriculture biologique :**

- Engagement n°26 : Valoriser et promouvoir les productions biologiques locales,
- Engagement n°27 : Proposer des formations spécifiques à l'agriculture biologique,
- Engagement n°28 : Développer les thèmes de recherche intéressant l'agriculture biologique ainsi que les travaux visant à une application directe des avancées chez les producteurs.

**Le plan d'actions** qui fait suite à la charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt est constitué d'un ensemble de fiches thématiques qui ont été élaborées en vue de répondre aux enjeux prioritaires identifiés lors de la phase diagnostic et qui crée le cœur de la stratégie de la charte.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.14 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra prendre en compte les mesures énoncées dans cette charte. Il contribuera ainsi à la préservation du potentiel des terres agricoles et à la mise en valeur des espaces fonciers agricoles et forestiers.

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.15 - Loi sur les « entrées de ville » - Article L.111-6 du Code de l'urbanisme

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme dispose que la construction est interdite dans les espaces non urbanisés situés dans une bande de 75 mètres située de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (fixées par le décret n°2009-615 du 03/06/2009).

L'institution de cette bande inconstructible a pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville.

Toutefois, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans le cadre de la révision du PLU, à la condition d'avoir mené une réflexion d'urbanisme et d'aménagement préalable.

Sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne, les secteurs non urbanisés situés le long de la route départementale n° 2562 sont concernées par ces dispositions. Néanmoins, les espaces non urbanisés le long de ces axes sont très limités sur le territoire communal.

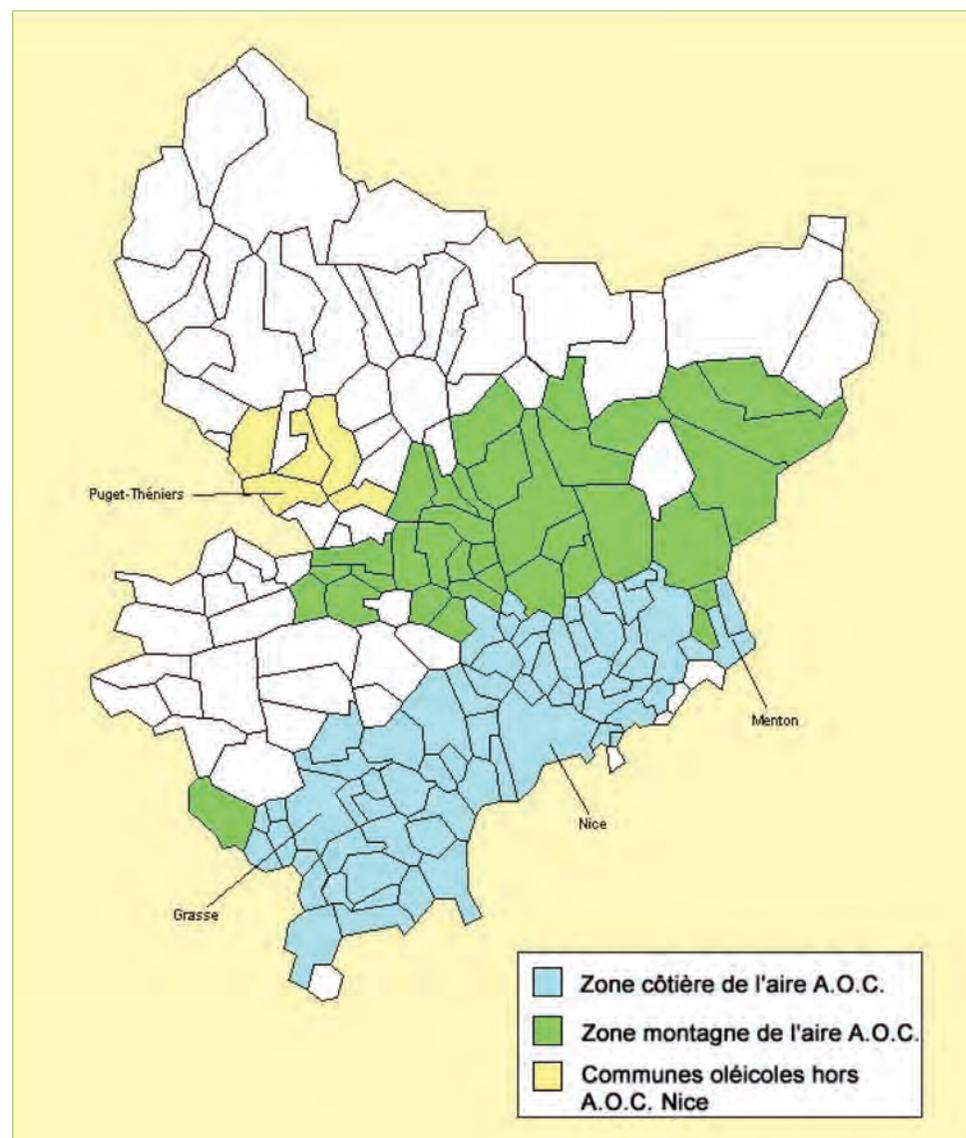
## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.16 - Périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice »

Le territoire communal est totalement inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée :

- Périmètre AOC « Olive de Nice » par décret du 20 avril 2001,
- Périmètre AOC « Huile d'olive de Nice » par décret du 26 novembre 2004.

En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'institut national des appellations d'origine avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



COMMUNES CONCERNÉES PAR L'AOC « OLIVE DE NICE »

## 2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

### 2.17 - Servitude d'Utilité Publique

Affectant l'utilisation du sol, ces servitudes sont une limite au droit de propriété ; elles sont instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Ces servitudes, communiqués par les services de l'État, sont prises en compte dans le PLU. Elles figurent en annexe du document.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol à Saint-Cézaire-sur-Siagne sont :

- **A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales) :** elles interdisent toute action pouvant nuire au fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de ces ouvrages (consultation de la compagnie concessionnaire de distribution d'eau potable, Mairie et services) ;
- **AC1 : Servitudes de protection des Monuments Historiques :** cette servitude concerne 2 Monuments Classés et 5 Monuments Inscrits dont 1 sur la commune du Tignet dont le périmètre de protection impacte la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Une zone de 500 m de rayon a été établie autour de chacun des 6 monuments afin de limiter le droit à utiliser le sol (consultation de l'ABF) ;
- **AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales :** 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 (consultation de la Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé).  
L'enquête publique pour la DUP de la source de la Foux (SICASIL) est actuellement en cours ;

- **I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de Gaz :** certaines prescriptions particulières sont imposées aux propriétaires des parcelles traversées par cette servitude (consultation Gaz de France) ;
- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :** certaines prescriptions particulières sont imposées aux propriétaires des parcelles traversées par cette servitude (consultation EDF) ;
- **PM1 : Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt (PPRIF) :** certaines prescriptions particulières du règlement du PPRIF approuvé par Arrêté Préfectoral du 6 août 2002 sont à respecter dans les zones rouges ou bleues ;
- **PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :** à l'intérieur d'une zone de dégagement définie sur le plan, toute construction nouvelle devra respecter des règles d'implantation particulières (consultation Préfecture) ;
- **PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de communication :** elles limitent l'utilisation des sols (consultation Centre de Câbles des TRN de Nice et DOT de Nice) ;
- **T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières :** sur la totalité du territoire communal, il est interdit de créer certaines installations déterminées par Arrêté Ministériel (consultation DDTM, Aéroport de Nice).

### 3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

#### Eau et milieux aquatiques

##### **Protection des sources :**

Sur le territoire de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, l'alimentation en eau potable provient essentiellement d'un prélèvement d'eau à la source de la Pare et à la station du Rousset, sur le canal EDF.

Sur le territoire communal, la prise d'eau du Rousset fait l'objet d'un périmètre de protection défini par arrêté préfectoral du 3 mars 2009, modifié le 14 août 2009.

Deux niveaux de protection ont notamment été mis en place :

- Un périmètre de protection immédiate : il s'étend sur 2 zones, l'une autour de la prise d'eau du Rousset au canal EDF de la station de pompage du Rousset correspondant à la totalité de la parcelle A1571, l'autre autour de la station de traitement de Camp Long pour partie de la parcelle A1321,
- Un périmètre de protection rapprochée longeant le canal EDF comprenant une bande de terrain longeant la canal EDF, le bassin de décantation EDF ainsi que la station de pompage de Saint-Vallier-de-Thiery.

Une enquête publique portant sur la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la Source de la Foux a été menée du 28 novembre 2011 au 23 décembre 2011.

#### **Agriculture**

Les terres agricoles à préserver sont celles qui sont actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ainsi que celles dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié la vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables.

Au regard de la DTA, certains espaces cultivés présentent des caractéristiques très affirmées sur le plan paysager qui doivent être préservés.

Le territoire communal est également inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée : AOC « Olive de Nice » et AOC « Huile d'olive de Nice ».

#### **Faune et flore**

Le territoire communal est concerné par l'inscription dans l'inventaire du patrimoine naturel de la région PACA : des périmètres d'inventaire et de protection - ZNIEFF

et Réseau Natura 2000 sont présents sur le territoire de Saint-Cézaire :

#### **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)**

Trois ZNIEFF sont identifiées sur le territoire communal :

- ZNIEFF terrestre de Type I n°06-100-121 « Hautes gorges de la Siagne et de la Siagnole - Forêt de Briasq et pas de la Faye »,
- ZNIEFF terrestre de Type II n°06-111-100 « Col de la Lèque - Plateau de Saint-Vallier-de-Thiery »,
- ZNIEFF terrestre de Type II n°06-136-100 « Gorges de la Siagne ».

#### **Le Réseau Natura 2000**

Une zone spécifique constitue actuellement ce réseau :

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR9301574 « Gorges de la Siagne ».

Un projet d'arrêté préfectoral de protection de biotope sur le site dit de la « Grotte au guano » est actuellement en cours de finalisation.

*Ces sites sont détaillés dans le chapitre 2 : État initial de l'environnement et perspectives d'évolution, du présent rapport.*

Par ailleurs, la commune a reçu, en 2011, une « fleur » du jury régional des villes et villages fleuris.

#### **Risques naturels**

La commune de Saint-Cézaire est soumise aux risques naturels suivants :

- Inondations : risque lié au ruissellement sur les versants situés au nord du village en cas d'orages exceptionnels. Cependant, aucun PPR Inondation n'est mis en oeuvre sur le territoire communal,
- Mouvements de terrains : la commune a un relief dominé principalement par un plateau et une hydrologie relativement homogène de par ses caractéristiques

### 3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

lithologiques et morphologiques. Une étude géologique menée par le CETE Méditerranée en octobre 1979 a permis de délimiter des zones sensibles aux affaissements et éboulements dans la partie sud-ouest du territoire communal, ainsi qu'une zone de risque géotechnique au coeur de la dépression centrale,

- Incendies de forêts : compte tenu de son climat et de sa végétation, la commune est particulièrement sensible aux feux de forêts. Un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) a été prescrit le 4 mai 1993 et approuvé le 6 août 2002. Deux plans (un plan de zonage et un plan localisant des travaux obligatoires), un rapport de présentation et un règlement seront joints en annexes du PLU,
- Séismes : selon les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010, le zonage sismique indique que la commune de Saint-Cézaire est classée en zone 3 de sismicité modérée.

#### Risques technologiques

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est également concernée par deux types de risques technologiques :

- Rupture de barrage : dans le cas d'une rupture du barrage hydraulique de Saint-Cassien, l'onde de submersion engendrée pourrait attendre la commune,
- Transports de matières dangereuses : deux canalisations de transport de gaz naturel haute pression traversent le territoire communal.

*Ces risques naturels sont décrits dans le chapitre 2 « État initial du site et de l'environnement » du présent document.*

#### Espaces naturels et urbains

##### **Inventaire départemental des paysages :**

Ce document a été élaboré en juin 1997, dans le cadre d'une étude menée par la Direction Régionale de l'Environnement et la Direction Départementale de l'Équipement.

Le territoire de la commune de Saint-Cézaire a été identifié comme appartenant à la famille des Montagnes provençales, dans l'entité paysagère des Barres calcaires.

##### **Sites archéologiques :**

Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques. Ces sites sont repérés dans la Partie 2 : État initial de l'environnement et perspectives d'évolution, du présent rapport.

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme\* stipule que «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.»

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

##### **Monuments historiques :**

La commune comprend des monuments historiques classés et inscrits sur son territoire.

##### Monuments historiques classés :

- Dolmen dit de la Graou d'après la liste de 1889,
- Dolmen de Lou Serre Driguille d'après la liste de 1889.

##### Monuments historiques inscrits :

- Chapelle du cimetière par arrêté préfectoral du 9 décembre 1939,
- Dolmen et Tombe en blocs de Mauvans Sud (cadastré section B1 n°991) par arrêté préfectoral du 26 avril 1989,
- Domaine des Puades (cadastré section B1) par arrêté préfectoral du 26 avril 1989,
- Dolmen de Colbas (cadastré section B1 n°282) par arrêté préfectoral du 26 avril 1989.

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

### 3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

#### **Éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Le Plan Local d'Urbanisme 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 écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

*Ces éléments sont repérés dans le chapitre 2 : État initial de l'environnement et perspectives d'évolution, du présent rapport.*

#### **Élimination des déchets**

Un Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 novembre 2004.

Les récentes évolutions du contexte général de la gestion des déchets ont justifié une révision du PDEDMA des Alpes-Maritimes ; elle a été engagée lors de la Commission permanente du Conseil général du 10 juillet 2008.

Après avis favorable de la Commission Consultative du Plan le 22 janvier 2010, le projet de Plan révisé et son évaluation environnementale ont été arrêtés par l'Assemblée départementale le 28 juin 2010, puis soumis à enquête publique du 6 septembre au 8 octobre 2010. Le projet de Plan et son évaluation environnementale ont été soumis à l'approbation de l'Assemblée départementale du 20 décembre 2010.

Il est rappelé que, depuis le 1er juillet 2002, seuls les déchets ultimes sont admis dans les installations d'élimination des déchets par stockage.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions de ce plan.

Suite à la promulgation de la Loi NOTRe le 08/08/15 la planification de la gestion des déchets ménagers et des déchets issus du BTP sera dorénavant mise en œuvre par la Région (en plus des déchets dangereux), et intégrée au SRADDET (schéma

régional d'aménagement de développement durable, et d'égalité du territoire).

#### **Zones d'assainissement**

Il est rappelé selon l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales que « les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

## CHAPITRE 3

# BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION

# 1 - BESOINS COMMUNAUX

## 1.1 - Développement économique

L'examen des perspectives de développement économique a montré l'importance du développement des entreprises de commerce, services et de l'industrie pour appuyer le développer local.

La pérennité de ces secteurs d'activités permettra de :

- Proposer des emplois en plus grand nombre sur la commune ;
- Consolider l'économie locale ;
- Ancrer la population sur la commune : les résidents pourront résider et travailler à Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Plusieurs mesures seront nécessaires pour engager cette dynamique :

- Le soutien communal aux commerces de proximité : aide envers les jeunes commerçants, aide à la location de locaux à des prix abordables ;
- La mise à disposition de sites offrant des disponibilités foncières plus importantes.

Outre le commerce, les services et l'industrie, le tourisme est une composante clé de l'économie locale. Dotée d'une place notable dans les orientations et choix communaux, cette activité sera confortée. La structure touristique de Saint-Cézaire-sur-Siagne mérite d'être confortée en termes d'équipements d'accueil et de structures de loisirs. L'élargissement de l'offre de loisirs est nécessaire en exploitant, tout au long de l'année, toutes les potentialités d'un espace exceptionnel.

## 1.2 - Surfaces agricoles

L'agriculture est un élément identitaire de la commune – élevage, maraîchage, oléiculture, apiculture –.

La déprise agricole a fermé certains paysages et entraîné le délaissement de sites autrefois exploités.

L'agriculture assure cependant un rôle prépondérant pour la préservation et la gestion des espaces naturels.

Assurer la pérennité et le développement de cette activité est d'une grande importance pour la commune tant en termes économique, écologique que paysager.

Cela se traduira notamment par :

- La sauvegarde et la restauration de l'oléiculture par la mise en valeur des oliveraies ;
- La diversification des types de production – arboriculture fruitière et oléiculture – et la mise en valeur des productions par la mise en place de marchés locaux ;
- Le soutien aux projets agro-touristiques permettant le maintien des exploitations agricoles, ainsi que le développement d'une agriculture raisonnée de proximité favorisant les petites exploitations ;
- Le renouveau du pastoralisme pour l'entretien et l'ouverture des paysages.

## 1.3 - Développement forestier

Les potentialités sylvicoles de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne sont aujourd'hui très nombreuses. Avec la nécessité de développer les sources énergétiques renouvelables, la commune souhaite poursuivre la production de ce type d'énergies concourant à alimenter le territoire communal.

Les besoins sont liés à la considération de toutes les composantes de cette filière : gestion, production, transformation et commercialisation des produits sylvicoles et, bien sûr la gestion de la forêt par la préservation des mélanges d'essences et la prise en compte des changements climatiques.

## 1.4 - Aménagement de l'espace

Au regard de l'occupation actuelle des sols et de la structure de l'urbanisation, les besoins – outre la protection du patrimoine naturel, agricole et forestier – sont de maîtriser les surfaces urbanisables et de structurer le développement de l'urbanisation afin de préserver les trames verte et bleue de la commune.

La maîtrise et la structuration du développement de l'urbanisation sur le territoire communal nécessite de prendre en compte :

- Le potentiel foncier constructible dans les zones urbanisées et constituées – centre ancien et extensions, plateau, pieds de collines au nord et au sud du territoire communal – ;
- La structuration et le confortement des principaux hameaux ;
- La protection des sites et paysages d'une urbanisation grandissante.

## 1 - BESOINS COMMUNAUX

Les restructurations et extensions urbaines doivent permettre d'accueillir la population nouvelle. Ainsi, les capacités d'accueil doivent correspondre aux perspectives de croissance du parc de logements en tenant compte du phénomène de rétention foncière.

Il importe aussi de maintenir et de développer les espaces de loisirs et les structures touristiques existants dans le respect du cadre environnemental.

### 1.5 - Environnement

Au vu des nouvelles exigences envers la protection de l'environnement et des ressources naturelles présentes sur la commune, des dispositions sont nécessaires. Il importera donc au niveau communal de maintenir les espaces végétalisés constituant des corridors écologiques, de protéger les espaces riches en biodiversité et les ressources naturelles – boisements, végétation, ressource en eau – ainsi que d'assurer une gestion des risques naturels (incendie, inondation, mouvements de terrain).

Les objectifs et besoins communaux s'inscriront dans la démarche environnementale mise en place dans le cadre du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

### 1.6 - Équilibre social de l'habitat

Actuellement, la commune dispose d'un parc de logements sociaux de 30 logements. Cependant, les perspectives socio-économiques et démographiques vont entraîner des besoins en matière de « logements pour actifs ». Il importe donc d'offrir, dans le centre urbanisé de Saint-Cézaire, la possibilité d'édifier des petits immeubles collectifs, compatibles avec l'urbanisation existante. Des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) sont identifiés dans le PLU dans cet objectif. Elles permettront l'implantation de futurs logements dans les quartiers proches du centre ancien et des principaux axes de desserte de la commune.

### 1.7 - Transports

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est desservie par deux lignes de

transports urbains du réseau SILLAGES : les lignes n° 33 et 34. Trois autres lignes permettent d'assurer les transports scolaires en direction du collège de Saint-Vallier-de-Thiery et des collèges et lycées grassois.

Afin de compléter les lignes régulières, un service de transport à la demande, sur réservation, a été mis en place à l'échelle du périmètre du réseau SILLAGES. Toutefois, la commune ne bénéficie pas de ce service.

L'offre en transports en commun est néanmoins complétée par le service Mobiplus qui permet aux Personnes à Mobilité Réduite permanente ou temporaire, de se déplacer sur l'ensemble du périmètre du réseau SILLAGES.

Les perspectives de développement économique et démographique laissent présager un accueil plus important d'actifs sur la commune de Saint-Cézaire. Dans ce cas, des mesures seront envisagées afin de privilégier des modes de transport alternatif à la voiture et ainsi limiter les déplacements domicile-travail de plus en plus importants.

Les liaisons intercommunales seront renforcées afin d'accentuer l'accessibilité aux équipements intercommunaux. Le développement de modes doux sur les grands axes est à instaurer en plus lignes de transport en commun existantes.

Concernant le stationnement, des parkings sont aménagés sur les places et il n'y a pas de réelles difficultés actuellement pour stationner, d'autant plus que deux nouveaux parkings sont en projet. En cas de besoin, des parkings nouveaux pourront être envisagés.

### 1.8 - Commerces et services de proximité

Les activités commerciales et artisanales sont relativement bien développées sur le territoire communal. Les secteurs d'activités les plus représentés sont les commerces, services et l'industrie.

On peut estimer que la croissance démographique, mais aussi une évolution positive de l'emploi, permettrait de poursuivre le développement des commerces de proximité.

# 1 - BESOINS COMMUNAUX

## 1.9 - Équipements et services

Le tableau ci-dessous fait le point des équipements et services communaux de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, et fait part, le cas échéant des besoins futurs :

Équipements et services	Appréciations et besoins
<b>Commerces et Services de proximité</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 agences immobilières,</li> <li>- 3 bars,</li> <li>- 1 bazar - multiservices (textile enfant, souvenirs cadeaux, bijoux senteurs),</li> <li>- 2 boucheries - traiteurs,</li> <li>- 3 boulangeries- pâtisseries,</li> <li>- 1 librairie - Hall de presse,</li> <li>- 2 marchés hebdomadaires avec la présence de producteurs locaux,</li> <li>- 1 marchand de fruits et légumes,</li> <li>- 2 esthéticiennes/centre de relaxation/ bien-être,</li> <li>- 1 diététicienne,</li> <li>- 3 salons de coiffure dont 1 service à domicile,</li> <li>- 2 tabacs,</li> <li>- 1 boutique de cadeaux-souvenirs,</li> <li>- 1 atelier de couture,</li> <li>- 1 boutique « Produits du terroir »,</li> <li>- 1 moyenne surface (en projet).</li> </ul>	<p>Pas de besoin à court terme sauf en complément des structures d'accueil touristique</p>

Équipements et services	Appréciations et besoins
<b>Stationnement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 parkings, soit 270 places</li> <li>- des espaces de stationnements le long des rues du village</li> </ul>	<p>Pas de besoin à court terme sauf en complément des structures d'accueil touristique</p> <p>+ 2 parkings réalisés : Espace Lartéguy (21 places), Extension ouest du parking de l'école (116 places)</p>
<b>Équipements et Superstructures de la qualité de vie</b>	
<p><u>Administration et Services Publics</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie,</li> <li>- Bureau de poste,</li> <li>- Police Municipale,</li> <li>- Centre de secours,</li> <li>- Office du tourisme,</li> <li>- Bibliothèque municipale,</li> <li>- Cimetière,</li> <li>- Siège de la CAPG</li> <li>- Siège du SIVU.</li> </ul>	<p>Pas de besoin à court terme</p>

## 1 - BESOINS COMMUNAUX

Équipements et services	Appréciations et besoins
<b>Équipements et Superstructures de la qualité de vie</b>	
<p><u>Culture/Sport/Santé</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un pôle médical : dentistes, médecins, infirmières, pharmacie,...</li> <li>- un complexe sportif : terrains de tennis, basket, foot (herbe et synthétique), tir à l'arc, un micro-site «skate park», ...</li> <li>- un centre équestre,</li> <li>- un site d'escalade,</li> <li>- une salle polyvalente,</li> <li>- plusieurs zones aménagées en parcs, avec tables de pique-nique,</li> <li>- un tissu associatif très développé,</li> <li>- un service aux séniors (aide à domicile, portage de repas organisé par la CAPG, ...),</li> <li>- deux jeux de boules,</li> <li>- une salle de danse/gym,</li> <li>- une école de musique organisée par le Conservatoire Départemental de Musique.</li> </ul>	<p>Pas de besoin à court terme sauf pour accompagner l'implantation des structures d'accueil touristique</p>

Équipements et services	Appréciations et besoins
<b>Équipements scolaires et périscolaires</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- un groupe scolaire : maternelles et primaires - effectif de 392 élèves en 2011-2012,</li> <li>- un centre multi-accueil « L'Etoile des Pioupious » regroupant une crèche, une halte-garderie et un jardin d'enfants,</li> <li>- une structure d'accueil familial comprenant plusieurs assistantes maternelles agréées,</li> <li>- « L'accueil des lutins » : périscolaire, mercredi, vacances et séjours .</li> </ul>	<p>Pas de besoin à court, moyen et long terme pour l'enseignement scolaire (capacités de l'école suffisantes)</p> <p>Besoin à moyen terme pour l'accueil périscolaire (croissance des places d'accueil en crèche)</p>

## 2 - CONCLUSIONS

La conclusion de cette partie peut être synthétisée en un bilan des atouts et des faiblesses.

### Atouts

- Une situation privilégiée à l'ouest des Alpes-Maritimes, à proximité du Haut-Pays et du littoral méditerranéen, et frontalière du département du Var ;
- Une position sur un promontoire naturel offrant un panorama exceptionnel sur les Préalpes du Sud, le Lac de Saint-Cassien, le Golfe de Saint-Tropez et les Massifs du Tanneron, de l'Estérel et des Maures ;
- Un contexte intercommunal structuré, dynamique et porteur de projets en termes de développement économique, de logements et cadre de vie, de protection de l'environnement et d'animation culturelle et sociale, notamment pour les jeunes et les seniors ;
- Un cadre de vie de qualité très attractif pour les jeunes actifs travaillant au sein des grandes agglomérations azuréennes littorales et désireux d'habiter dans des zones périurbaines encore protégées d'une trop forte urbanisation ;
- Un patrimoine architectural et paysager de grande qualité, avec notamment des vestiges mégalithiques et une structure paysagère témoin du passé agricole de la commune, à la fois support du tourisme vert et porteur de potentialités touristiques notables ;
- Une agriculture mise en valeur par les AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice », et dotée d'un fort potentiel de développement ;
- Un territoire attractif en termes d'emplois : présence de nombreuses petites et moyennes entreprises dans les domaines des commerces et services de proximité, et du Parc d'activités de la Festre, en plein essor.

### Faiblesses

- Une importante préservation des espaces, paysages et milieux qui peut parfois contraindre le développement communal ;
- Une extension de l'urbanisation très fortement consommatrice d'espaces naturels et néfaste pour le grand paysage et pour l'agriculture - les sites de restanques et les zones les mieux exposées de plus en plus occupées par des constructions individuelles ;
- Des emplois sur place en nombre relativement important, mais toutefois insuffisants compte-tenu du nombre d'actifs résidant sur la commune ;
- Une économie locale fragilisée par la proximité des centres urbains - équipements commerciaux déstabilisant les commerces de proximité ;
- Une déprise agricole qui a engendré la fermeture de certains paysages et de sites autrefois exploités ;
- De réelles potentialités touristiques mais aujourd'hui insuffisamment exploitées tant en termes d'équipements de loisirs que de structures d'accueil.



## **PARTIE 2 -** RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

# CHAPITRE 1

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.1 - Conditions climatiques

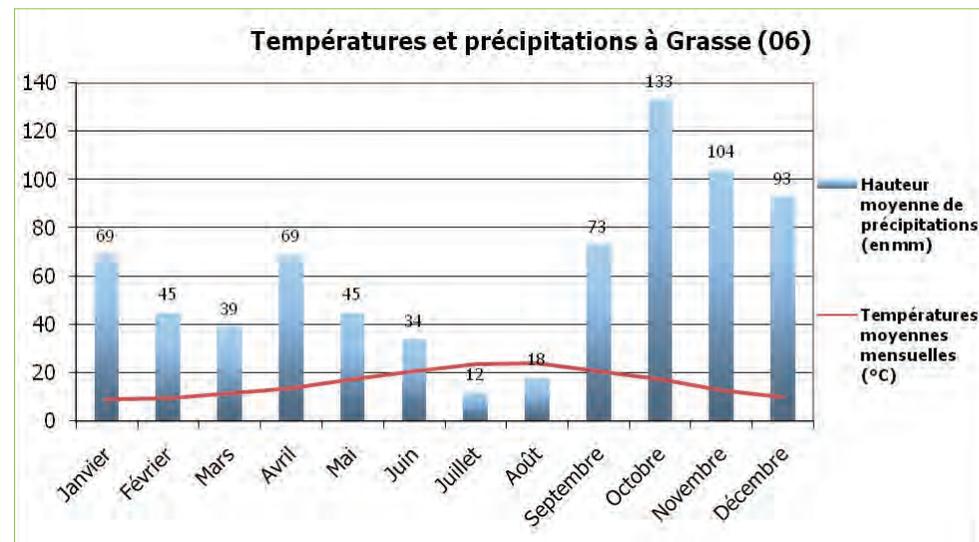
Le département des Alpes-Maritimes est soumis à un climat très variable d'un site à un autre. En raison de la proximité de la mer Méditerranée et des sommets alpins, les températures et les précipitations varient fortement d'une vallée à une autre. Au pied des Préalpes d'Azur et à 20 km du littoral, Saint-Cézaire-sur-Siagne présente un climat typiquement méditerranéen.

Les caractéristiques générales du climat sont globalement des précipitations maximales à l'automne et au printemps, dans une moindre mesure. Le climat de Saint-Cézaire se caractérise par des précipitations maximales au mois d'octobre (133 mm), et minimales en juillet (12 mm). Les températures moyennes mensuelles sont comprises entre 9,2 °C (janvier) et 24,1 °C (août). Les mois de juin, juillet et août sont considérés comme étant des mois de sécheresse.

Le territoire de Saint-Cézaire présente une forte variabilité topographique, avec notamment un relief assez marqué au Nord et la vallée de la Siagne en contrebas du centre village accroché sur un massif rocheux, à l'Ouest du territoire (Cf. paragraphe suivant). Il en résulte une ascension orographique des masses d'air humides provenant du littoral méditerranéen. Cela entraîne la formation de brumes, de pluies plus fréquentes et d'orages pouvant éclater sur le relief. De même, la détente des masses d'air en altitude provoque leur refroidissement. Ainsi, les chiffres exposés ci-dessus ne sont certainement pas valables pour le relief de Saint-Cézaire : les températures y sont certainement plus fraîches et les précipitations plus élevées.

Le diagramme décrit ci-contre les moyennes mensuelles de précipitations et de températures à Grasse, station la plus proche de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

L'analyse de l'évolution des températures annuelles moyennes passées et simulées depuis 1961 met en évidence une variabilité annuelle importante entre les différentes années. Néanmoins, si on analyse la tendance d'évolution sur 30 ans, on observe une augmentation de la température moyenne annuelle d'environ 1°C en 30 ans.



TEMPÉRATURES ET PRÉCIPITATIONS À GRASSE, STATION LA PLUS PROCHE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.2 - Organisation topographique

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, d'une surface totale de 30,02 km<sup>2</sup>, est marquée par un relief contrasté. Son altitude est comprise entre 95 m dans la vallée de la Siagne, à l'extrême sud du territoire et 771 m au niveau du col de l'Éque, en direction de Saint-Vallier-de-Thiery, au Nord du territoire, en limite avec les communes de Saint-Vallier-de-Thiery et d'Escragnolles.

Ainsi, on peut distinguer **quatre unités topographiques** distinctes sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

### - Les Préalpes d'Azur

Située globalement au **Nord du territoire communal**, les Préalpes d'Azur contrastent nettement avec la précédente unité topographique. Les pentes sont nettement plus fortes, et d'orientation principalement sud-est. Les vallons prennent la forme d'entailles dans les versants, et sont occupés par des ruisseaux intermittents. Cette unité est traversée par la RD5 du Nord vers le Sud.

Les altitudes sont très variables : les Bois de Malines situés au Nord du territoire culminent à 752 m tandis qu'à l'Est du territoire, le bois d'Amon est à 675 m d'altitude. La plaine de Saint-Cézaire est à une altitude d'environ 460 m. Le point bas se situe au niveau des Veyans à 101 m d'altitude

### - La plaine

Occupant globalement une partie centrale de la commune, orienté en Est-Ouest et traversés par la RD5 et par la RD13, l'unité topographique de la plaine se caractérise par un **plateau**, globalement urbanisé et structuré autour des routes principales.

Cette unité sillonne autour de petites collines situées à l'Ouest et à l'Est, formant une autre unité topographique.

### - Les collines

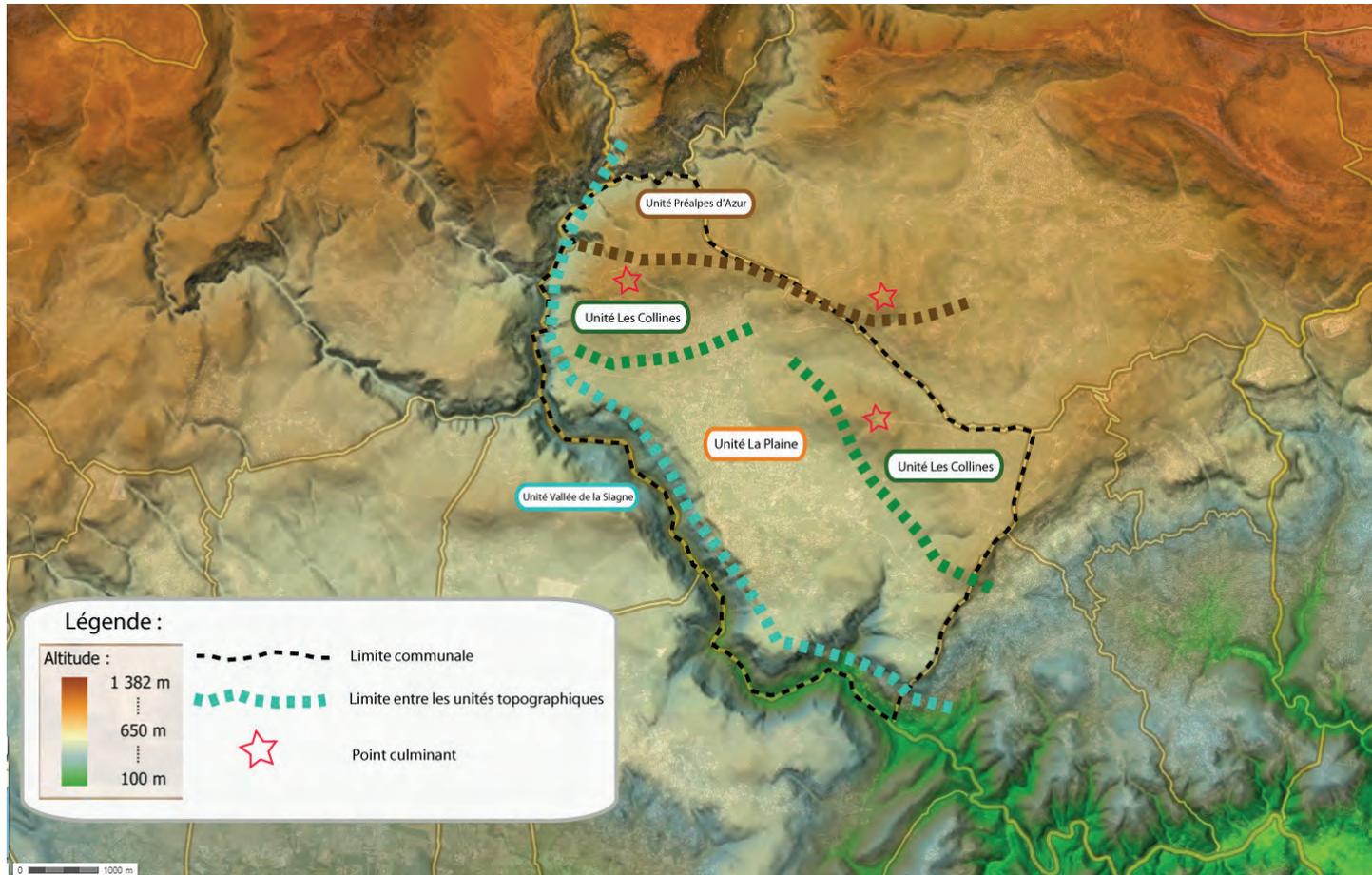
Cette unité correspond au pourtour de la plaine, et se compose de petites collines boisés, façonnant le relief interne de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

### - La Vallée de la Siagne

Cette unité topographique se situe en limite communale, à l'**extrême Sud et sur la façade Ouest** et sillonne au gré de la topographie des collines.

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.2 - Organisation topographique



CARTE DE LA TOPOGRAPHIE SUR LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.3 - Structure géologique

L'étude géologique du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne révèle des sols relativement homogènes de l'époque du Jurassique, composés principalement :

- **de terrains sédimentaires de l'époque du Jurassique Moyen - Bathonien (J2) :** Cette couche se présente sous des faciès lithologiques assez variés, généralement calcaires ou dolomitiques. Au niveau de Saint-Cézaire, il se subdivise de haut en bas : alternances de dolomies et de calcaires à Gastéropodes, couches à *Rhynchonella decorata*, bancs à *Eudes/a cardium*, calcaires à Polypiers et enfin couches à *Rhynchonella hopkinsi*. Dans la même région, on retrouve des calcaires marneux jaunes à *Pholadomya murchisoni*. Le faciès le plus caractéristique est constitué par un calcaire dur à patine grise, beige foncé à la cassure, pratiquement sublithographique, à grosses oolithes dispersées.

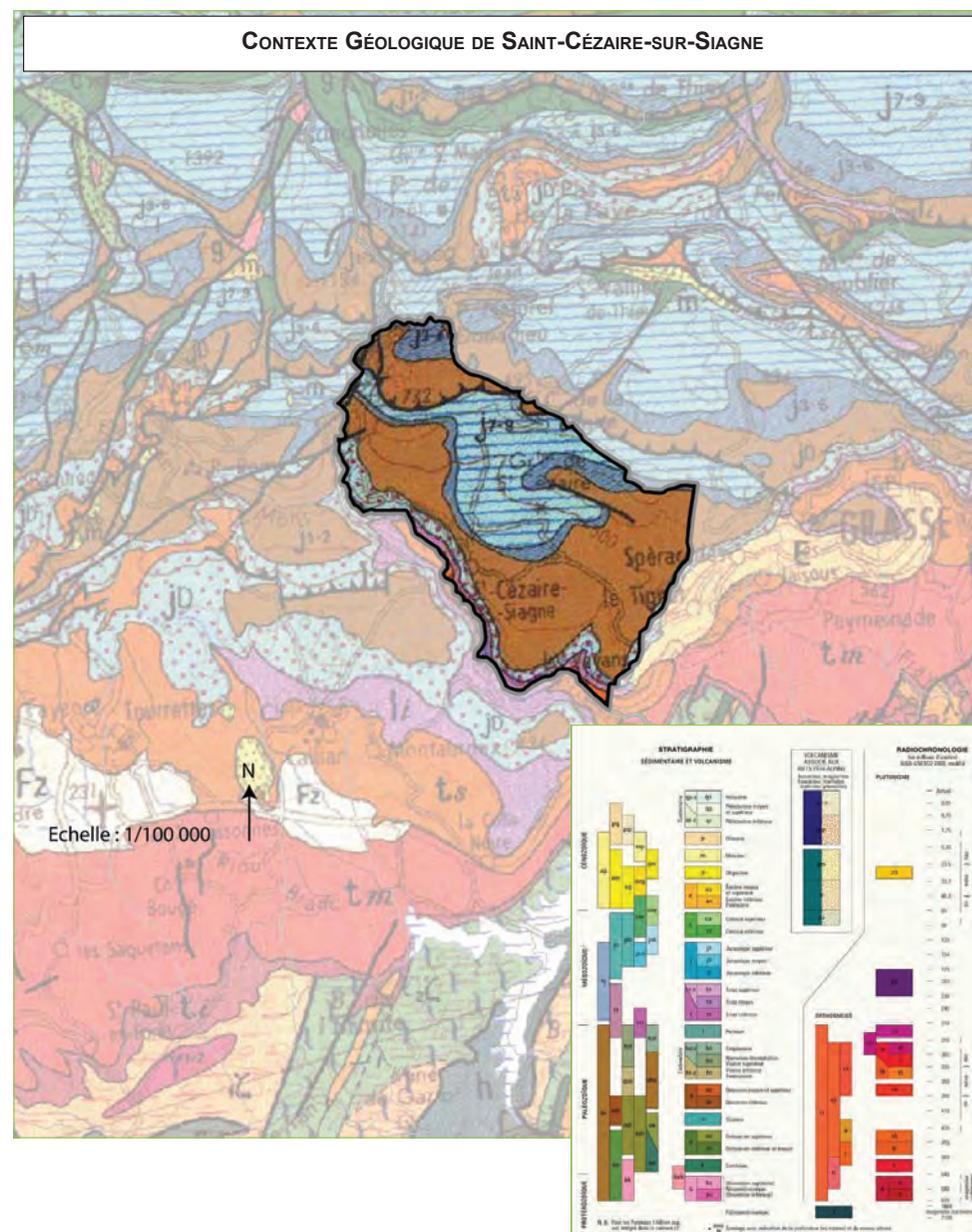
Il convient également de signaler quelques types locaux, sur le territoire communal : des calcaires marneux blanchâtres en plaquettes.

Très fréquemment, des niveaux de dolomies poivre et sel s'intercalent au sein des calcaires, notamment dans les gorges de la Siagne, ou l'envahissent en totalité.

Cette couche est majoritaire sur le territoire de Saint-Cézaire, particulièrement au nord, au sud et à l'ouest de la commune.

- **de terrains sédimentaires de l'époque du Jurassique Moyen - Callovien (J3) :** Cet étage est représenté par des calcaires fissiles, se délitant en plaquettes sonores, à cassure grenue. Le Callovien donne souvent des affleurements caractéristiques, avec une végétation naine et clairsemée, de teinte claire (les graus ou grayes), que l'on voit souvent sur des plateaux ou des pentes douces ou à flanc de montagne. Les falaises calloviennes se distinguent aussi par la finesse des bancs, une moindre inclinaison et surtout une patine gris clair, comme crémeuse. Les fossiles y sont assez fréquents surtout entre Mons et Saint-Vallier.

- **de terrains sédimentaires de l'époque du Jurassique Supérieur - Argovo Oxfordien (J6) :** Dans cet étage, il se forme un faisceau de bancs épais de 5 à



Source : Carte géologique de Marseille à Menton, Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) - Service Géologique National

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.3 - Structure géologique

10 m, caractérisé par des alternances de bancs sublithographiques à cassure beige et de marnocalcaires grumeleux verdâtres à débris d'Ammonites et de grosses Belemnites, formant souvent une bande plus herbeuse, au milieu des calcaires dénudés.

- **de terrains sédimentaires de l'époque du Jurassique Supérieur - Séquano Kimméridgien (J8-7) :** Cet étage constitue un ensemble épais de 50 à 170 m de calcaires sublithographiques, à patine gris clair, en bancs réguliers, souvent très riches en Ammonites.

Certains bancs hérissés de fossiles mal calcifiés prennent une patine blanche qui rappelle celle du Portlandien. Aux affleurements, le Séquano-Kimméridgien donne des plaquettes bien moins régulières que celles du Callovien, rappelant davantage des esquilles ou des squames.

- **de terrains sédimentaires de l'époque du Jurassique Dolomitique (JD) :** cette couche constitue une zone de transition entre les faciès calcaires subalpins (de type provençal) et les faciès dolomitiques au Jurassique moyen et au Jurassique supérieur. La zone de transition se caractérise par l'apparition de calcaires plus ou moins dolomitisés à la stratification très confuse, à patine marmoréenne et teintes souvent spéciales tirant vers le jaune ou le rose.

- **de terrains sédimentaires de l'époque du Jurassique Inférieur - Hettangien (I2) :** Cet étage est constitué de dolomies gris cendré, azoïques, bien stratifiées, à débit souvent parallélépipédique, admettant quelques intercalations de marnes vert réséda. Leur puissance atteint 80 mètres.

- **de couches d'alluvions récentes et anciennes (Fz) :** Des nappes de cailloutis récents recouvrent les petites plaines installées au pied du glacis triasique. A Saint-Cézaire (le Brusquet), des alluvions sableuses dolomitiques ont fourni *Hyaena spelaea*.

L'étude des sols à Saint-Cézaire-sur-Siagne révèle également un réseau souterrain très marqué et particulièrement visible sur le territoire communal : avens, grottes, failles, entrants, ...

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.4 - Hydrologie

La Siagne, principal cours d'eau de la commune, marque la limite ouest du territoire communal (ainsi que celle du département des Alpes-Maritimes). C'est un fleuve côtier qui se jette dans le golfe de la Napoule à Mandelieu-La-Napoule.

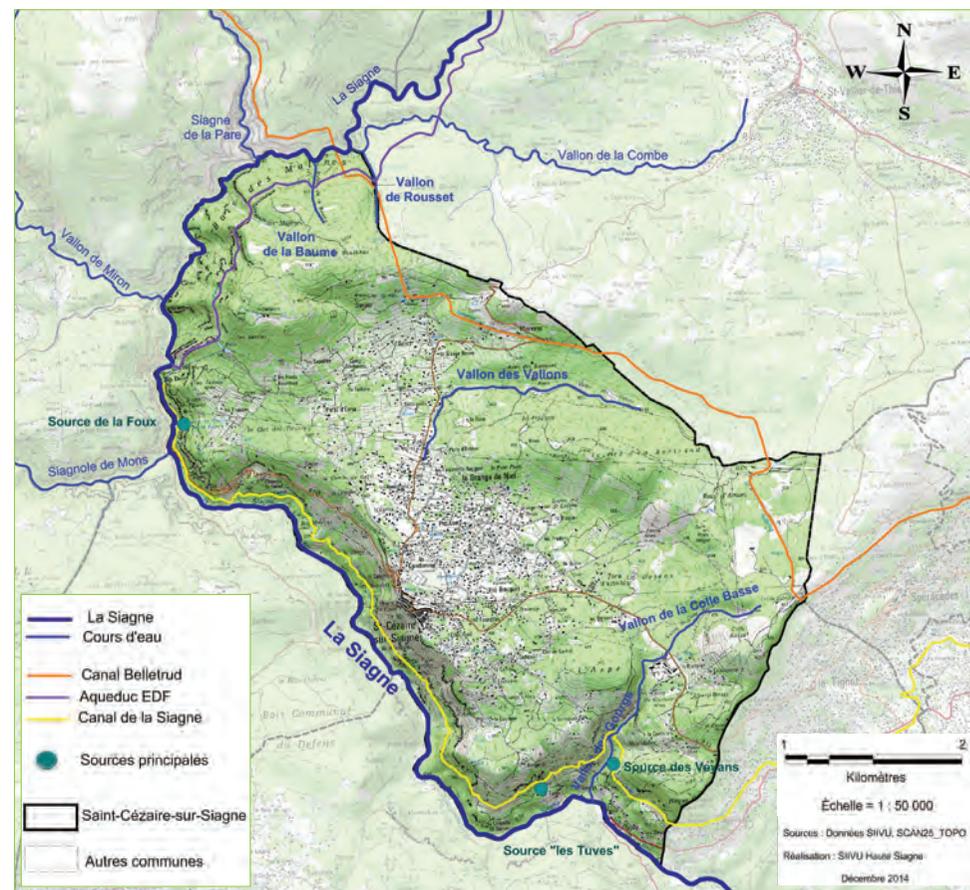
Son bassin versant couvre une superficie d'environ 500 km<sup>2</sup> entre les départements du Var et des Alpes-Maritimes. Outre sa participation à l'alimentation en eau et en électricité du secteur grassois (alimentation du Lac de Saint-Cassien et usine hydroélectrique sur la Siagne), la Siagne constitue un patrimoine identitaire et une véritable richesse paysagère pour les communes qui la bordent.

Depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle, le canal de la Siagne traverse les communes situées entre Saint-Cézaire et Grasse. Il constitue une source d'alimentation en eau potable pour certaines communes situées en aval, jusqu'à Cannes.

Le Canal de Belletrud, créé en 1930, est alimenté par la source de la Pare située en limite des communes de Mons et d'Escagnolles. Ce canal, qui est un ouvrage d'art mêlant canaux, ponts et même un tunnel, constitue le principal cours d'eau alimentant la commune.

Par ailleurs, de nombreux vallons aux cours d'eau plus ou moins permanents convergent vers la Siagne et façonnent le paysage communal (Vallon des Vallons, Vallon des Gourgs, Vallon de la Colle Basse, ...).

Le plateau présente de nombreux puits et réservoirs ayant servi ou servant de ressource en eau pour la population ou les exploitations agricoles de Saint-Cézaire.



LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.4 - Hydrologie

### Qualité des eaux de surface

Sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne, le cours d'eau de la Siagne draine la quasi-totalité du bassin versant hydrographique de la commune grâce au réseau des cours d'eau temporaires affluents de la Siagne.

Il existe **une station de mesure sur la Siagne**, sur la commune du Tignet : **SIAGNE à LE-TIGNET 1 (Code station : 06207500)**.

Le tableau suivant synthétise pour plusieurs années les valeurs du Système d'Evaluation de la Qualité des Cours d'eau (SEQ Eau), lequel évalue la qualité des cours d'eau en se basant sur la notion d'altération en fonction d'un ou de plusieurs paramètres physico-chimiques. Puis, chacun de ces paramètres est classé en 5 classes de qualité, de très bon à mauvais, selon la légende suivante.

TBE	Très bon état
BE	Bon état
MOY	Etat moyen
MED	Etat médiocre
MAUV	Etat mauvais

Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bilan de l'oxygène									
Nutriments									
Acidification									
Polluants spécifiques									
Invertébrés benthiques									
Diatomées									
Etat écologique									
Etat chimique				BE	BE	BE	BE		

ETAT CHIMIQUE DE LA SIAGNE AU TIGNET

Il ressort des données du tableau que les eaux de la Siagne sont de qualité variable. Si certains paramètres sont excellents (oxygène dissous, acidification, invertébrés benthiques), d'autres sont plus problématiques. Les nutriments souffrent d'une concentration trop élevée en phosphates, en phosphore total, en nitrites ainsi qu'en ammonium. L'ensemble de ces éléments ne sont pas présents systématiquement chaque année, mais le sont régulièrement.

Les polluants spécifiques présentent des concentrations trop importantes en zinc et en cuivre, de même que l'indice diatomées et l'état écologique global sont jugés moyens. L'état chimique est jugé bon.

Ainsi, la qualité physico-chimique de la Siagne est plutôt bonne, et en amélioration lente au fil des ans. Ceci ne présume en rien de la qualité des cours d'eau temporaires situés sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne, mais permet de donner un exemple du type de cours d'eau présent sur le territoire.

Il ressort des données du **SDAGE Rhône-Méditerranée** que les cours du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne sont inclus dans le sous-bassin versant LP15 13 – Siagne et affluents. La Siagne représente la masse d'eau n° FRDR96b. Les échéances du bon état fixées par le SDAGE sont respectivement de 2021 pour l'état écologique et 2027 pour l'état chimique. Les motifs de ce report sont la présence de substances prioritaires (polluants spécifiques), et de matière organique et oxydable en trop fortes concentrations.

La figure ci-dessous illustre les orientations fixées par le programme de mesures 2010-2015 du SDAGE. Il recommande notamment de mettre en place un dispositif de **gestion concertée** dans le bassin versant de la Siagne, et de créer ou d'aménager des **dispositifs de franchissement** pour la montaison et la dévalaison. En effet, de nombreux ouvrages hydroélectriques ne disposent d'aucune passe à poissons, ou ouvrages de ce type. Enfin, des actions sur la **gestion quantitative de la ressource** en eau sont à mettre en place.

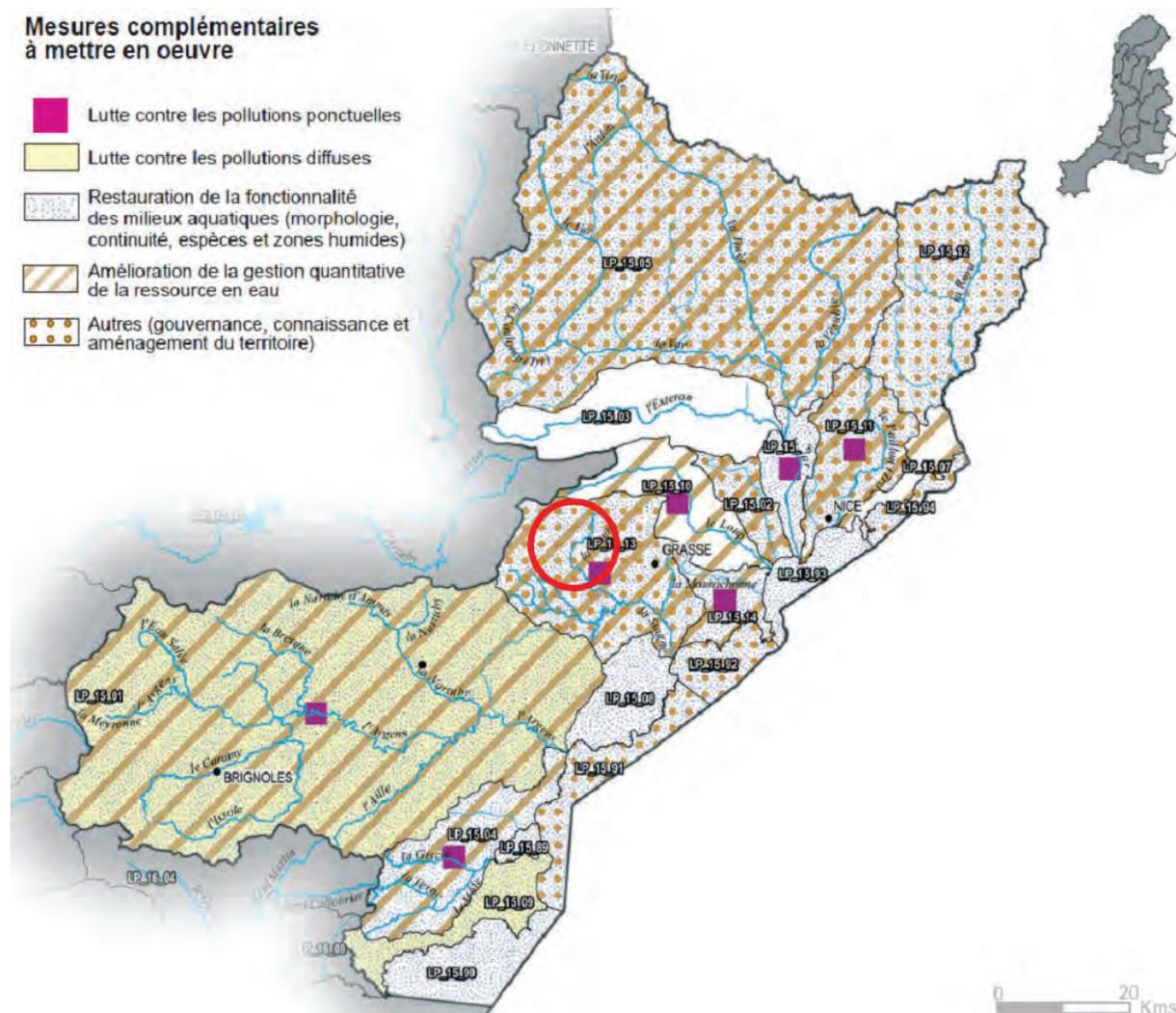
Source : Banque HYDRO, Agence de l'eau RM, DREAL PACA, SDAGE RM, SAGE La Siagne, TINEETUDE Ingénierie

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.4 - Hydrologie

### Mesures complémentaires à mettre en oeuvre

-  Lutte contre les pollutions ponctuelles
-  Lutte contre les pollutions diffuses
-  Restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques (morphologie, continuité, espèces et zones humides)
-  Amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau
-  Autres (gouvernance, connaissance et aménagement du territoire)



PROGRAMME DE MESURES 2010-2015

Source : Banque HYDRO, Agence de l'eau RM, DREAL PACA, SDAGE RM, SAGE La Siagne, TINEETUDE Ingénierie

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.5 - Hydrogéologie

Le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne est majoritairement couvert par une masse d'eau :

- « **Massifs Calcaires Audibergue, St Vallier, St Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron** » n° 6136 : Cette masse d'eau, d'une superficie d'environ 877 km<sup>2</sup> à dominante sédimentaire, inclut principalement, au niveau du territoire communal, l'aquifère « Plan de Canjuers/Montagne de l'Audibergue » qui couvre l'ensemble de la commune. Saint-Cézaire se situe principalement dans le sous-secteur « Sud des plateaux de St Cézaire et de St vallier ». Cette masse d'eau est constituée de calcaires et dolomites avec quelques intercalations de niveaux marneux localement sous couverture crétacée. Les massifs qui la composent sont profondément entaillés par les vallées représentant les principaux axes de drainage. L'ensemble du massif n'est pas homogène. Il se compose partiellement d'une formation karstique qui s'accompagne d'un réseau de fissures et de gouffres.

La présence dans ces massifs de nombreuses formes karstiques très évoluées permettent aux eaux météoriques de s'infiltrer de manière directe et rapide. Par ailleurs, le drainage de surface alimente les petits cours d'eau. Le ruissellement de surface dans ces massifs karstiques peut être considéré comme négligeable au regard des vitesses d'infiltration. Ainsi, la masse d'eau constitue un réservoir important (stockage), et permet d'alimenter de nombreuses sources.

Au sud de la commune, en limite communale avec le Tignet, deux autres masses d'eau souterraines sont identifiées :

- « **Domaine plissé BV Var, Paillons** » n° 6404 - Aquifère « **Alpes du Sud/Préalpes de Grasse** » : Cette vaste masse d'eau (2 711 km<sup>2</sup>) est constituée d'un domaine géologique complexe comportant des terrains très divers : calcaires, grès, marnes, schistes, alluvions. Les formations carbonatées et gréseuses constituent les principaux niveaux aquifères. La masse d'eau est alimentée par l'impluvium, les infiltrations à partir des cours d'eau et des pertes. Les eaux s'infiltrent au niveau des cours d'eau temporaires et se retrouvent au niveau des sources multiples au contact des terrains marno-calcaires du Crétacé.



LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES À SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### 1.5 - Hydrogéologie

- « **Domaine marno-calcaire et gréseaux de Provence est - BV Côtiers Est** »  
**n° 6520 - Aquifère « Provence Est »** : cette masse d'eau de type imperméable localement aquifères, d'une superficie de 1 234 km<sup>2</sup>, est située à l'extrémité sud-ouest du territoire communal. C'est une masse d'eau très dispersée, composée de terrains très divers : calcaires marneux et molasses tertiaires et crétacés, calcaires, dolomies, calcaires manreux et marnes Jurassiques et Triastiques, et terrains permien composés essentiellement de pélites faiblement perméables. A l'échelle de la masse d'eau, il s'agit d'un aquifère de mauvaise qualité quasiment imperméable.  
Elle est alimentée par l'impluvium et les pertes de petits ruisseaux. Les différentes formations qui la constituent n'alimentent que des sources de faible débit.

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

### Risques naturels

La commune de Saint-Cézaire est soumise aux risques séisme, mouvement de terrain, inondation, et incendie feux de forêt.

Ces éléments conditionneront les choix et potentialités d'urbanisation sur le territoire communal.

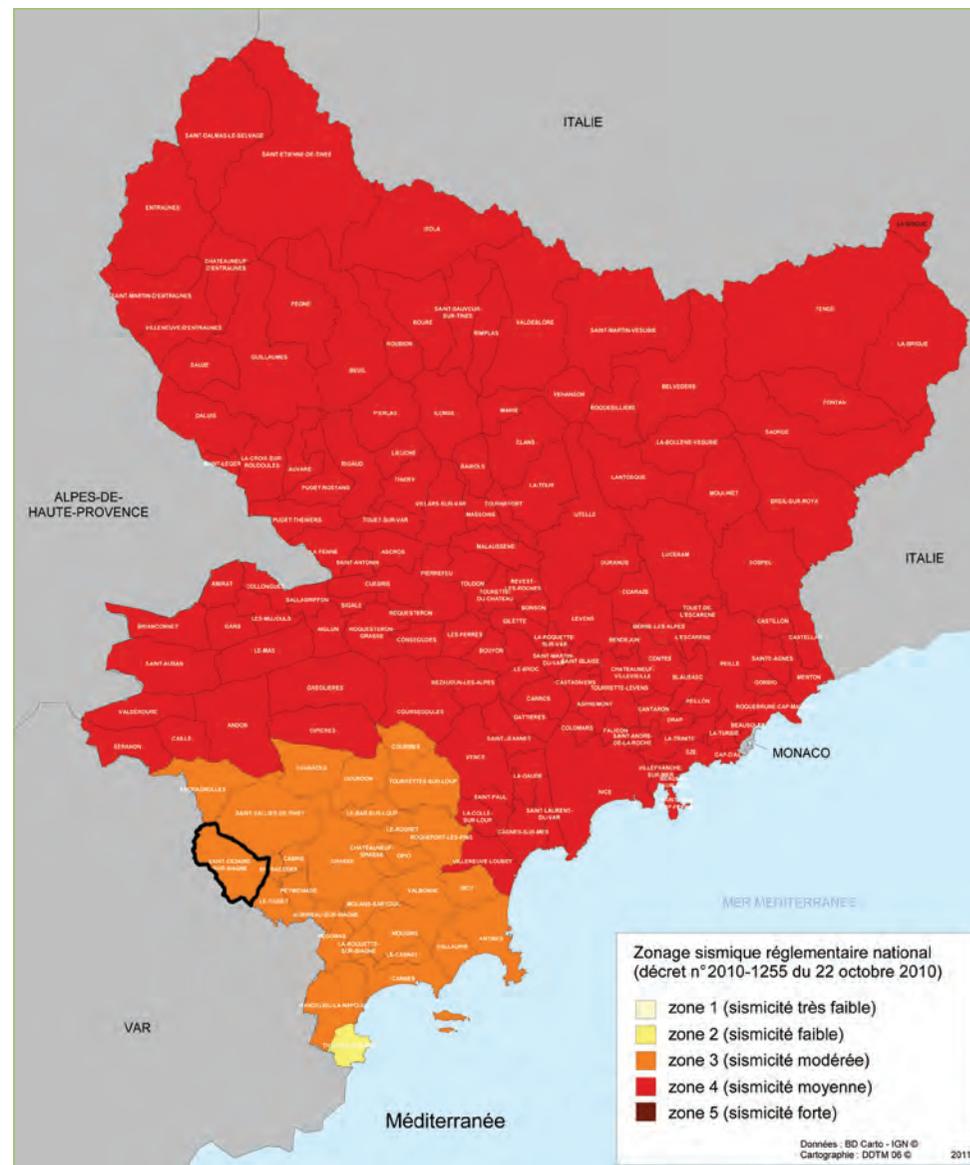
#### Séisme :

Selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français, Saint-Cézaire se situe dans une zone de sismicité 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) :

- Règles générales pour tous bâtiments : Règles Eurocode 8 NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées, septembre 2005 ainsi que les règles PS 92 à titre transitoire jusqu'au 31 octobre 2012 NF P 06-013, décembre 1995.
- Règles simplifiées pour certaines maisons individuelles : Règles PS-MI NF P 06-014, mars 1995.



LE RISQUE SISMIQUE DANS LE DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Source : DDTM 06, 2011

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

### **Mouvements de terrain :**

La commune de Saint-Cézaire a un relief dominé principalement par un plateau et une hydrologie relativement homogène de par ses caractéristiques lithologiques et morphologiques.

Une étude géologique menée par le CETE Méditerranée en octobre 1979 a permis de délimiter des zones sensibles aux affaissements et éboulements situées sur le plateau, autour du village et au Hameau des Veyans et où la construction est strictement limitée voire interdite.

De plus, une zone de risque géotechnique a été identifiée au coeur de la dépression centrale, ce risque devra donc être pris en compte lors dans l'élaboration du PLU.

Dans le cadre de cette étude, un zonage de l'aptitude des sols à la construction a également été mené. Il identifie 7 types de zones de risque liés aux mouvements de terrains :

- La zone 1 : elle exprime l'existence de risques naturels importants, glissements ou écroulements, dans certains secteurs où la construction devrait être prohibée à moins de mettre en oeuvre d'énormes moyens de confortement,
- Dans les zones 2 et 3 : une étude géotechnique préliminaire des projets de construction dans le cadre de la procédure de délivrance des permis de construire ; cette étude pouvant conclure à l'impossibilité de construire,
- En zone 3 : l'aptitude reste faible ou moyenne en raison d'une relative instabilité induite par des travaux importants ou exceptionnellement par des facteurs naturels (effondrement de cavités en profondeur). L'étude géotechnique est indispensable pour les bâtiments collectifs,
- En zone 4 : en raison d'une portance médiocre, l'aptitude n'est que moyenne du fait des pentes assez prononcées ou des précautions particulières à prendre pour les terrassements,
- En zone 5 : peu de problèmes de stabilité et de portance. Des variations peuvent néanmoins intervenir en fonction de la présence de zones de portance plus faibles en surface ou encore de précautions à prendre à l'ouverture des fouilles,
- La zone 6 : elle regroupe les terrains où la portance est excellente et où les risques sont nuls ou infimes.,

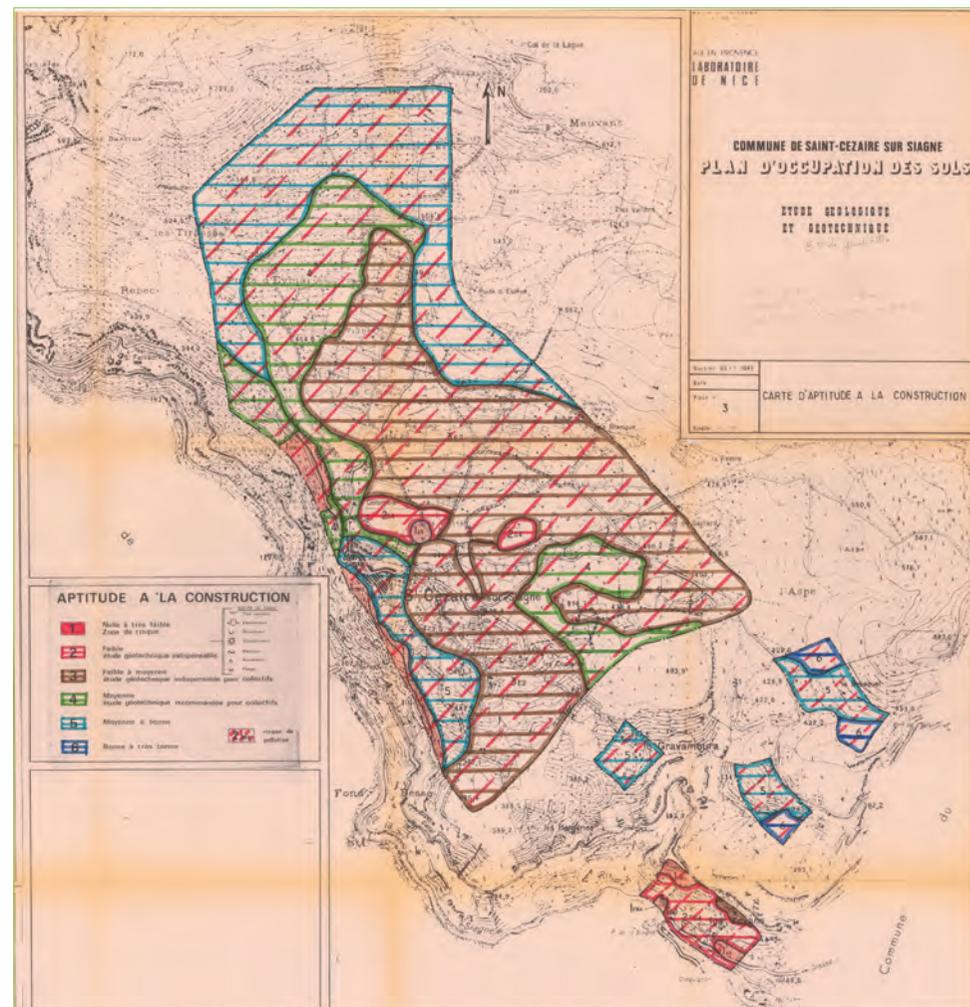
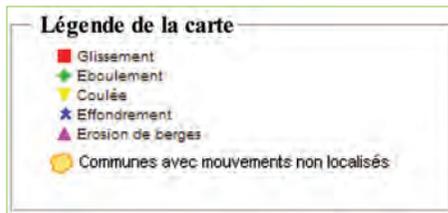
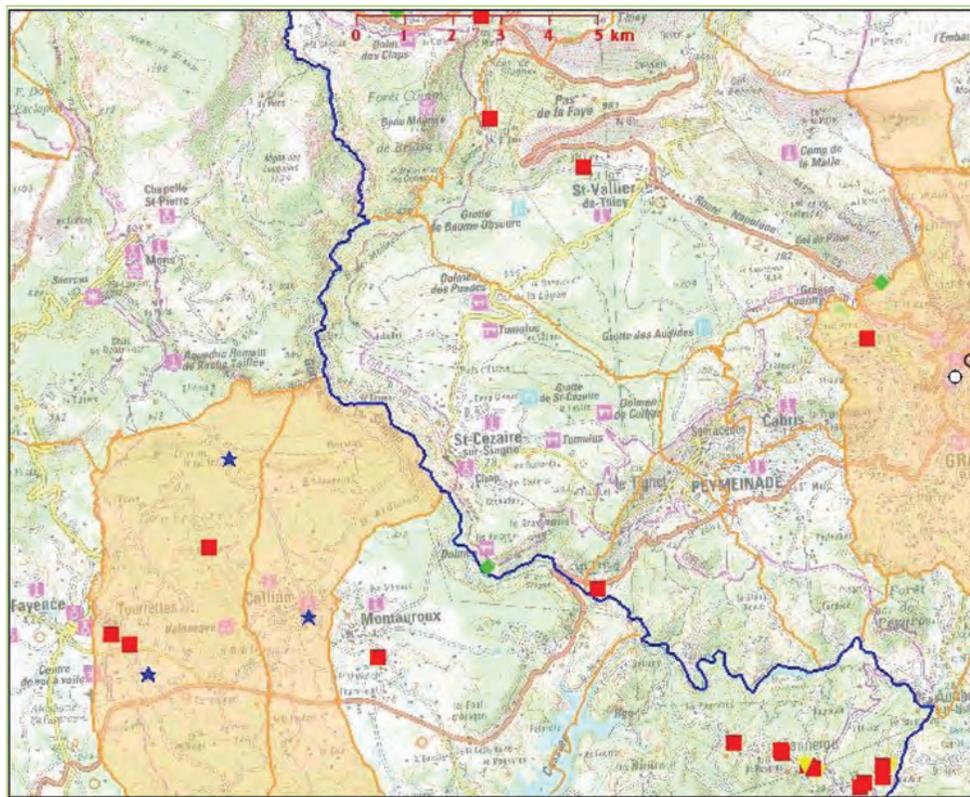


Source : Dossier communal synthétique - Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, Préfecture des Alpes-Maritimes, 7 décembre 1999

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

- La zone 2bis : elle délimite un secteur où tout rejet d'effluents pollués viendrait, par des infiltrations directes, contaminer les aquifères situés en aval.



APTE DES SOLS À LA CONSTRUCTION - ÉTUDE GÉOLOGIQUE ET GÉOTCHENIQUE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

### **Inondation :**

La commune de Saint-Cézaire est peu soumise aux risques d'inondation consécutifs aux ruissellements sur les versants situés au nord du village en cas d'orages exceptionnels. Le Vallon de la Leque et le Vallon des Vallons finissent en cuvette dans le quartier de la Condamine. Des avens absorbent une partie de l'eau de ruissellement mais ne permettent pas, en cas d'orages exceptionnels ou d'éviter une inondation.

Ainsi, sur les points les plus bas du plateau où les sols sont peu poreux, le risque inondation est présent même si les volumes concentrés n'ont jusqu'alors pas réellement mis la population communale en danger.

Compte tenu du risque potentiel, les zones inondables devront rester inconstructibles ou présenter des hauteurs de plancher minimum hors eaux en cas de très fortes précipitations.



Source : Dossier communal synthétique - Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, Préfecture des Alpes-Maritimes, 7 décembre 1999

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

### **Incendie de Forêts :**

Un arrêté préfectoral du 4 mai 1993 a prescrit l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts (PPRIF). Il est approuvé depuis le 6 août 2002.

Compte tenu de son climat et de sa forte couverture végétale (85 % du territoire communal), la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est particulièrement sensible aux feux de forêts. De nombreux feux ont été recensés sur le territoire communal : 83 feux entre 1929 et 1997, soit près de 1 800 ha détruits\*.

Différents dispositifs de prévention des incendies existent. La protection contre les feux de forêts comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions, à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours :

- par la mise en place d'un réseau de surveillance (vigies, postes de guet, ...), d'alerte et d'interventions,
- par la création d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte au lieu de l'incendie,
- par la mise en place de points d'eau assurant la réalimentation des véhicules de lutte,
- par l'établissement de coupures stratégiques permettant d'établir des lignes de lutte contre les grands feux.

L'agriculture tient par ailleurs un rôle important dans la lutte contre les incendies. En effet, les espaces agricoles :

- concourent à limiter la propagation du feu et sa puissance par une diminution de la biomasse combustible,
- offrent une position de lutte sécurisante pour les services d'interventions,
- permettent d'assurer l'entretien et la pérennité des coupures « pares-feux » à un coût moindre que par entretien mécanique.

La culture de l'olivier et la restauration des anciennes restanques a fortement contribué à réduire la vulnérabilité de nombreux secteurs, notamment du vieux village grâce à la ceinture d'oliveraies implantées en bordure des gorges de la Siagne.

\*Source : Rapport de présentation, PPRIF, 2002

Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire de Saint-Cézaire a été divisé en plusieurs zones (cf. plan de zonage du PPRIF) :

- une zone rouge R exposée à des risques forts : les bords de la Siagne, les collines boisées au nord et à l'est, une partie du plateau de Courbon et les abords de la RD 13 à partir du quartier des Bernards, en direction de Grasse,
- une zone bleue B1a exposée à des risques modéré concerne des secteurs limitrophes de la zone rouge dont la protection nécessite des mesures particulières : quartier du Content, le Brusquet, la Font d'Amic, la Valmoura et Cadassi sur le plateau de Courbon, le Colombier le long de la route de Callian, la combe de Garri, les Faissoles, le Clot de Tirasses et les Fonts Bourdous au nord de la commune et la zone industrielle,
- une zone bleue B1 de risque modéré concerne des secteurs aux caractéristiques voisines des précédents mais où la moindre intensité du feu permet de réduire la distance de débroussaillage par rapport aux habitations à 50 m : une grande partie du plateau de Courbon, les abords du CD 13 au quartier du Content, les secteurs exposés en bordure des collines de l'est de la commune, l'Adrech et le Clot des Tirasses au nord de la commune, la combe de Garri et les Planettes, au sommet des flancs de la Siagne,
- une zone bleue de risque faible B2 concerne l'extrémité du plateau de Courbon vers le CD 13, et des habitations proches des collines boisées à l'est du village et dans les secteurs boisés sur le plateau central,
- une zone non concernée par le risque NCR.

Le PLU devra prendre en compte les prescriptions du PPRIF approuvé.

Notons cependant que la commune a réalisé la majeure partie des travaux prescrits par le PPRIF et a fait une demande de révision du PPRIF auprès des Services de l'État. Cette demande a été renouvelée le 13 avril 2016.

Source : PPRIF, 2002

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

  
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE de  
**SAINT CÉZAIRE SUR SIAGNE**

PLAN de PREVENTION du RISQUE INCENDIES DE FORET

PLAN DE ZONAGE

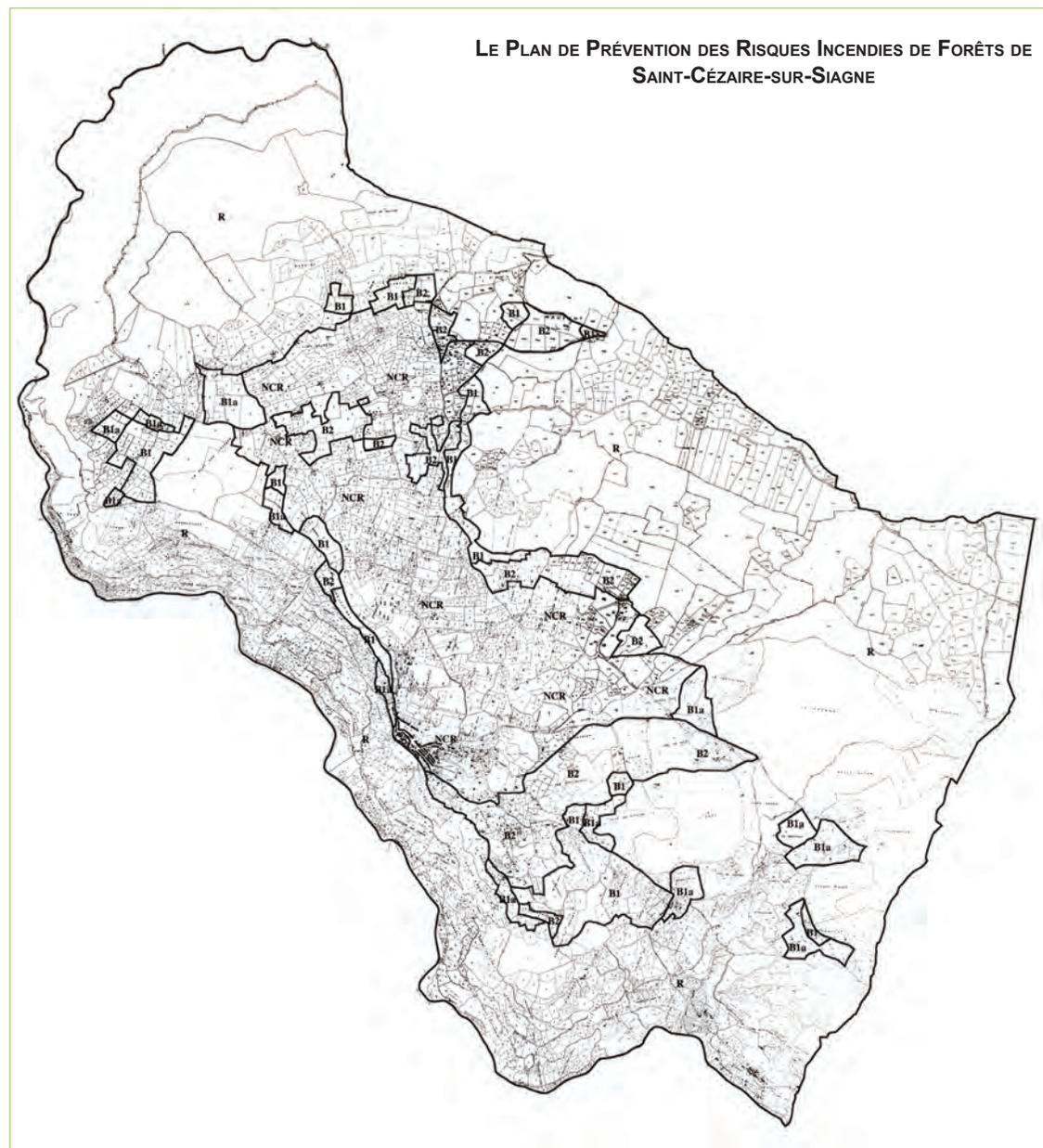
R Zone de risque fort  
B1a Secteur de risque modéré à prescriptions particulières  
B1 Secteur de risque modéré  
B2 Secteur de risque faible  
NCR Zone non concernée par le risque

 Limite de zone

0m 100m 200m 300m 400m  
1 / 10 000

- 6 AOÛT 2002  
Document annexé à l'arrêté portant  
approbation du plan de prévention des  
risques d'incendie de forêt.

Le préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire général  
DAC 1257  
  
Philippe PIRAZZI



Source : PPRIF, 2002

142

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

### Risques technologiques

#### **Transport de matières dangereuses (TMD) :**

Le territoire de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est traversé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel haute pression :

- L'artère Provence Côte d'Azur - Diamètre 400 mm,
- La canalisation Cannes-La Bocca/Saint-Cézaire - Diamètre 250 mm.

Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

A ce titre, des servitudes relatives à ces infrastructures de transport de gaz naturel ont été établies répertoriant les caractéristiques de chacune des canalisations ainsi que les bandes de servitudes générales selon les prescriptions gazières générales.

De plus, du fait de la présence de tels ouvrages sur le territoire communal, certaines dispositions particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration du PLU.

Comme indiqué dans la circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques) concernant les établissements recevant du public (ERP) (article 8 de l'arrêté du 4 août 2006) :

- dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à la «distance ELS» (cf. tableau ci-dessous), sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;
- dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centre sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à la «distance PEL» (cf. tableau ci-dessous), sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à la 3ème catégorie (de plus de 300 personnes).

De plus, dans les ELS et les PEL sont proscrits :

- les immeubles de grande hauteur,
- les installations nucléaires de base.

- dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à la «distance IRE» (cf. tableau ci-dessous), le GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

Enfin, l'article 7 impose également des règles de densité dans les ELS en fonction de la catégorie d'emplacement.

Canalisations	DN (en mm)	PMS (en bar)	Catégorie	Distance Zone de dangers très graves (en m)	Distance Zone de dangers graves (en m)	Distance Zone de dangers significatifs (en m)
A R T E R E PROVENCE COTE D'AZUR	400	67,7	A et B	105	150	190
CANNES LA BOCCA / SAINT CEZAIRE	250	67,7	B	55	80	105

Source : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans les Alpes-Maritimes, Préfecture des Alpes-Maritimes, novembre 2007

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques



 Zone de la commune où tout projet doit faire l'objet d'une «demande de renseignements»

## 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### 1.6 - Risques naturels et technologiques

#### **Rupture de barrage :**

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne se situe à proximité du barrage hydraulique de Saint-Cassien.

En effet, bien que localisé dans le département voisin du Var, en cas de rupture du barrage, 7 communes des Alpes-Maritimes seraient menacées et particulièrement les communes de la vallée de la Siagne, dont fait partie Saint-Cézaire.

Notons cependant qu'en cas de rupture du barrage, seul le hameau des Veyans serait concerné, et cela dans une moindre mesure. En effet, des études ont montré que dans ce cas, il ne serait occasionné qu'une montée des eaux de 50 cm sur cette partie du territoire communal.

Le barrage de Saint-Cassien, sur le Biançon, a été mis en service en 1966 ; il est aujourd'hui exploité par EDF. De type remblai, il a une capacité de retenue de près de 60 millions m<sup>3</sup> d'eau. Il fournit principalement de l'énergie électrique et constitue des réserves en eau domestique et agricole pour le Var et les Alpes-Maritimes.

La retenue d'eau du barrage est essentiellement alimentée par les eaux de la Siagne qui y sont dérivées à partir de la prise de Montauroux, située à l'aval de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

En cas de phénomène pluvieux conséquent, le barrage a les capacités d'écrêter les crues du Biançon.

La destruction partielle ou totale d'un barrage tel que celui de Saint-Cassien peut être due à différentes causes :

- techniques : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux lors de crues ; vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- naturelles : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain ;
- humaines : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance.

Le type de rupture dépend des caractéristiques propres du barrage. Ainsi, elle peut être :

- progressive : dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci ;
- brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

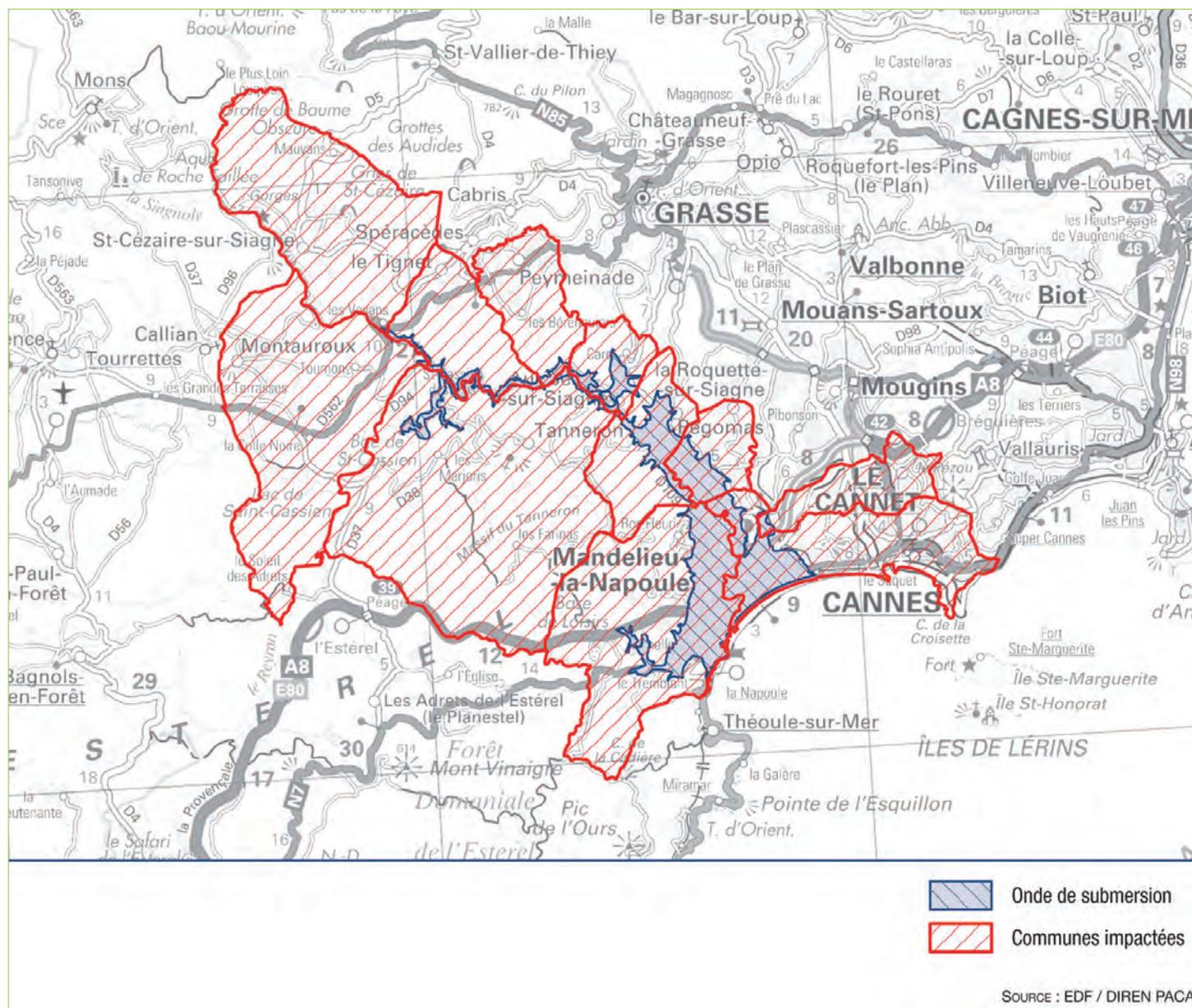
L'onde de submersion du barrage de Saint-Cassien pourrait ainsi concerner plusieurs communes du département des Alpes-Maritimes.

Ce barrage fait l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI) approuvé le 13 décembre 2005 et signé par le Préfet des Alpes-Maritimes.

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.6 - Risques naturels et technologiques

L'ONDE DE SUBMERSION  
DU BARRAGE DE SAINT-CASSIEN



# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.7 - Ressources naturelles

### Ressource en eau

Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée. Ce dernier, entré en vigueur le 17 décembre 2009, définit 8 orientations fondamentales que la commune doit prendre en compte (cf. *Chapitre 2 - Contexte réglementaire et articulations avec les autres documents, plans et programmes*).

Le territoire communal s'inscrit également dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Siagne dont le lancement officiel devant les représentants des institutions, des associations et des élus des communes concernées a eu lieu le 7 juillet 2010, en mairie de Saint-Cézaire.

Au niveau communal, le territoire de Saint-Cézaire est principalement alimenté en eau potable par une source et deux stations de refoulement :

- La source de la Pare : captée dès la création du canal de Belletrud en 1930, cette source vaclusienne est située en limite communale de Mons et Escagnolles. Elle constitue la ressource haute du système hydrologique de la Siagne, et alimente en continu la station de traitement des eaux de Camp Long à Saint-Cézaire,
- La station de refoulement du Rousset : construite en 1994, elle est située en limite des communes de Saint-Vallier-de-Thiery et de Saint-Cézaire. Elle permet de refouler un débit complémentaire à celui de la source de la Pare (25 L/s), directement prélevé dans le Canal EDF d'amenée d'eau à l'usine hydroélectrique de la Siagne présente sur le territoire communal, au nord du village. L'eau de la station du Rousset est directement injectée dans la conduite principale, en amont de la station de Camp Long. La station du Rousset a la capacité d'assurer la réalimentation totale de la conduite principale en cas de rupture de cette dernière, et constitue par ailleurs un secours général à l'alimentation de la Pare en cas de nécessité,



LES RESSOURCES EN EAU POTABLE DE L'ANCIENNE C.C. DES TERRES DE SIAGNE ET DE LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.7 - Ressources naturelles

- La station des Jacourets du canal de la Siagne : construite en 1969 et agrandie en 1975, cette station se situe sur la commune de Peymeinade. Elle permet un prélèvement complémentaire maximal. L'eau est prélevée en fonction des besoins et de la demande en eau, essentiellement en période estivale.

Les ressources en eau potable mobilisables permettent de couvrir largement les besoins actuels, et notamment les besoins de la population de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

La commune compte par ailleurs un périmètre de protection de la ressource en eau pour la station de refoulement du Rousset, établi par arrêté préfectoral du 3 mars 2009, modifié par l'arrêté préfectoral du 14 août 2009.

**La commune dispose de nombreuses ressources en eau potable de qualité, dont il faut tenir compte afin de minimiser les éventuels impacts induits par l'aménagement du territoire de Saint-Cézaire sur la ressource en eau.**

### HISTORIQUE DE L'ARRIVÉE DE L'EAU À SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

*L'eau est arrivée dans le village de Saint-Cézaire en 1868 grâce au Docteur Maure, Président du Conseil Général du Var en 1830, premier Président du Conseil Général des Alpes-Maritimes en 1875 et Maire de la commune. Il a permis la réalisation de cette opération en finançant un « mécanisme » dont les vestiges existent encore sur le canal de la Siagne. L'eau est ainsi arrivée à la Fontaine des mulets sur la place du village.*

*Pour permettre la construction et l'exploitation de l'aménagement hydroélectrique de la Siagne sur son territoire, la commune de Saint-Cézaire avait accordé à la société « Énergie électrique du littoral méditerranéen », différents droits d'occupation et de riveraineté, notamment en vertu d'un acte en date des 25 et 29 août 1905 ; ces différents droits étant consentis moyennant la mise à disposition d'un débit de 5 L/s dans le réservoir établi par la commune au quartier des Tirasses.*

*Jusqu'il y a une dizaine d'années, cette eau a alimenté le village ; seuls la Fontaine des mulets, le lavoir et le bassin Barre le sont encore aujourd'hui.*

*Depuis les années 1931, grâce au Directeur M. Belletrud, Maire de Cabris et Conseiller Général des Alpes-Maritimes, l'eau potable arrive au village par le biais du Canal Belletrud. Cette dernière est prélevée à la source de la Pare de Siagne sur la commune d'Escragnolles. Elle est amenée à la station de traitement de Camp Long pour fournir les cinq communes de Cabris, Spéracèdes, Peymeinade, Le Tignet et Saint-Cézaire-sur-Siagne.*

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.7 - Ressources naturelles

### Source d'énergie

Le département des Alpes-Maritimes ne dispose aujourd'hui que d'une seule ligne à haute tension 400 000 volts.

Afin de pallier au manque d'alimentation électrique, le Conseil général a signé un contrat d'objectifs, visant la sécurisation de l'alimentation électrique dans l'est de la région PACA. Celui-ci prévoit la mise en place, avant le 31 décembre 2015, de nombreuses actions comme par exemple la mise en place d'un filet de sécurité électrique constitué de trois lignes enterrées de 225 000 volts qui a été inauguré le 21 avril 2015.

Parallèlement à ce dispositif, le Conseil Général des Alpes-Maritimes mise sur la baisse de la consommation en électricité (- 20% d'ici 2020) et le développement des énergies renouvelables (croissance de 25% d'ici la fin 2020).

**La commune de Saint-Cézaire** produit de l'énergie à partir d'énergies renouvelables à hauteur de 35 081,28 MWH/an, soit l'équivalent de 3 016,45 tep/an. Deux types d'énergie sont produits sur le territoire communal :

- de l'énergie électrique issue d'une production hydraulique (usine hydraulique sur le canal EDF) : 35 078 MWH/an, soit l'équivalent de 3 016,16 tep/an. A titre comparatif, la production hydroélectrique produite par l'usine présente sur le territoire communal peut fournir de l'électricité pour une ville de 18 000 habitants sur une année,
- de l'énergie thermique issue d'une production solaire thermique : 3,39 MWH/an, soit 0,29 tep/an.

Source : *Energ'Air PACA, 2011*

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.7 - Ressources naturelles

### Ressources forestières

Le territoire communal comprend de grands ensembles boisés situés au Nord, à l'Est et au Sud de la commune dans les secteurs du Camplong, du Bois d'Amon et des Aspes.

Des boisements sont aussi présents dans les Gorges de la Siagne. Les superficies boisées entourent des espaces autrefois occupés par des oliveraies. Les espaces naturels des Gorges, au pied du village perché de Saint-Cézaire-sur-Siagne mettent en relief la typicité du village.

Des outils protègent ces espaces forestiers et permettent de limiter l'extension de l'urbanisation :

- Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt qui classe ces grands ensembles boisés en zone à risque fort,
- Le classement de certains de ces sites en espaces boisés classés.

Ces forêts sont composées de feuillus et de conifères. La densité de ces boisements contribue à la fermeture des forêts et des paysages.

Les boisements de conifères occupent principalement le Nord-Est du territoire communal alors que les forêts de feuillus se situent plus au Nord, à l'Est et autour du plateau central.

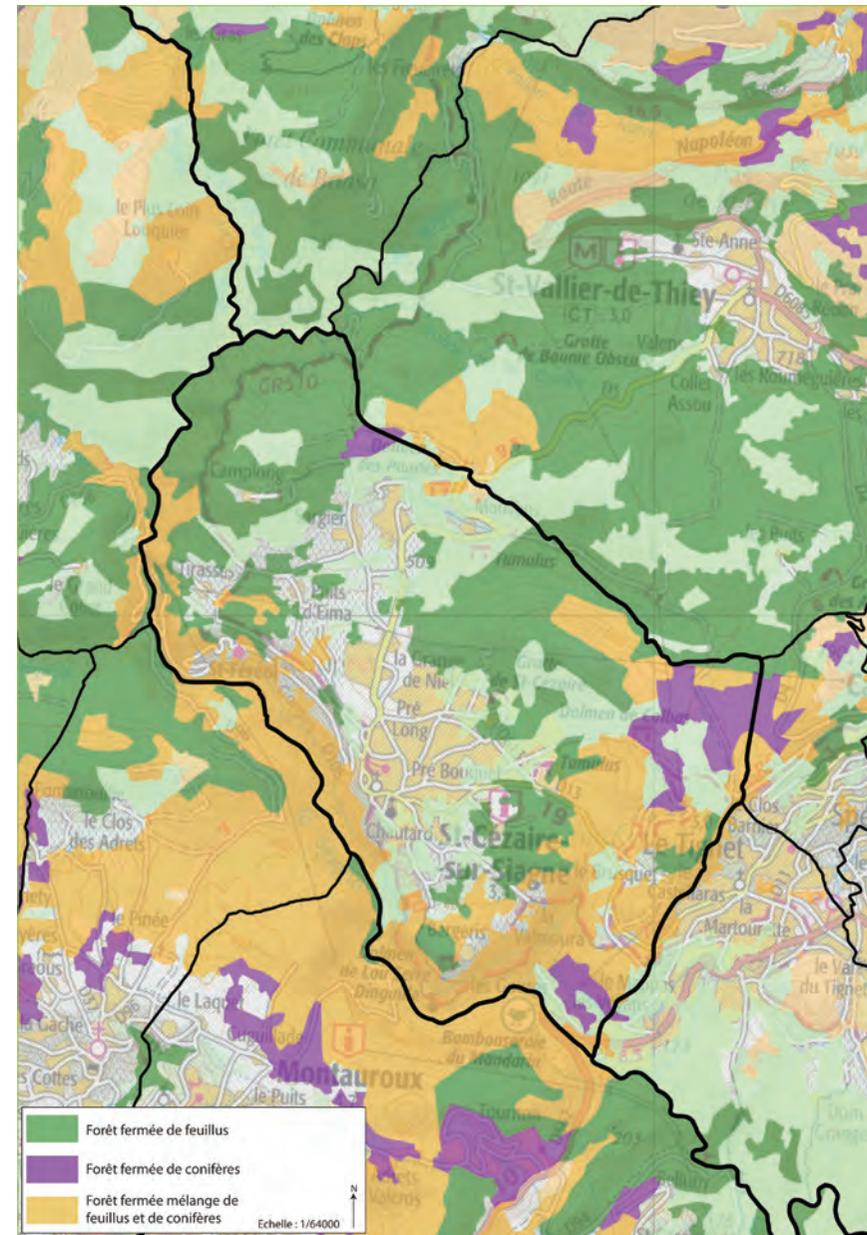
Les Gorges de la Siagne et le Sud-Est de la commune sont majoritairement composés de forêts mélangées.

Les inventaires floristiques menés sur le territoire de Saint-Cézaire ont permis de préciser la composition des milieux forestiers fermés. Ces derniers incluent deux sous-entités écologiques :

- Les **forêts mixtes de feuillus** avec pour espèce principale le chêne pubescent,
- Les **forêts de chênes verts et pins d'Alep** qui cohabitent généralement avec le bâti de la commune.

De plus, parmi les espèces de feuillus répertoriées sur le territoire communal, une présente un caractère patrimonial affirmé : le Faux Chêne-Liège. (cf. 2.2.3 - Biodiversité et Milieux naturels)

Source : Inventaire Forestier National, 2004



FORMATIONS VÉGÉTALES FORESTIÈRES ET NATURELLES DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.7 - Ressources naturelles

Les espaces naturels végétalisés sont très présents dans le tissu urbain :

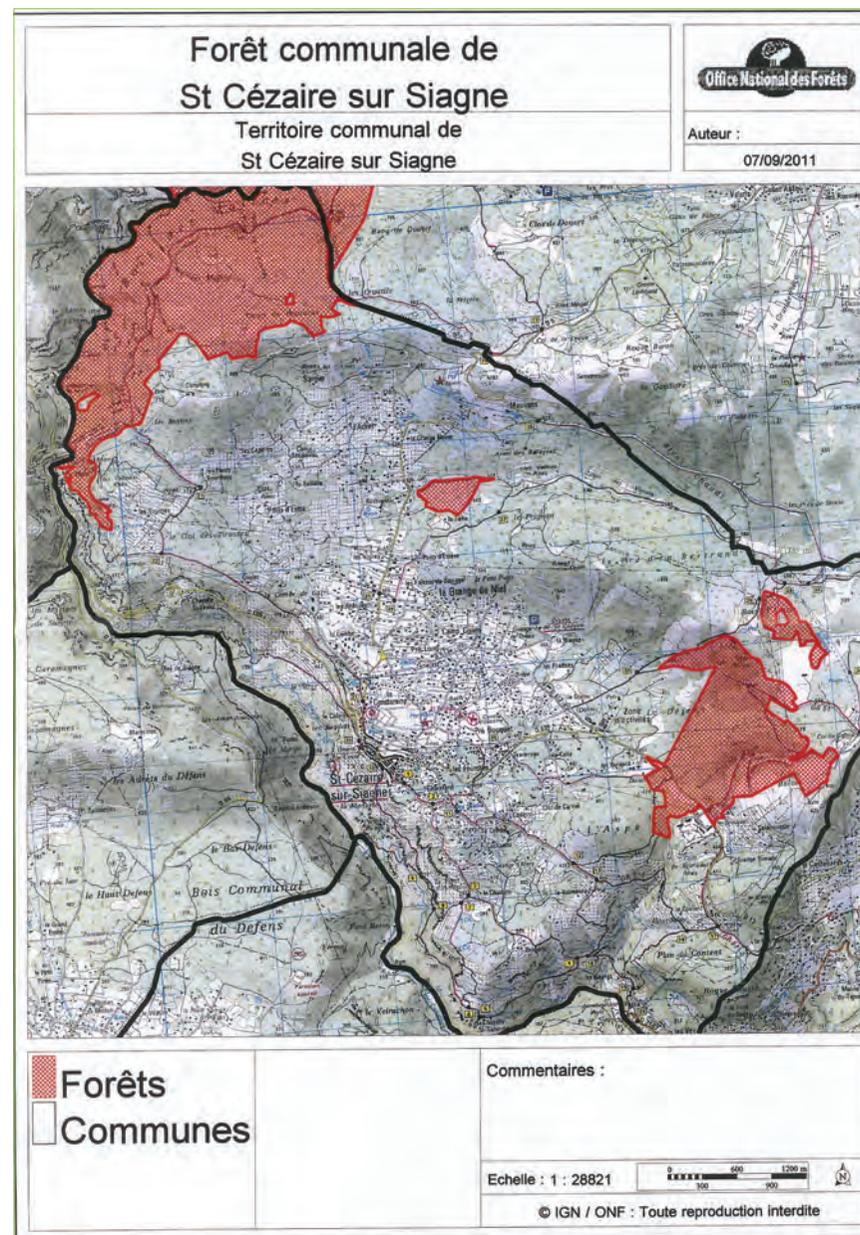
- L'olivier, présent essentiellement sur les coteaux, est lié à l'ancienne exploitation oléicole des restanques. Les alignements d'oliviers mettent en valeur le paysage de restanques en soulignant les murets en pierres sèches. Ils créent ainsi une trame linéaire permettant de structurer l'implantation bâti : les habitations devront préférentiellement être construites hors de ces secteurs remarquables,
- Les jardins, anciennement zones maraîchères, sur le plateau,
- Les jardins d'agrément.

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, les espaces boisés représentent près de **85 %** du territoire communal, dont près de 467 ha d'espaces boisés relèvent du régime forestier.

A ce jour, aucun aménagement n'est en cours ou prévu sur la forêt communale.

La commune est, par ailleurs, concernée par deux plans simples de gestion (PSG), contrats de gestion forestière qui engagent les propriétaires dans une gestion durable des forêts. Ces parcelles ont donc vocation à être classées en zone naturelle où ne pourront être autorisées que des occupations du sol compatibles avec les principes de gestion forestière contractualisées avec les propriétaires.

Il s'agit de plusieurs parcelles - pour une superficie totale de 34,5 ha - au Bois du Prignon et de parcelles - pour une superficie totale de 44 ha - dans la Forêt de Camplong.



LA FORÊT COMMUNALE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

# 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

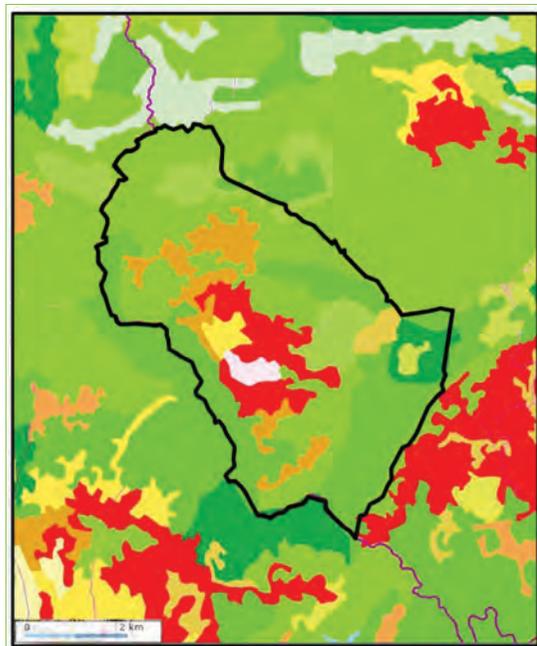
## 1.8 - Occupation du sol

Sur les 3 011 hectares de terrains comptabilisés par la nomenclature Corine Land Cover que comporte la commune, 324 hectares sont considérés comme étant des « espaces artificialisés », soit 14,27 % du territoire. Ces chiffres sont à comparer avec ceux de la Communauté de Communes qui comporte 15,04 % d'espaces artificialisés et du département des Alpes-Maritimes qui comprend 8,69 % d'espaces artificialisés.

Toujours d'après la nomenclature Corine Land Cover, le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne, est principalement occupé par les espaces naturels à hauteur de 2 305 hectares, soit environ 77 % de son territoire, que ces espaces soient de type matorrals, formations à ligneux arborés continues ou discontinues et leurs formations dérivées (maquis), terrains agricoles ou vergers en friche, milieux rupestres (milieux bien représentés sur le territoire communal) ainsi que les milieux annexes aux cours d'eaux (ripisylves). Ne sont toutefois pas inclus dans cette catégorie les espaces agricoles.

### OCCUPATIONS DES SOLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

Nomenclature Corine Land Cover - Géoportail



#### Légende :

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Forêts et milieux semi-naturels
- Zones humides
- Surfaces en eau

On définit une **entité écologique** comme un milieu de vie, pouvant présenter une mosaïque d'habitats diversifiés, relativement homogène et d'une surface suffisante pour pouvoir permettre aux espèces qui y vivent d'effectuer en son sein la totalité ou la plus grande partie de leur développement biologique.

Sur le territoire de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, cinq principales entités écologiques sont représentées :

> **Les milieux ouverts** : maquis, garrigues, oliveraies, zones de cultures, pelouses et formations arbustives. La couverture végétale ouverte est essentiellement constituée de bois clairs de Chênes pubescents, garrigues et pelouses montagnardes. On inclura dans cette entité écologique les parcelles agricoles, clairières et espaces privatifs attenants aux propriétés privées (jardins d'agrément).

Ces milieux issus et entretenus au fil des siècles par l'exploitation agro-pastorale offrent de ce fait une mosaïque d'habitats très diversifiés. A ce titre, on peut supposer que les habitats constitutifs de ce secteur paysager hébergent une diversité biologique relativement importante.

> **Les milieux humides** : les ripisylves de la Siagne et de leurs affluents caractérisés par un régime de crues saisonnières très marquées (...), les milieux hygrophiles et à ambiance froide des fonds de vallons et des ubacs, ainsi que les prairies humides et les plans d'eau.

> **Les grottes et avens** résultant des phénomènes de dissolution des roches calcaires en milieu karstique. Toutefois, alors qu'un aven présente sur tout ou partie de son développement la forme d'un puits vertical ou sub-vertical dont l'accès s'ouvre dans le sol et qui s'est le plus souvent formé par l'effondrement de la voûte d'une cavité karstique, une grotte comporte au moins une partie horizontale accessible.

En effet, les gorges de la Siagne se situent en plein cœur d'un territoire de formation karstique présentant une multitude de cavités, avens ou grottes comme la grotte de Pâques située dans les gorges elles-mêmes. Elles tranchent

## 1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### 1.8 - Occupation du sol

profondément une zone de plateaux ou de collines boisées d'altitude moyenne.

- > **Les milieux rupestres** : les falaises et escarpements rocheux constituent des habitats tout à fait particuliers qui accueillent des espèces à forte valeur patrimoniale. Ces milieux rupestres sont particulièrement nombreux en milieu méditerranéen à substrat calcaire. Selon l'orientation des falaises, la végétation peut être très variable : les versants Sud sont particulièrement arides tandis que les versants Nord sont frais et ombragés.
  
- > **Les milieux forestiers fermés** (chênaie pubescente, chênaie verte, châtaigneraie, hêtraie, charmaie, mimosa, landes, maquis et garrigues) incluant deux sous-entités écologiques :
  - les forêts mixtes de feuillus avec pour espèce principale le chêne pubescent,
  - les forêts de chêne verts et pins d'Alep qui cohabitent généralement avec le bâti de la commune.

Les conditions de relief déterminent des microclimats méditerranéens très contrastés : humides et frais aux ubacs, pluvioméditerranéens aux adrets.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

#### LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE\*

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. Il participe au maintien des grands équilibres naturels ou constitue le milieu d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **les ZNIEFF de type I**, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;
- **les ZNIEFF de type II** sont des grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

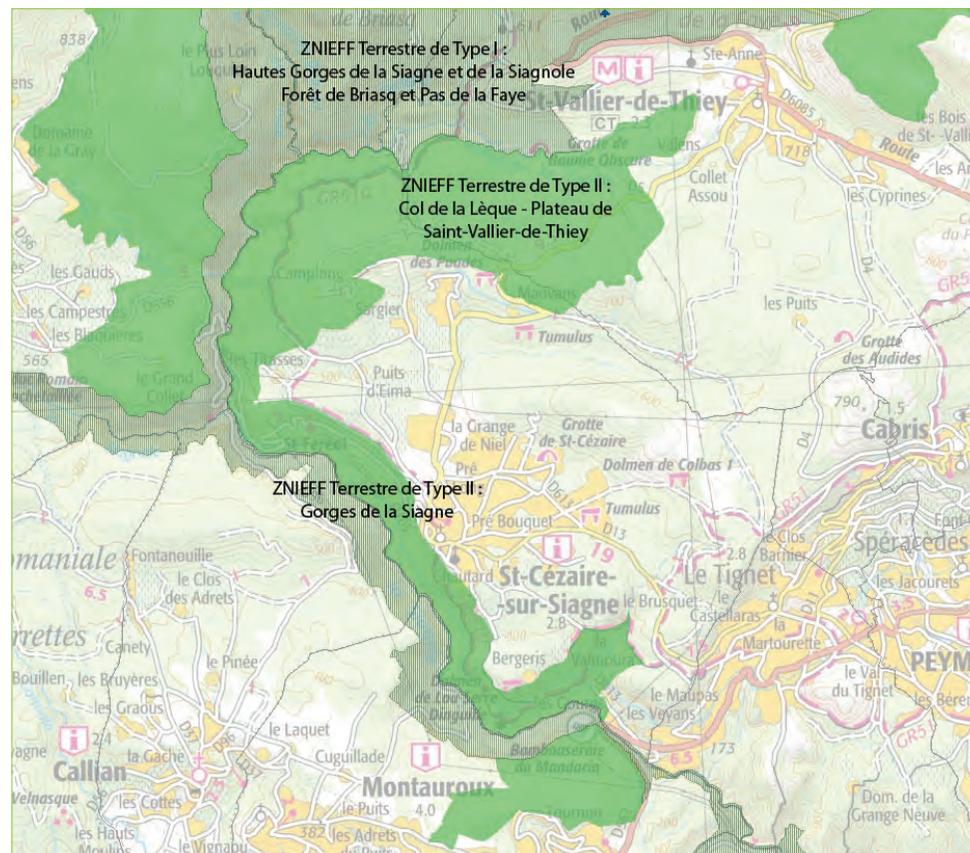
\* Source : Fiches et données suivantes extraites de la DREALPACA.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est intégrée à trois ZNIEFF. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire :
  - n°06-100-121 « Hautes Gorges de la Siagne et de la Siagnole - Forêt de Briasq et Pas de la Faye » ;
- Les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère :
  - n°06-111-100 « Col de la Lèque - Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey » ;
  - n°06-136-100 « Gorges de la Siagne ».



LES ZNIEFF PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

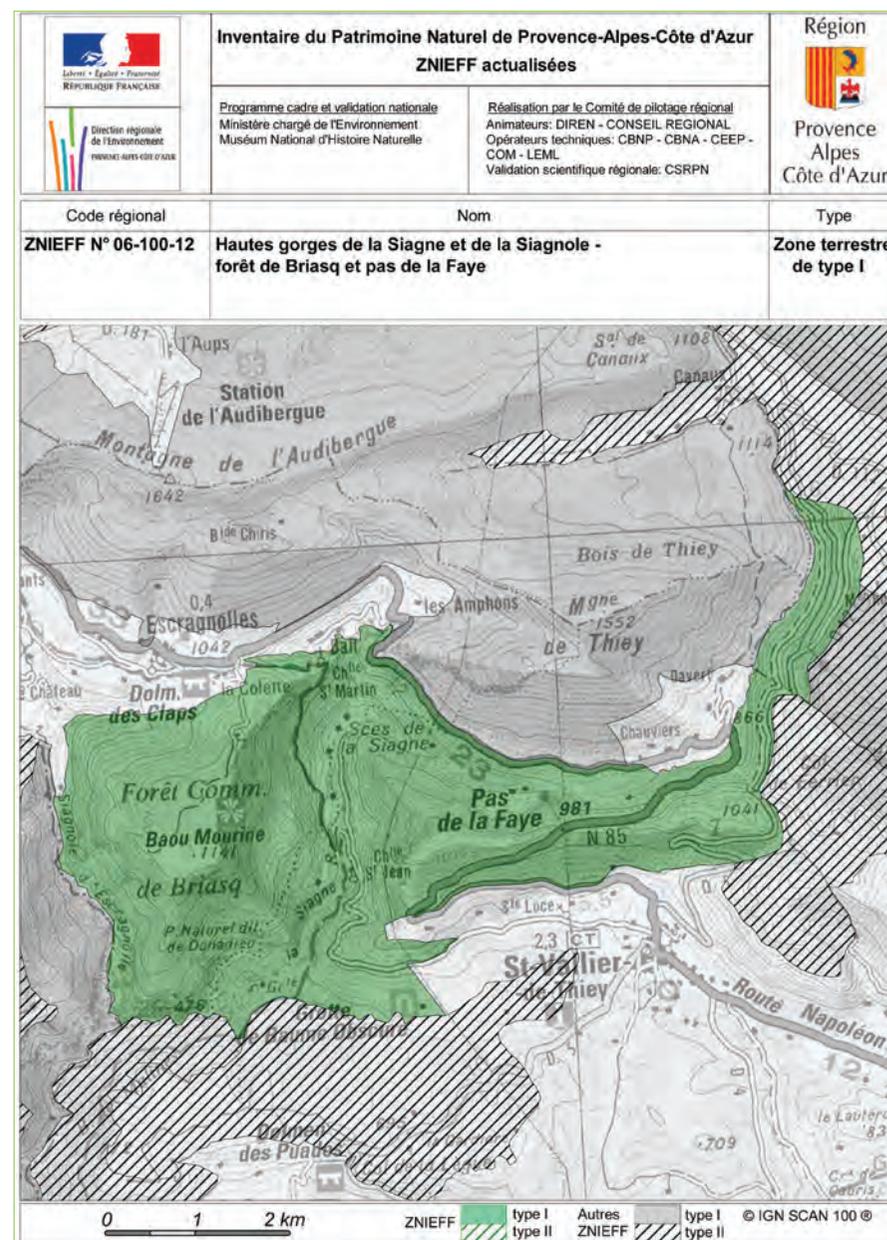
### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

#### ZNIEFF TERRESTRE DE TYPE 1 : 06-100-121 HAUTES GORGES DE LA SIAGNE - FORÊT DE BRIASQ ET PAS DE LA FAYE

Les gorges de la Siagne se situent en plein cœur d'un territoire de formation karstique présentant une multitude de cavités, avens ou grottes comme la grotte de Pâques située dans les gorges elles-mêmes. Elles tranchent profondément une zone de plateaux ou de collines boisées d'altitude moyenne comme le plateau de Briasq.

Les principaux éléments floristiques d'intérêt patrimonial appartiennent aux formations rupestres. On y observe en particulier quelques endémiques françaises comme le bec de grue de Rodié (*Erodium rodiei*) endémique stricte des Préalpes de Grasse et la Marguerite de Gérard (*Anthemis gerardiana*) ainsi que d'autres espèces rares mais à répartition plus large comme la Dauphinelle fendue (*Delphinium fissum*). Dans les zones forestières se trouve la Pivoine officinale (*Paeonia officinalis subsp. villosa*). Ce secteur difficile d'accès reste néanmoins méconnu des botanistes, malgré les quelques protections mises en œuvre par le Conservatoire Botanique National Méditerranéen et le réseau Natura 2000.

Cette zone abrite par ailleurs un patrimoine faunistique d'un très grand intérêt sur le plan biologique. Elle est fréquentée par au moins 52 espèces animales patrimoniales dont 16 sont déterminantes.



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

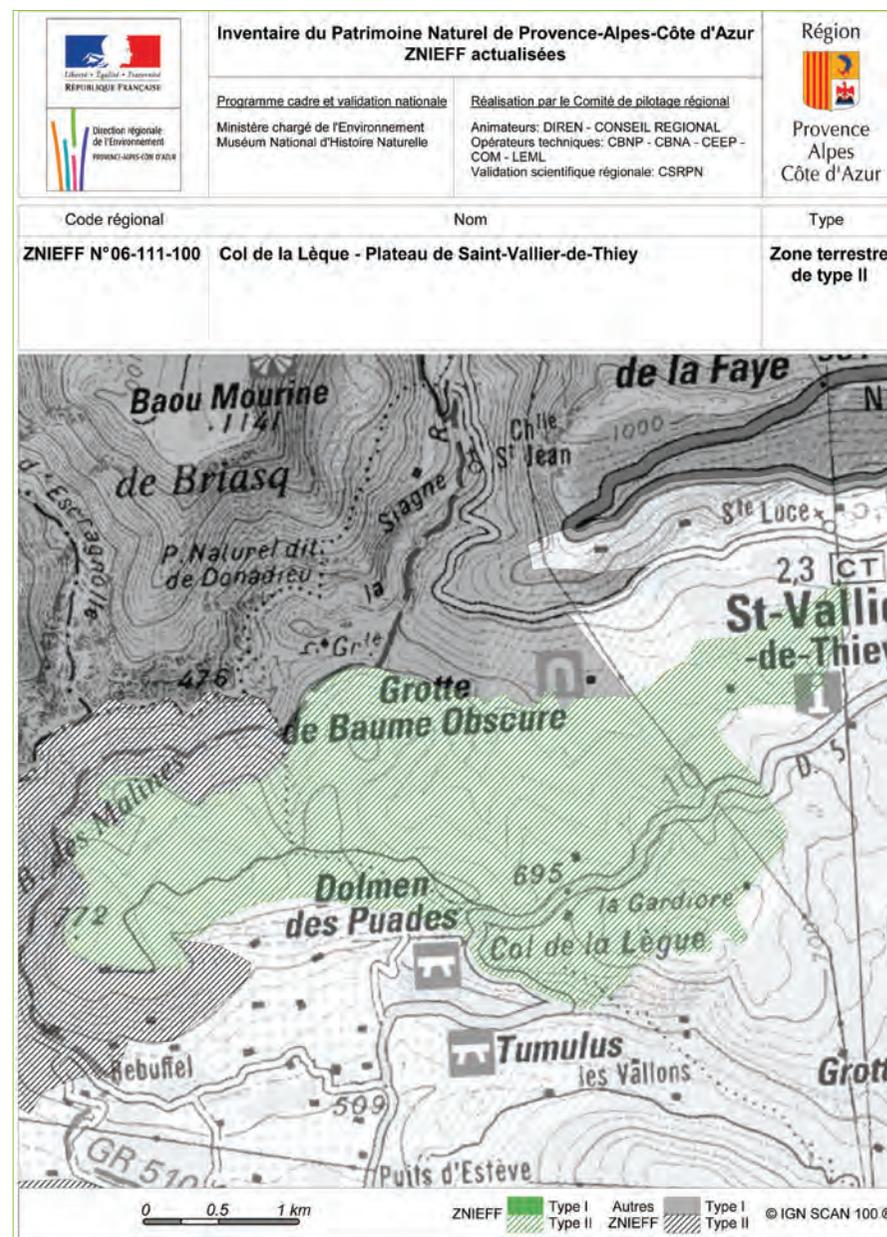
#### ZNIEFF TERRESTRE DE TYPE 2 : 06-111-100 COL DE LA LÈQUE - PLATEAU DE SAINT-VALLIER-DE-THIEY

Cette zone de coteaux des Préalpes de Grasse est constituée de terrains calcaires dolomitiques marneux sur lesquels se développe une végétation appartenant à l'étage collinéen de type subméditerranéen. La couverture végétale ouverte est constituée de bois clairs de Chênes pubescents, garrigues et pelouses montagnardes.

Parmi les espèces patrimoniales, on note par exemple la Trigonelle à nombreuses cornes (*Trigonella polyceratia subsp. polyceratia*) ou l'Orchis parfumé (*Orchis coriophora subsp. fragrans*).

Au niveau du col lui-même, se situe une remarquable formation à Genêt de Villars.

Cette zone possède un cortège faunistique composé d'au moins 6 espèces animales d'intérêt patrimonial parmi lesquelles figurent 2 espèces déterminantes.



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

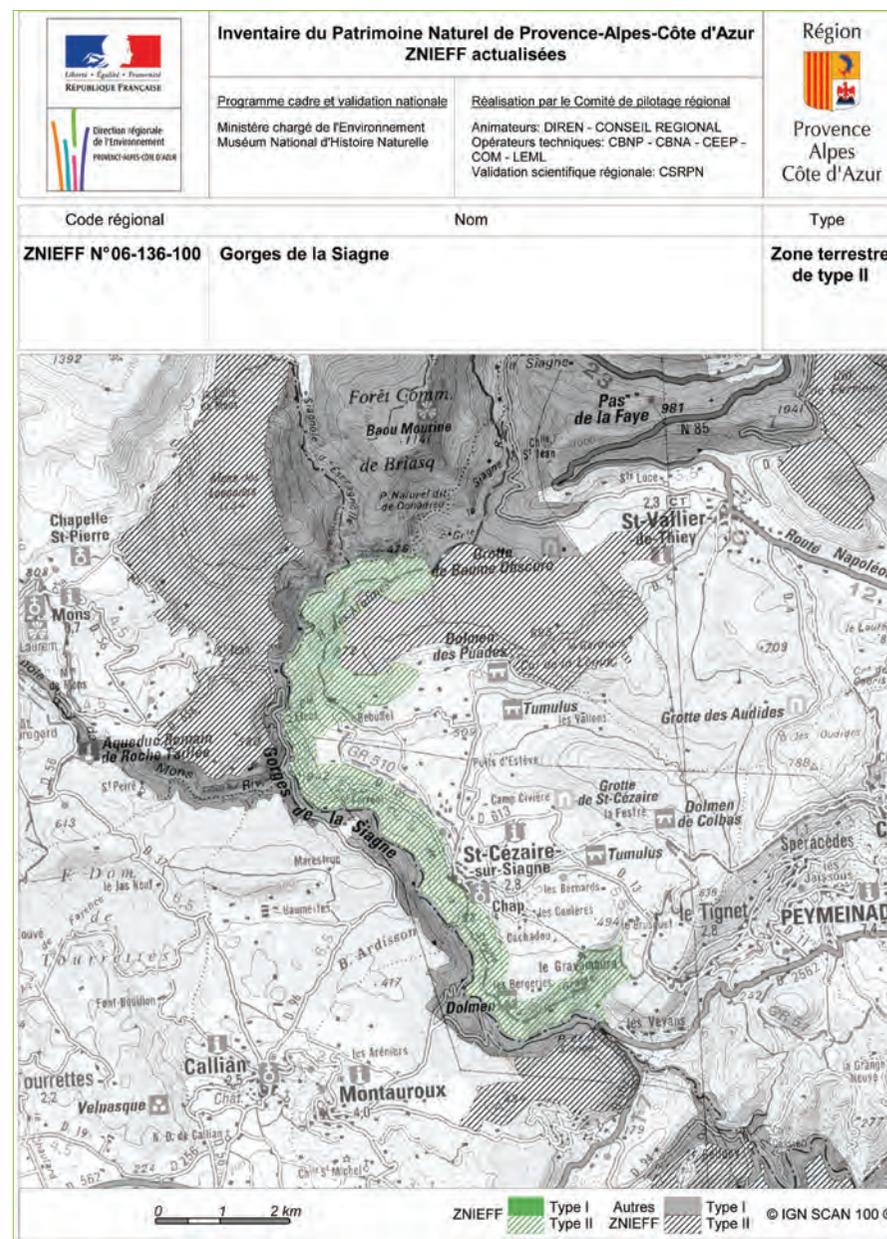
### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

#### ZNIEFF TERRESTRE DE TYPE 2 : 06-136-100 GORGES DE LA SIAGNE

La Siagne a creusé profondément la zone de plateaux et de collines boisées du moyen pays en créant des falaises vertigineuses, particulièrement au Pont de Saint-Féréol.

Les parois des gorges et des escarpements sont colonisées par le chêne vert. Les gorges présentent une hêtraie à Androsace de Chaix en position abyssale. Quelques espèces rupicoles d'intérêt patrimonial sont présentes comme l'Andropogon à deux épis (*Andropogon distachyos*), la Molinie tardive (*Cleistogenes serotina subsp. serotina*) ou encore la Julienne à feuilles laciniées (*Hesperis laciniata*).

Ces gorges calcaires recèlent un patrimoine faunistique de grand intérêt. Elles hébergent en effet 30 espèces animales patrimoniales. Parmi celles-ci, 4 correspondent à des espèces déterminantes.



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

#### LE RÉSEAU NATURA 2000\*

Natura 2000 est un projet visant à constituer sur le territoire de l'Europe un réseau de sites abritant des habitats naturels, ainsi que des espèces animales ou végétales, qui sont devenues rares ou qui sont menacées.

Le réseau Natura 2000 est constitué de Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées au titre de la directive Oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui sont désignées pour les sites relevant de la directive Habitat.

#### PRÉSENTATION DU SITE NATURA 2000 « GORGES DE LA SIAGNE »

#### Présentation de la structure opératrice et animatrice de la ZSC Natura 2000 des Gorges de la Siagne

Le Syndicat Interdépartemental Intercommunal à Vocation Unique de la Haute Siagne (SIVU) est né le 11 juin 1993 à l'initiative de 6 communes riveraines de la Haute Siagne : Escragnoles, Saint-Vallier-de-Thiery, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Montauroux, Callian et Mons. Le 1er janvier 2000, il s'enrichit de 2 nouvelles communes : Tanneron (83) et Le Tignet (06).

Il a un rôle d'opérateur technique du site Natura 2000 FR 9301574 «Gorges de la Siagne» (confié par l'Etat en septembre 2000), mais aussi un rôle d'animateur (confié par l'Etat en janvier 2007).

Ce syndicat a la particularité d'avoir été l'un des premiers en France à réunir huit communes couvrant deux départements sur un projet commun, à savoir la valorisation de la Haute Siagne.

Le 31 mars 2010, le SIVU de la Haute Siagne s'est également vu confier officiellement par les sous-préfectures de Grasse et de Draguignan, la responsabilité du portage de la démarche SAGE Siagne.

Le lancement officiel du SAGE devant les représentants des institutions, des associations et des élus des communes concernées a eu lieu le 7 juillet 2010, en la mairie de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

#### Description du site

Ce site abrite des milieux naturels remarquables : la rivière aux eaux calcaires

induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : *Erodium rodiei*. Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris.

#### Description des habitats naturels

Habitats naturels présents	% couv.	SR <sup>(1)</sup>
Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>	33%	C
Matorrals arborescents à <i>Juniperus spp.</i>	6%	C
Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea*	4%	C
Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles	3%	C
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	2%	C
<b>Mares temporaires méditerranéennes*</b>	<b>1%</b>	<b>C</b>
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	1%	C
Formation stables xérothermophiles à <i>Buxus sempervirens</i> des pentes rocheuses (Berberidion p.p.)	1%	C
Formations à <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires	1%	C
Taillis de <i>Laurus nobilis</i>	1%	A
<b>Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du Alysso-Sedion albi*</b>	<b>1%</b>	<b>C</b>
Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia) (*sites d'orchidées remarquables)*	1%	C
<b>Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)*</b>	<b>1%</b>	<b>C</b>
Grottes non exploitées par le tourisme	1%	C
Hêtraies calcicoles médio-européennes à Cephalanthero-Fagion	1%	C
<b>Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion*</b>	<b>1%</b>	<b>C</b>
Forêts de <i>Castanea sativa</i>	1%	B
Forêts à <i>Quercus suber</i>	1%	B
Forêts à <i>Ilex aquifolium</i>	1%	C
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	1%	C
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	1%	C
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	1%	C

TABLEAU DES HABITATS NATURELS - SOURCE : SITE INTERNET RÉSEAU NATURA 2000

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

#### Espèces animales et végétales

Concernant la faune, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), Vespertilion de Capaccini (500 à 1000 individus). La rivière héberge de belles populations d'Ecrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Strinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station).

D'après le SIVU de la Haute-Siagne et en l'état actuel de nos connaissances, aucun noyau de population de Tortue d'Hermann ne semble présent sur le territoire de la commune ; des individus ont toutefois récemment été observés sur le territoire de la commune limitrophe du Tignet, en limite d'aire de répartition, notamment au lieu-dit Val de Tignet à proximité de la RD 2562. On peut donc émettre l'hypothèse que des individus sont occasionnellement présents sur le territoire de Saint-Cézaire dans le cadre de leurs déplacements mais ceci de manière très momentanée.

Ce site est également important pour la Vipère d'Orsini.

Espèces animales et végétales présentes		PR <sup>(2)</sup>
<b>Amphibiens et reptiles</b>		
Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> )		C
Hydromantes strinati ( <i>Hydromantes strinati</i> )		C
Tortue d'Hermann ( <i>Testudo hermanni</i> )		C
Vipère d'Orsonie ( <i>Vipera ursinii</i> )		C
<b>Invertébrés</b>		
Agrion de Mercure ( <i>Coenagrion mercuriale</i> )		C
Cordulie à corps fin ( <i>Oxygastra curtisii</i> )		D
Damier de la Succise ( <i>Euphydryas aurinia</i> )		C
<b>Ecaïlle chinée (<i>Callimorpha quadripunctaria</i>)*</b>		
Ecrevisse à pattes blanches ( <i>Austropotamobius pallipes</i> )		C
Grand capricorne ( <i>Cerambyx cerdo</i> )		C
Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> )		C
<b>Rosalie des Alpes (<i>Rosalia alpina</i>)*</b>		
<b>Mammifères</b>		
Grand Murin ( <i>Myotis myotis</i> )		C
Grand Rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )	Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> )	Reproduction. Etape migratoire.	B
Myotis capaccinii ( <i>Myotis capaccinii</i> )	Reproduction. Etape migratoire.	A
Petit Murin ( <i>Myotis blythii</i> )	Reproduction. Etape migratoire.	C
Petit Rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Rhinolophe Euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Vespertilion de Bechstein ( <i>Myotis bechsteini</i> )	Etape migratoire.	C
<b>Poissons</b>		
Barbeau méridional ( <i>Barbus meridionalis</i> )		C
Blageon ( <i>Leuciscus souffia</i> )		C

(2) Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

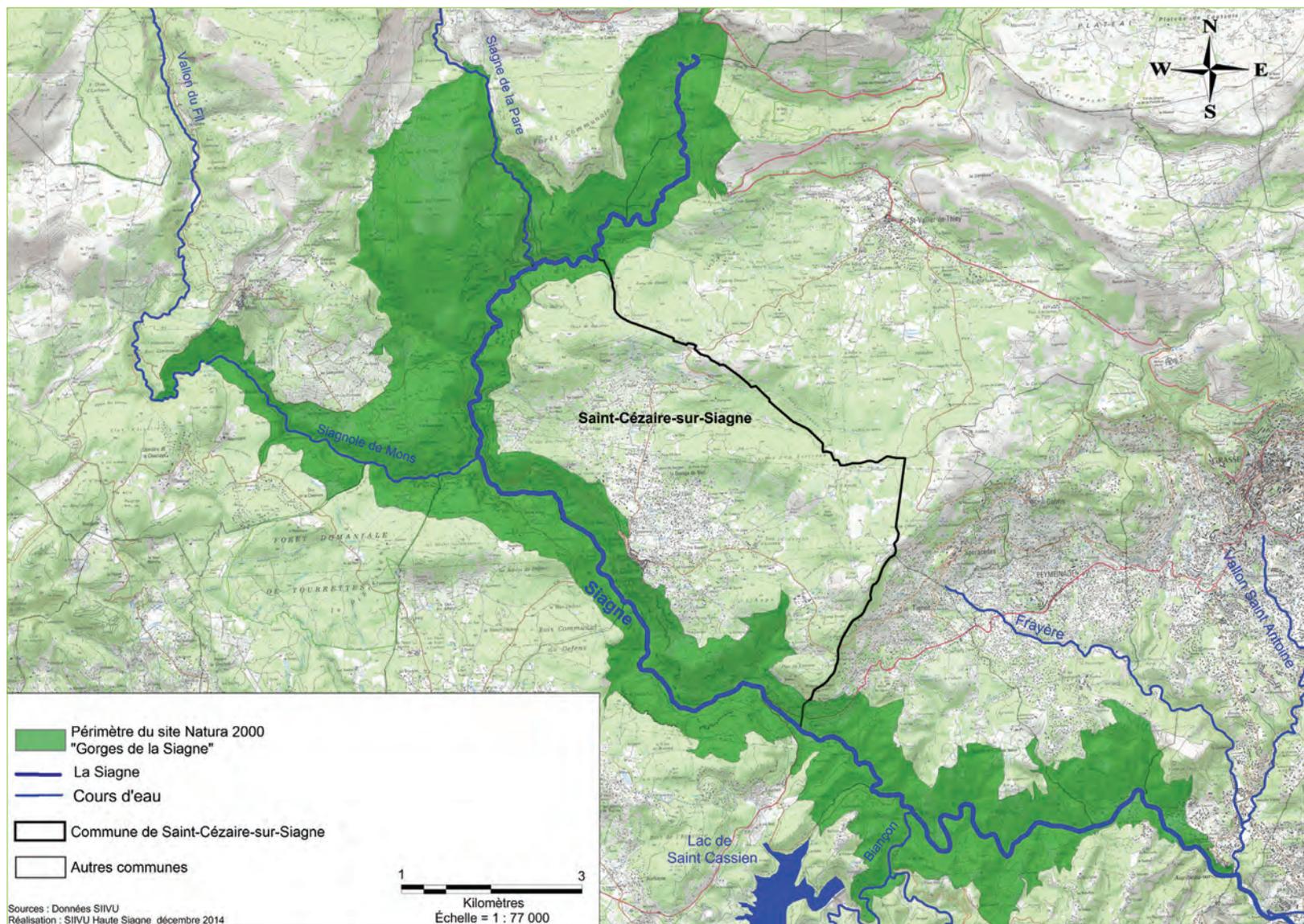
\*Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.

TABLEAU DES ESPÈCES - SOURCE : SITE INTERNET RÉSEAU NATURA 2000

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.1 - Inventaires et mesures de protection environnementales

ZONE SPÉCIALE DE CONSERVATION « RIVIÈRE SIAGNE ET SES GORGES »



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Le secteur d'étude prend place au sein de l'étage **méso-méditerranéen** sur des substrats calcaires et alluvionnaires (argiles et formations superficielles récentes apportées par les cours d'eaux).

Globalement, la commune est située dans une zone où les séries de végétations se caractérisent par :

#### 1) La Série du chêne vert et du genévrier de Phénicie

Elle présente une amplitude altitudinale très importante et elle montre une très grande diversité de peuplements les uns liés aux conditions saxicoles calcaires, les autres marquant des stades plus ou moins avancés de l'évolution dynamique.

Plusieurs entités apparaissent :

- Sur substrats calcaires affleurent des structures très ouvertes à évolution extrêmement lente où dominant les espèces pré-forestières : *Rhamnus alaternus*, *Globularia alypum*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus phoenicea* ;
- Dans les gorges sur substrats calcaires, les yeuseraies sont filtrées de feuillus : érable à feuille d'aubier (*Acer opalus*), érable à feuille champêtre (*Acer campestre*), cornouiller mâle (*Cornus mas*), frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*). Le charme houblon (*Austria carpiniifolia*) est présent mais par pieds isolés (sous série à frênes à fleurs) ;
- Sur les versants et les plateaux, lorsque la maturation forestière est accomplie, les vieux taillis de chênes verts peuvent localement évoluer vers la futaie à couronnes jointives riche en orchidées (*Cephalanthera sp.*, *Epipactis sp.*, *Limodorum*, etc..), les taillis moins évolués sont enrichis en Pistachier térébinthe (*Pistacia terebinthus*) et Nerprun alaterne (*Ramnus alaternus*).

#### 2) Série méditerranéenne du chêne pubescent

Elle occupe les sols profonds dans l'ambiance bioclimatique de la précédente. Le chêne pubescent, par rapport aux situations de la chênaie pubescente à buis, est associé à des sclérophylles : chêne vert (*Quercus ilex*), Filiaire intermédiaire

\*Source : Évaluation environnementale - Volet biodiversité, PLU de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, Rapport d'étape : bibliographie et potentialités, Agence Gaïadomo, 2013

(*Phillyrea media*), nerprun alaterne *Rhamnus alaternus*, *Jasminum fruticans*.

Les pins : Pin d'Alep et Pin mésogéen -*Pinus halepensis*, *Pinus mesogensis*- sont pionniers dans toutes les structures pré forestières ainsi que le genévrier cade qui peut former localement des matorrals.

Des mosaïques de groupements arbustifs se rencontrent : groupements à Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*), *Rhus cotinus*, *Clematis flammula*, groupements à *Corriaria myrtifolia*, *Rubus sp.*, *Polistichum setiefrum*. Dans la série du chêne vert et du genévrier de Phénicie et dans la série méditerranéenne du chêne pubescent, l'homme a étendu ses cultures (oliveraie, vigne, labours, parcours).

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Habitats naturels

*Description des unités de végétation présentes sur les milieux naturels, semi-naturels et agricoles du territoire communal*

- **Végétation flottante de renoncules de rivières sub-montagnardes et planitiaires du lit mineur de la Siagne.** Au niveau de la commune, cet habitat correspond au type rivières oligotrophes basiques (**code UE : 3260 et code Corine : 244**).

La Siagne et ses affluents représentent un cas remarquable en région méditerranéenne de système issu de sources et de résurgences dont les eaux sont beaucoup plus froides que celles des autres rivières du secteur. Les températures fluctuent entre 10° et 15° C en amont; l'hydrosystème occupe 2% de la surface totale du site pris dans sa globalité.

Ces eaux douces (code Corine 22-1) dans le bassin supérieur, sont particulièrement chargées en bicarbonate et en calcium. Au niveau des cascades surtout, le dégazage de CO<sup>2</sup> libre, provoqué par le bouillonnement de l'eau, accentue la précipitation de carbonate de calcium sur les substrats.

A partir du Pont des Tuves de Saint-Cézaire-sur-Siagne et jusqu'à la confluence avec le Biançon, la rivière montre quelques profonds, des radiers et de nombreux plats courants. C'est un système du métarhitron\* faisant transition au niveau des zones plus profondes vers un début d'hyporhitron.

Dans la rivière proprement dite, là où le fond de l'eau est sans végétation, apparaissent des bancs de graviers associés à des cailloux qui constituent les lieux de frayère pour les truites (Code Corine 2421). La superficie de ces zones représente 1% de la surface totale en eau. Les dépôts de carbonate dus aux eaux fortement minéralisées sont importants. Ils se font sur les blocs, moins sur les graviers.

- **Sources pétrifiantes avec formation de tufs\* et de travertins (source de la Foux, habitat prioritaire, code UE 7220\*)**

Au niveau de la commune de Saint-Cézaire, cet habitat est présent uniquement au niveau des résurgences de type karstique telles que la **source de la Foux**. Ces formations végétales des sources et des suintements se développent sur matériaux carbonatés mouillés issus de dépôts actifs de calcaire donnant souvent des tufs (dépôts non consistants) ou des travertins (roche calcaire déposée en lits irréguliers mais denses et à fort pouvoir de cimentage dans l'axe de la rivière).

Cet habitat se localise en bordures de vasques ou de sauts, de micro-cascades. Leur origine est due, pour l'essentiel, à l'action des cyanobactéries et des diatomées et à la concentration des eaux fortement minéralisées en sels de calcium.

Les conditions climatiques stationnaires sont marquées par la constance de l'humidité de l'air et par les températures estivales modérées et clémentes.

La production de tufs calcaires ou de travertins conduit aussi à l'édification de vasques ou de coulées concrétionnées de taille imposante pouvant dépasser 5 à 10 m de hauteur.

On trouve plusieurs ensembles – les entités à mousses et les entités à hépatiques colonisant les micro-secteurs où les eaux circulent de façon souterraine.

**Cet habitat complexe abrite de nombreuses espèces très spécialisées et conditionnées par la permanence d'une humidité élevée que l'on ne retrouve pas ailleurs.**

**Ainsi, on rencontre dans la Siagne deux espèces de diptères (petites mouches) caractéristiques des rivières pétrifiantes encroûtantes circumméditerranéennes (Afrique du Nord, Liban, Espagne) rares à l'échelle du département.**

**Les zones travertineuses sont également caractérisées par une grande richesse faunistique avec une forte densité en coléoptères Elmidés\* et diptères Simulidés\*.**

**Même si la répartition de cet habitat couvre de nombreuses régions françaises, la petitesse des surfaces concernées et les constructions géologiques auxquelles il peut participer font de lui un milieu particulièrement fragile.**

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### • Parcours substeppique de graminées et annuelles avec oliveraies (habitat prioritaire, code UE 6220\*)

Il s'agit de Pelouses de graminées annuelles xérophiiles méso et thermo-méditerranéennes, souvent ouvertes, riches en thérophytes; communautés de thérophytes sur sols oligotrophes des substrats basiques, souvent calcaires.

C'est un habitat assez commun à rare selon les régions et les communautés végétales concernées, mais en régression. Sa diversité et sa spécificité floristique sont élevées.

Cet habitat se rencontre notamment sur sols profonds ou superficiels dans les oliveraies ou dans les stades initiaux des peuplements de la série méditerranéenne du chêne pubescent de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

**Il est un refuge pour de nombreuses espèces annuelles dont la pérennité est assurée par le pâturage.**

**Sur le territoire communal, cet habitat se rencontre notamment dans les oliveraies. Sur sols profonds, il est riche en orchidées.**

- Sur sols superficiels, il s'agit de pelouses caractérisées par de nombreuses espèces annuelles telles que l'Egilope ovale (*Aegilops ovata*), le Lin étoilé (*Asterolinon linum-stellatum*), le Brachypode à deux épis (*Brachypodium distachyon*), le Brome rouge (*Bromus rubens*), la Campanule à petite fleur (*Campanula erinus...*) associées à des vivaces telles que l'Euphorbe épineuse (*Euphorbia spinosa*), le Thym vulgaire (*Thymus vulgaris*), le Stéhéline douteuse (*Staehelina dubia*), la Coronille naine (*Corollina minima...*) dont plusieurs espèces d'orchidées : l'Ophrys jaune (*Ophrys lutea*), l'Ophrys bécasse (*Ophrys scolopax*), l'Orchis pourpre (*Orchis purpurea*) .... Il s'agit de pelouses de faible recouvrement saxicole de la zone des chênaies vertes à genévrier de Phénicie.
- Sur sols profonds, ces types de pelouses sont bien représentés sur le territoire communal avec comme espèces principales la Sarriette calament (*Calamintha nepeta*), la Scabieuse des jardins (*Sixalix atropurpurea*), la Catananche bleue

(*Catananche caerulea*), le Gaillet dressé (*Galium molugo subsp. Erectum*), l'Euphorbe dentée (*Euphorbia serrata*), entre autres. Dans ces pelouses, l'espèce dominante reste le Brachypode penné (*Brachypodium pinnatum*). Cette association bien développée dans les Alpes- Maritimes est riche en orchidées : l'Orchis pourpre (*Orchis purpurea*), l'Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*), l'Orchis bouffon (*Orchis morio*), l'Orchis géant (*Himantoglossum robertianum*), l'Orchis singe (*Orchis simia*). Dans les oliveraies, ces pelouses sont infiltrées par d'autres espèces bulbeuses : l'Ornithogale en ombelle (*Ornithogalum umbellatum*), l'Ornithogale à feuilles droites (*Ornithogalum gussonei*)...

**Sur le territoire de la commune de Saint-Cézaire, il s'agit indéniablement de l'habitat prioritaire le plus représenté et le plus remarquable d'entre tous, dont la conservation passe par le maintien des parcours ou encore l'entretien mécanique du sous-bois des oliveraies où il est fortement représenté.**

#### • Végétation chasmophytique des pentes rocheuses calcaires (code UE 8210)

Cet habitat caractérisé par une végétation qui s'installe dans les anfractuosités de la roche se positionne sur les parois rocheuses naturelles (falaises) ou artificielles (restanques, murs de briques....) et sur des substrats riches en bases (calcaires naturels, murs). Il peut également apparaître sur des substrats initialement acides, mais enrichis secondairement en particules riches en bases. Les conditions écologiques caractérisant cet habitat sont marquées par :

- Des parois naturelles susceptibles de présenter une érosion contribuant à leur rajeunissement ;
- Des sols très minces faiblement enrichis en humus (lithosols) se formant dans les fissures les plus larges ;
- Des substrats naturellement peu enrichis en azote. Dans les situations artificielles, certaines formes de l'habitat peuvent toutefois s'enrichir en espèces nitrophiles, ce qui contribue à sa variabilité ;

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- Des expositions plutôt chaudes et éclairées.

#### • Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles (code UE 8130)

Cet habitat concerne les éboulis calcaires grossiers, non stabilisés et ensoleillés, fréquents aux étages montagnards et subalpins des Alpes, mais plus rares sur les plateaux et dans les régions basses d'Europe moyenne occidentale et centrale.

Les éboulis sont des amas pierreux lentement accumulés, au fur et à mesure de l'éboulement d'une structure rocheuse.

Malgré des conditions stationnaires marquées par l'exposition, la pente, la granulométrie et la mobilité des éboulis, la composition floristique dépend directement de la nature du substrat (ici du substrat calcaire).

La végétation, dominée par les plantes à rhizome et les hémicryptophytes, peut amoindrir la mobilité de l'éboulis en immobilisant le substrat rocheux dans son lacis raciné.

#### • Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes de Molinio-Holoschoenion (code UE 6420)

Il s'agit de Prairies humides méditerranéennes à végétation vivace assez dense et élevée, structurée par de grands scirpes épars et de grandes graminées. Ce sont des formations végétales qui supportent une humidité intermédiaire, s'intercalant souvent entre un marais doux et une pelouse sèche à Brachypode de Phénicie (*Brachypodium phenicoides*), à une altitude de l'ordre du mètre où le sol superficiel est totalement dessalé. Elles exigent une humidité temporaire élevée, mais supportent le dessèchement estival.

#### • Grottes non exploitées par le tourisme (code UE 8310)

L'habitat concerne l'ensemble des grottes non exploitées par le tourisme, c'est-à-dire, celles qui ne sont pas aménagées spécifiquement pour accueillir tous les

publics. Il est composé par les cavités et les écoulements souterrains.

Cet habitat naturel est situé en région karstique : canyons, dolines, vallées sèches, avens, lapiaz.

L'intérêt patrimonial de cet habitat qui figure à l'Annexe II de la directive est très fort car il abrite des concrétions géologiques remarquables, des espèces floristiques et faunistiques de premier ordre, ainsi que des vestiges préhistoriques pour certaines d'entre elles.

**Plusieurs grottes de même intérêt écologique et non exploitées par le tourisme représentent cet habitat sur la commune : grotte au Guano (la plus remarquable), grotte de Pâques, grotte de la résurgence de la Foux. En outre, dans ce secteur de tête de bassin de la Siagne, sa vallée est caractérisée par de nombreuses falaises de calcaire ou calcaires dolomitiques portant des anfractuosités, cavités et encorbellements servant de sites et de niches écologiques à de nombreux oiseaux, chiroptères, amphibiens et insectes.**

*Unités de végétation présentes sur les zones péri-urbaines et urbaines du territoire communal*

#### • Les « Terrains en friche » (Code Corine : 87.1)

Ce terme générique renferme en réalité un grand nombre de cortèges floristiques différents. Il est donné aux parcelles exploitées pour les cultures puis abandonnées.

On regroupe habituellement sous cette dénomination les champs abandonnés ou au repos (jachères), les bords de route et autres espaces interstitiels sur des sols perturbés.

#### • Les « Habitations et jardins » (Code Corine : 86.2 et 85.31)

Dans ces habitats urbanisés où le terrain est remanié, la végétation est souvent liée à celle des zones rudérales.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Faune remarquable

##### Les chiroptères

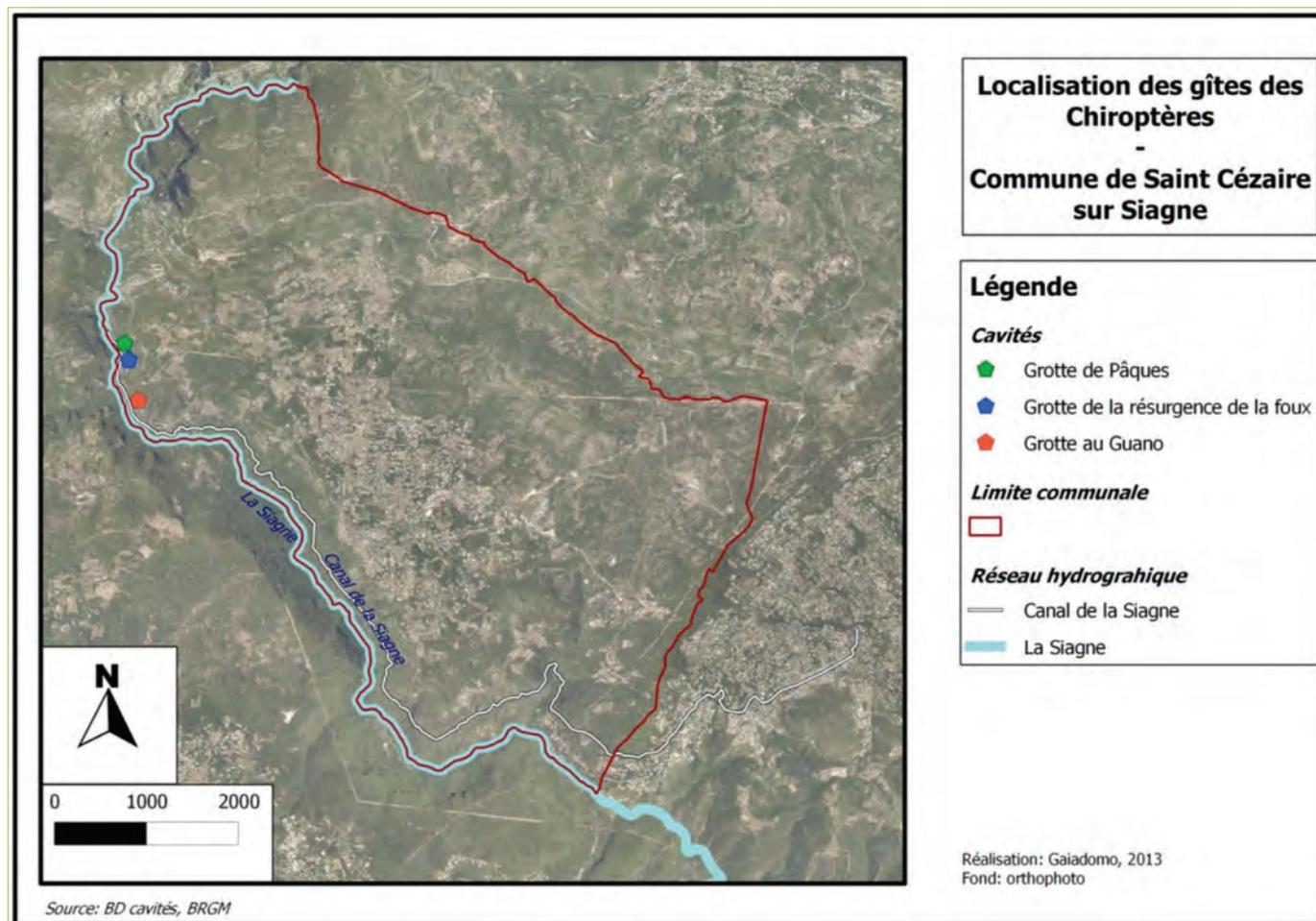
De manière générale, la Siagne sur le territoire de Saint-Cézaire constitue un milieu karstique où de très nombreuses grottes servent de refuges à de multiples espèces animales, notamment des chiroptères. Les grottes non exploitées par le tourisme sur le territoire de la commune abritent en effet des populations de chiroptères parmi les plus remarquables de France.

Au moins trois grottes présentes sur le territoire communal de Saint-Cézaire sont susceptibles d'être exploitées en tant que gîte de transition par les chiroptères.

Ces grottes sont localisées sur la carte ci-contre.

Une cavité majeure pour l'espèce à l'échelle régionale se trouve sur le territoire de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, à savoir la **Grotte aux Guano** qui est fréquentée en été par de nombreuses espèces patrimoniales de chiroptères, dont certaines rares et menacées à l'échelle nationale et européenne.

**Cette grotte fait partie d'un réseau de 3 gîtes dont l'aven de Montauroux et la Grotte aux Peintures qui sont essentiels pour les chiroptères à l'échelle du département des Alpes-Maritimes.**



LOCALISATION DES GÎTES DE CHIROPTÈRES SUR LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

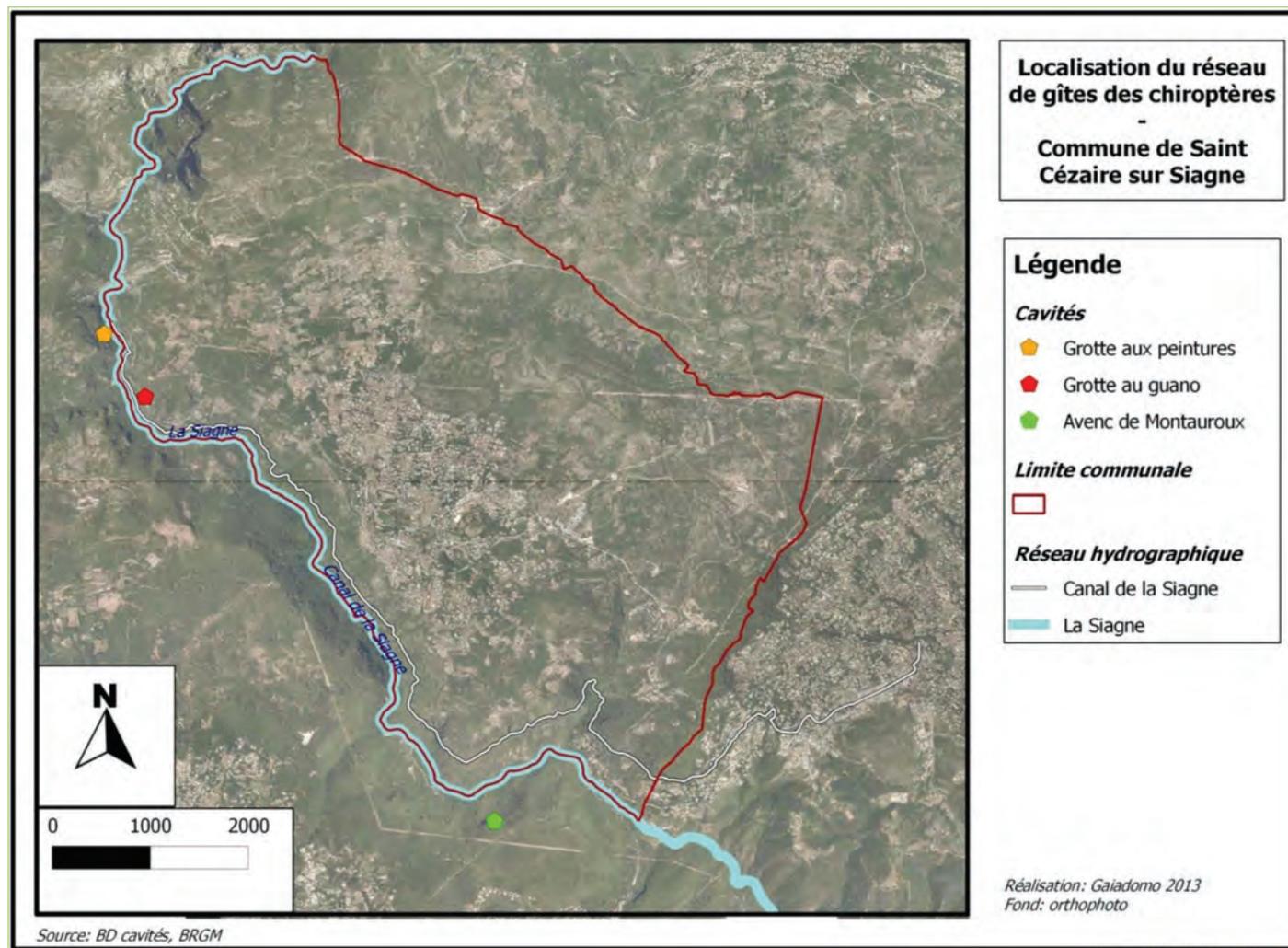
### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

A ce titre, il est mentionné dans le DOCOB :

« Les suivis réalisés depuis 1996 permettent d'entrevoir le mode d'occupation des grottes par les animaux. Aux mois d'avril et mai un essaim d'environ 800 individus est présent dans l'Avenc de Montauroux.

Fin mai, généralement les animaux quittent l'Avenc pour aller mettre bas dans la grotte au Guano. Cependant, en 2002, la moitié des animaux est restée à l'Avenc pour la mise bas. En juillet et août les animaux sont dans les grottes les moins dérangées. La grotte aux Peintures sert de site de repli pour les jeunes en cas de perturbation de la grotte au Guano. A partir de fin août, une partie des animaux est à l'Avenc et l'autre partie est dans un site inconnu. On ignore tout de l'hibernation.»

L'intérêt chiroptérologique de cette grotte est marqué avec la présence d'au moins 7 espèces de chauves-souris d'intérêt national et communautaire, présentées ci-après.



LOCALISATION DU RÉSEAU DE GÎTES DE CHIROPÈRES PAR RAPPORT À LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- **Murin de Capaccini** (*Myotis capaccini*)

Le Murin de Capaccini est une chauve-souris cavernicole **strictement inféodée aux grands cours d'eau méditerranéens.**

Il choisit en général des gîtes cavernicoles peu éloignés des lacs ou des rivières où il chasse toute la nuit. Il peut chasser sur tous types de pièces d'eau **comme les rivières méditerranéennes oligotrophes dans les piémonts montagneux** et/ou eutrophes dans la plaine littorale ou en garrigues, sur des marais, sur des retenues collinaires, sur des lavognes, ou encore sur certains bassins de lagunage et de décantation. **On en déduit que les gorges de la Siagne constituent très probablement l'habitat privilégié de cette espèce sur le territoire, en particulier en tant que territoire de chasse.**



MURIN DE CAPACCINI

Les gorges de la Siagne accueillent la seule colonie de reproduction connue dans les Alpes-Maritimes.

Le Murin de Capaccini a en effet été observé dans la grotte au Guano de Saint-Cézaire-sur-Siagne, ainsi qu'à l'entrée de la grotte (résurgence) de la Foux

- **Minioptère de Schreibers** (*Miniopterus schreibersii*)

Cette espèce de taille moyenne possède un front très nettement bombé et caractéristique, un museau court, et une bouche et une denture petite. Il s'agit d'une espèce **strictement cavernicole d'affinité méridionale**, présente dans les régions aux paysages karstiques riches en grottes, du niveau de la mer jusqu'à l'altitude de 1600 m.

**Pour rejoindre leurs terrains de chasse, les individus suivent généralement les linéaires forestiers (par exemple, une route bordée de buissons et d'arbres), empruntant des couloirs parfois étroits au sein de la végétation.** On en déduit que cette espèce sera préférentiellement inféodée aux lisières et clairières des massifs forestiers de la commune tels que le Bois des Malines, le Bois d'Amon...



MINIOPTÈRE DE SCHREIBERS

L'espèce est présente dans la Grotte aux Guano en été (élevage des jeunes). Celle-ci est fréquentée par 1000 à 1500 individus. Des essaims plus ou moins importants ont également été observés dans la résurgence de la Foux au mois d'août, à l'époque de l'émancipation des jeunes. Depuis 1999, on observe une baisse régulière et inquiétante des effectifs reproducteurs présents dans les gorges de la Siagne.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- **Petit Rhinolophe** (*Rhinolophus hipposideros*)

Le Petit Rhinolophe affectionne les **paysages semi-ouverts où alternent bocage et forêt avec des corridors boisés, la continuité de ceux-ci étant importante**. Aussi, ses terrains de chasse préférentiels se composent des linéaires arborés de type haie bocagères ou des lisières forestières avec strate buissonnante, **des prairies pâturées ou de fauche**. Les vignobles présentant des friches semblent également favorables. **La présence de milieux humides (rivières, étangs) est une constante du milieu recherché**. Cette espèce se rencontre de la plaine jusqu'en montagne, elle affectionne particulièrement **les peuplements feuillus bordant les cours d'eau**. Au crépuscule, **les corridors boisés** sont utilisés pour rejoindre les terrains de chasse dans un rayon de 2 à 4 km autour du gîte.

**Par conséquent, les ripisylves de la vallée de la Siagne constituent un corridor écologique privilégié pour cette espèce.**



PETIT RHINOLOPHE

Des individus isolés ont été observés dans la grotte aux Guano (Saint-Cézaire-sur-Siagne) et au niveau de la résurgence de la Foux, surtout en hiver.

- **Rhinolophe euryale** (*Rhinolophus euryale*)

C'est un Rhinolophe de taille moyenne caractérisé par un pelage assez contrasté entre le dos et le ventre. Typique de la famille, il a une membrane en forme de fer à cheval (vue de face) entourant les narines.

Le Rhinolophe euryale est une espèce méridionale des régions chaudes de plaine et des contreforts montagneux. **C'est une espèce typiquement troglophile, adaptée aux régions karstiques, qui gîte dans pratiquement tous les habitats souterrains.**

Les terrains de chasse sont souvent constitués d'une mosaïque de milieu, associant lisères, milieux ouverts et fermés, petits bosquets, pré-bois, bois bordés de pelouses ou de prairies, clairières. Les formations linéaires, haies ou lisières à végétation haute, et les grands arbres isolés sont également prospectés. L'espèce montre un attrait pour les forêts de feuillus, les chênaies-châtaigneraies et les châtaigneraies avec des arbres matures, vieux ou sénescents, les ripisylves, les bois de fond de vallon ou les parties basses des vallées. **Les milieux homogènes ne l'attirent pas.**



RHINOLOPHE EURYALE

Le Site d'Importance Communautaire des Gorges de la Siagne abrite la dernière colonie de reproduction connue pour cette espèce dans la région PACA.

Une petite colonie occupe la grotte au Guano comprenant vraisemblablement les femelles adultes et les jeunes de l'année. Le maximum observé est de 39 individus fin août 2000.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- **Grand Rhinolophe** (*Rhinolophus errumequinum*)

Dès la tombée de la nuit, le Grand Rhinolophe s'envole directement du gîte diurne vers ses zones de chasse en suivant préférentiellement des corridors boisés. En effet, l'espèce évite généralement les espaces ouverts, préférant les alignements d'arbres, les haies voutées, les lisières... pour se déplacer et chasser. Les habitats de chasse du Grand Rhinolophe sont caractérisés par des **paysages semi-ouverts, à forte diversité d'habitats, formés de boisements de feuillus, de prairies pâturées par des bovins ou des ovins, des ripisylves, des landes et des friches** structurées par des haies, lisières, talus,... La présence de bétail à proximité de ses gîtes semble être un facteur récurrent.



GRAND RHINOLOPHE

Le Grand Rhinolophe a été observé dans la grotte au Guano et il a été contacté au détecteur dans le Bois des Malines.

- **Grand Murin** (*Myotis myotis*)

Cette espèce de basse et moyenne altitude qui est **essentiellement forestière** mais qui peut également fréquenter des milieux mixtes.

Le Grand Murin est essentiellement cavernicole, il hiberne dans les grottes, mines, carrières, souterrains, falaises, forts, etc...

Leurs milieux de chasse préférentiels sont **les vieilles forêts caduques, les hêtraies à litière sèche, les chênaies anciennes ou mixtes avec des canopées épaisses** limitant les taillis sous futaie et favorisant au sol un simple tapis de feuilles. Néanmoins, certaines colonies montrent un attrait fort pour le bocage et les pâtures où abondent les grosses proies.

**On en déduit que l'espèce se rencontrera essentiellement sur les milieux les plus densément boisés de la commune (Bois des Malines, Bois d'Amon...).**



GRAND MURIN

Il s'agit d'une espèce protégée dont les effectifs sont en forte régression en région PACA.

Quelques individus ont été localisés dans la grotte au Guano, qui, par ailleurs, possède une colonie de Petits murins avec lesquels elle se mêle (voir ci-dessous).

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- **Petit Murin** (*Myotis blythii*)

La majorité des terrains de chasse de cette espèce se situe dans un rayon de 5 à 15 km autour de la colonie. Les terrains de chasse sont des **milieux herbacés ouverts tels que des prairies, des pâturages, des pelouses, des garrigues, des vignes enherbées ou encore des friches.**

Aussi en termes de potentialités, l'espèce est potentiellement présente en chasse sur l'ensemble des zones ouvertes du site, et plus particulièrement dans les 5 km autour de la **Grotte au Guano**.



PETIT MURIN

Entre 60 et 90 individus sont présents dans ce gîte d'estive entre le mois de mai et le mois de septembre. Un individu a également été capturé en 1998 à l'entrée de la résurgence de la Foux de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

La Grotte au Guano est le seul gîte de reproduction de Petit murin connu dans le secteur et le seul gîte de mise bas connu dans les Alpes-Maritimes. La Grotte aux Peintures est également occupée certaines années, mais cette grotte est probablement un gîte secondaire dans lequel les animaux se replient lorsque la Grotte au Guano est dérangée.

Nom vernaculaire <i>Nom scientifique</i>	Protection Nationale	Directive Habitat	Liste Rouge France	LRM (UICN)	ZNIEFF PACA
<b>Vespère de Savi</b> <i>Hypsugo savii</i>	X	IV	LC	LC	Rem
<b>Minioptère de Schreibers</b> <i>Miniopterus schreibersii</i>	X	II/IV	VU	NT	Rem
<b>Petit Murin</b> <i>Myotis blythii</i>	X	II/IV	NT	LC	Rem
<b>Murin de Capaccini</b> <i>Myotis capaccini</i>	X	II/IV	VU	VU	Det
<b>Grand Murin</b> <i>Myotis myotis</i>	X	II/IV	LC	LC	Rem
<b>Rhinolophe euryale</b> <i>Rhinolophus euryale</i>	X	II/IV	NT	NT	Det
<b>Grand Rhinolophe</b> <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	X	II/IV	NT	LC	Rem
<b>Petit Rhinolophe</b> <i>Rhinolophus hipposideros</i>	X	II/IV	LC	LC	Rem

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Conclusion

Parmi les 9 espèces de chiroptères présentes sur le territoire communal, **7 sont inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats** et bénéficient donc d'un statut de protection particulier. L'annexe II regroupe les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire, c'est-à-dire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC).

Les falaises, grottes et avens situées sur le territoire communal, dont notamment la Grotte au Guano et la Grotte de la Source des Foux, constituent des sites de reproduction et d'estivage très importants au niveau de la région Alpes-Maritimes en termes de gestion conservatoire pour certaines espèces de chiroptères menacées à l'échelle nationale et communautaire, dans le cadre de l'accomplissement d'une étape primordiale de leur cycle de vie, à savoir la reproduction et la mise bas. Leur présence sur la commune de Saint-Cézaire s'explique principalement par le réseau karstique de la Siagne, mais également par **une mosaïque d'habitats entretenu par le régime traditionnel agro-sylvo-pastorale et des linéaires forestiers (corridors boisés) sur certains secteurs de la commune**, par l'absence - toute relative- de perturbations liées au tourisme spéléologique sur certaines grottes et par la disponibilité alimentaire de ce secteur, particulièrement élevée.

**Aussi les chiroptères constituent un enjeu écologique majeur à l'échelle de la commune, si ce n'est le plus important.**

**Leur territoire de chasse sont constitués essentiellement de pelouses, de forêts anciennes, des formations linéaires boisés tels que des ripisylves\* ou du bocage et des alignements d'arbres présents sur des milieux ouverts tels que des prairies pâturées par des bovins ou des ovins ou les formations de type matorrals (garrigues)... A noter que certaines espèces, parmi les plus rares et menacées, apprécient particulièrement la présence de milieux humides (rivières, étangs) et les linéaires boisés bordant les cours d'eaux. Ces milieux représentent à ce titre un fort enjeu de conservation sur le territoire communal.**

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Les oiseaux

D'après les inventaires réalisés dans le cadre de la réactualisation des ZNIEFF au niveau de plusieurs communes des têtes de bassin de la Haute-Siagne, dont Saint-Cézaire-sur-Siagne, et des inventaires faunistiques réalisées spécifiquement sur la commune par le Conservatoire des Espaces Naturels PACA et des ornithologues agréés par la LPO, **une avifaune nicheuse locale particulièrement digne d'intérêt, avec notamment la présence de 14 espèces remarquables.**

Toutefois, d'après les prospections réalisées sur le territoire communal par la LPO au cours des dix dernières années, les 4 espèces patrimoniales suivantes ont été contactées récemment sur la commune. Ces espèces sont notamment représentatives du cortège avifaunique inféodé aux gorges de la Siagne (bord de cours d'eau, ripisylve et falaises). Elles sont décrites ci-après.

- **Le Circaète Jean-le-Blanc** (*Circaetus gallicus*), rapace remarquable d'affinité méridionale, au régime alimentaire opiophage :

Les individus contactés récemment ont été observés au Bois des Malines, au niveau du lieu-dit les Bassins et à la Chapelle Saint-Ferréol, respectivement aux dates suivantes : le 18 avril 2010, le 01 avril 2011 et le 8 juillet 2011.

Le Circaète exploite des **milieux ouverts au relief marqué et à l'ensoleillement conséquent, principalement constitués de landes et de terrains incultes, parsemés de boisements lâches.**



CIRCAÈTE JEAN-LE-BLANC

Au niveau des potentialités d'habitat et des territoires de chasse utilisés préférentiellement sur le territoire communal par le Circaète Jean-le-Blanc, il est fort probable que cette espèce exploite préférentiellement **les zones de landes et de pelouses parsemées de boisements lâches, dont la structure paysagère forme une mosaïque fine.** L'espèce est à ce titre un excellent bio-indicateur de la valeur de ces milieux. Sa présence et son niveau d'abondance traduisent leur richesse en reptiles mais également de nombreuses autres espèces animales, végétales et d'habitats variés.

- **Le Martin-pêcheur d'Europe** (*Alcedo atthis*) est une espèce remarquable peu fréquente qui est strictement inféodée au milieu aquatique et généralement considéré comme un bon indicateur naturel de la qualité d'un milieu aquatique. Cette espèce a été observée au niveau du Pont de Mons le 10 septembre 2011, au niveau du lit majeur de la Siagne.

**Au niveau communal, on le trouvera essentiellement à proximité des zones poissonneuses des gorges de la Siagne présentant des berges sablonneuses (implantation de son nid) et surtout bordées d'arbres. Bien que rare en région biogéographique méditerranéenne, le Martin-pêcheur d'Europe est communément présent sur le reste du territoire métropolitain français.**

La forte fréquentation de certaines zones de baignade de la Siagne peut constituer une gêne considérable pour cette espèce au caractère farouche.



MARTIN-PÊCHEUR D'EUROPE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- **Le Guépier d'Europe** (*Meriops apiaster*) a été observé au niveau du lieu-dit Les Bassins le 06 mai 2011.

Cette espèce grégaire très typique au corps effilé et au plumage bariolé fréquente principalement les **zones ouvertes ensoleillées, les cultures, les prairies sèches, mais aussi les arbres et clairières de forêts**. Il niche en colonies, creusant des terriers dans les falaises des cours d'eau, des sablières, des ravins.

Concernant ses potentialités sur la commune, c'est une espèce qui fréquentera donc essentiellement les milieux ouverts bien exposés (adrets\*), tels que les parois rocheuses naturelles (falaises) présentes au niveau du site des Gorges de la Siagne ou bien artificielles (restanques, murs de briques....) situées aux abords des espaces agricoles collinaires de la commune et les collines boisées à l'Ouest du territoire.



GUÉPIER D'EUROPE

- **Le Vautour-fauve** (*Gyps fulvus*) : a été observé le 18 avril 2010 à la Valmoura.

Le Vautour fauve est une espèce strictement nécrophage à grand rayon d'exploration qui fréquente les paysages ouverts avec falaises et dénivelés importants en région de moyenne montagne. Il apprécie les climats chauds et ensoleillés, aussi peut-on fréquemment l'observer sur les corniches, les rebords des failles et dans les cavernes des massifs méditerranéens.

**C'est une espèce qui au niveau du territoire communal fréquentera donc préférentiellement les zones de falaises et d'éboulis calcaires dénudés avec des forts dénivelés pour son alimentation, tandis qu'il nidifiera sur des corniches rocheuses ou des grottes à flanc de falaises, donc préférentiellement sur les milieux karstiques rupicoles et en situation saxicole.**



VAUTOUR-FAUVE

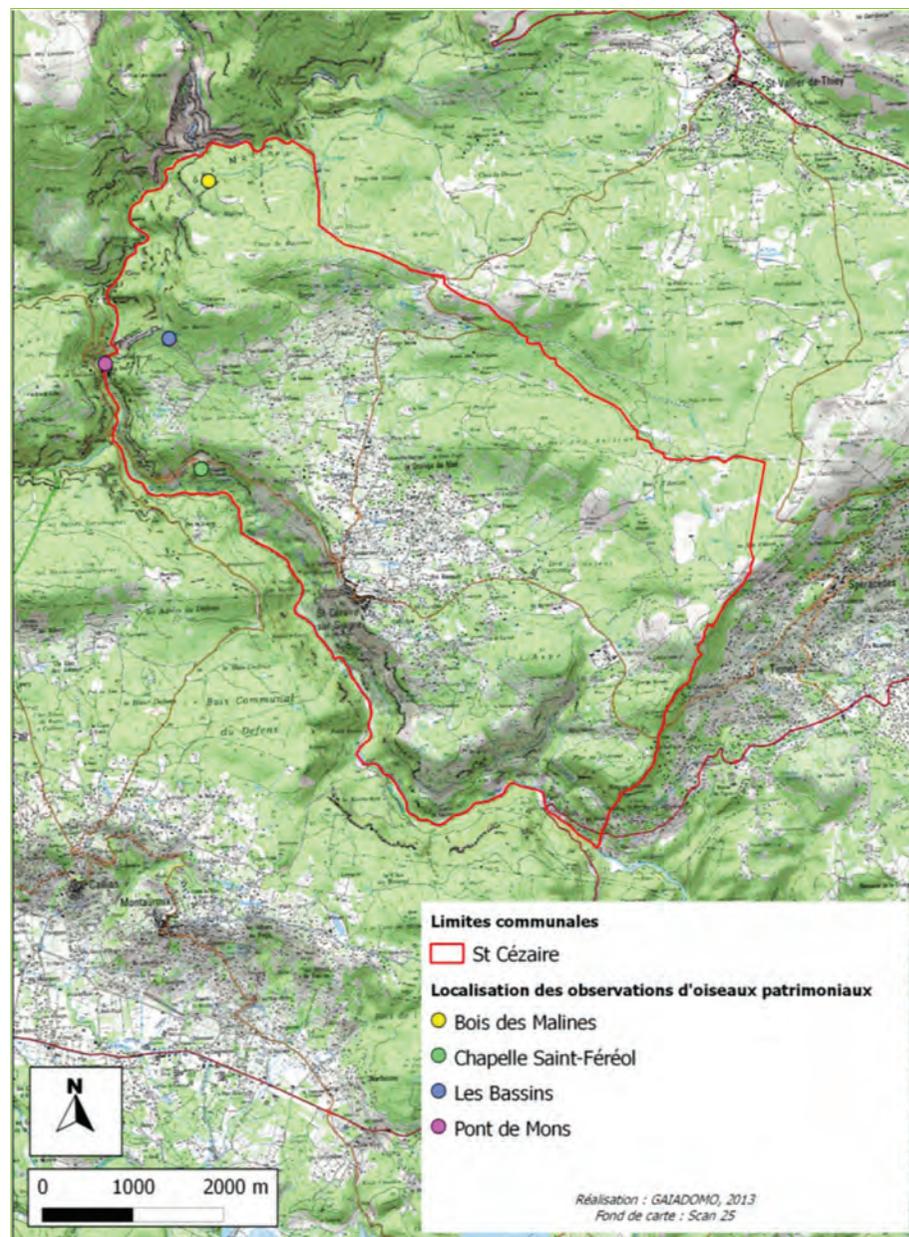
## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Nom vernaculaire Nom scientifique	Protection Nationale	Directive Oiseaux	LRM	Liste Rouge des Oiseaux de France métropolitaine	ZNIEFF PACA
<b>Circaète Jean-le-Blanc</b> <i>Circaetus gallicus</i>	Article 3	Annexe I	LC	LC	Rem
<b>Martin-pêcheur d'Europe</b> <i>Alcedo atthis</i>	Article 3	Annexe I	LC	LC	Rem
<b>Guêpier d'Europe</b> <i>Merops apiaster</i>	Article 3		LC	LC	Rem
<b>Vautour fauve</b> <i>Gyps fulvus</i>	Article 3	Annexe I	LC	LC	Det

*Abbréviations* : LRM – Liste rouge mondiale (2009) ; ZNIEFF – Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique ; DD données insuffisantes ; LC Préoccupation mineure ; NT – Quasi menacé ; R – rare, VU – vulnérable, S – à surveiller, I – statut inconnu, PC – peu commun, C – commun, LR – faible risque (de : dépendant de mesures de conservation, nt : quasi menacé), Rem – liste des espèces de vertébrés remarquables, Det – liste des espèces de vertébrés déterminantes

POINTS D'OBSERVATION DES ESPÈCES D'OISEAUX PATRIMONIALES RECENSÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE DEPUIS 2006



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Les poissons

Les peuplements de poissons d'eau douce au niveau de la commune de Saint-Cézaire sont représentatifs de la zone à truites sur la Siagne. C'est un système du métarhitron faisant transition au niveau des zones plus profondes vers un début d'hyporhitron. Ils sont localement représentés par le **Barbeau méridional** (*Barbus meridionalis*), espèce remarquable d'affinité méridionale, liée aux cours d'eau clairs et bien oxygénés à débit rapide sur substrat de graviers et par la **Truite fario** (*Salmo trutta fario*), espèce remarquable des cours d'eau à courant rapide, où l'eau est fraîche (inférieure en moyenne à 20° c en été) et riche en oxygène : **le Barbeau méridional est une espèce protégée au niveau européen, tandis que la Truite fario est protégée au niveau national.**

Nom vernaculaire Nom scientifique	Protection Nationale	Directive Habitat	LRM	Liste Rouge des Poissons de France métropolitaine	ZNIEFF PACA
<b>Barbeau méridional</b> <i>Barbus meridionalis</i>	Article 1	Annexes II et V	NT	NT	Rem
<b>Truite fario</b> <i>Salmo trutta fario</i>	Article 1	/	LC	LC	/

**Abréviations :** LRM – Liste rouge mondiale (2009) ; ZNIEFF – Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique ; DD données insuffisantes ; LC Préoccupation mineur ; NT – Quasi menacé R – rare, VU – vulnérable, S – à surveiller, I - statut inconnu, PC – peu commun, C – commun, LR – faible risque (dc : dépendant de mesures de conservation, nt : quasi menacé), Rem – liste des espèces de vertébrés remarquables, Det – liste des espèces de vertébrés déterminantes



TRUITE FARIO



BARBEAU MÉRIDIONAL

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales



#### Légende :

- Truite fario (*Salmo trutta fario*)
- Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)

RÉPARTITION DES ESPÈCES DE POISSONS COMMUNAUTAIRES RECENSÉES SUR LE TERRITOIRE  
COMMUNAL DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Les Lépidoptères

Au cours des inventaires réalisés en 2005 dans le cadre de l'élaboration du Document d'Objectif de la ZSC des Gorges de la Siagne, **neuf espèces de lépidoptères dites patrimoniales** ont été recensées sur le territoire de Saint-Cézaire, parmi lesquelles **6 s'avèrent être des espèces protégées au niveau national et/ou communautaires** à savoir :

- **L'Alexanor** (*Papilio alexanor*)

Les plantes-hôtes de sa chenille sont des ombellifères et notamment *Seseli montanus*, *Trinia vulgaris*, et surtout *Ptychotis saxifraga*, *Opopanax chironium*. Cette espèce qui représente un enjeu majeur habite les zones calcaires. **Sur le territoire communal, elle fréquente préférentiellement les pentes sèches calcaires, les éboulis, les zones abruptes exposées au sud où se rencontrent ses plantes hôtes, au-dessus de 300 m environ.**

Les adultes ont une activité diurne très active durant les heures chaudes, un vol rapide et vigoureux de mai à juillet.

**L'espèce a notamment été observée sur les pentes calcaires aux abords du Bois des Malines (Vallon de la Baume) et aux abords du pont de la Siagne (lieu-dit Tessa).**



ALEXANOR

- **Le Damier de la Succise** (*Euphydryas aurinia ssp. Provincialis*)

Le papillon est floricole essentiellement inféodé à des plantes appartenant aux genres *Anthemis*, *Carduus*, *Centaurea*, *Cirsium*, *Globularia*, *Hieracium*, *Ranunculus*, *Trigonella*, et à la renouée bistorte (*Polygonum bistorta*). La chenille se développe principalement sur la Succise des prés (*Succisa pratensis*), la valériane rouge (*Cephalaria leucantha* ou lilas d'Espagne) et sur des scabieuses dont *Scabiosa triandra*.

**Sur le territoire communal, l'espèce sera essentiellement présente sur les habitats de milieux ouverts de pelouses sur substrat calcaire (en particulier les pelouses sèches semi-naturelles et les faciès de buissons sur calcaire) où abondent les populations de Succises : milieux rupicoles et subrupicoles, zones de parcours, en dessous de 800 m d'altitude.**

Sur la commune, le Damier a été observé aux sources de la Foux.



DAMIER DE LA SUCCISE

Cette espèce est particulièrement indicatrice d'une bonne qualité écologique des milieux qu'elle fréquente, sa présence témoigne donc de l'existence d'habitats favorables et bien conservés.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### - L'Azuré du serpolet (*Maculinea arion*),

Le cycle de cette espèce est caractérisé par une longue étape myrmécophile en association avec *Myrmica sabuteli*. Les oeufs sont pondus sur le serpolet, parfois l'origan.

Les chenilles qui atteignent leur dernier stade larvaire sont alors emmenées dans les fourmilières par les fourmis friandes du miellat qu'elles sécrètent. Au bout d'une dizaine de mois dans la fourmilière, le papillon éclot puis gagne l'extérieur.

Ses plantes-hôtes sont les Thyms *Thymus serpyllum*, *Thymus praecox*, *Thymus marschalliana*, et l'origan serpolet *Origanum vulgare*.

**Sur le territoire communal, cette espèce fréquente les milieux ouverts calcaires (prairies, friches, bois clairs calcicoles) et de préférence pentus, les zones de pâturage extensif, les zones où se développe le serpolet qui nourrit sa chenille. Sa présence est également conditionnée par celle de l'espèce de fourmi-hôte. Elle est thermophile et se rencontre du niveau de la mer à presque 2000 m d'altitude.**

**L'espèce a été observée sur les pentes calcaires à proximité du Pont de Mons (usine hydro-électrique de Saint-Cézaire) et à proximité de la source des Tuves.**



AZURÉ DU SERPOLET

#### - La Diane (*Zerynthia polyxena*),

Cette espèce fréquente deux sortes de biotope : humide à basse altitude où se développe l'*Aristolochia rotunda*, sec, ensoleillé et rocheux en montagne où se développent l'*Aristolochia pallida* et l'*Aristolochia pistolochia*, elle semble également apprécier l'Aristolochie des vignes (*Aristolochia clematis*).

Sur le territoire communal, la Diane fréquente les **milieux ouverts et ensoleillés**, notamment les friches lacunaires, les garrigues, les clairières et vignes, avec une préférence pour les endroits un **peu humides**. Les adultes ont une activité diurne

**L'espèce a été observée sur les pentes calcaires du sentier du Pont des Tuves (ou des Gabres).**



DIANE

#### - Le Sphinx de l'Épilobe (*Proserpinus proserpina*)

L'adulte vole au crépuscule et se comporte en espèce pionnière, colonisant rapidement les espaces libérés par les activités humaines, suivant l'installation de ses plantes hôtes : l'épilobe en épi (*Epilobium angustifolium*) et sur d'autres épilobes, mais aussi sur l'Onagre bisannuelle (*Oenothera biennis*) et sur les fuschias ornementaux.

Sur le territoire communal, cette espèce se rencontre préférentiellement dans **toutes sortes de milieux ouverts** du moment que s'y trouvent ses plantes nourricières (onagracées et lythracées).

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Sur la commune, l'espèce a été observée près du Pont de Siagne aux Veyans, à proximité de la Route départementale n° 562.



SPHINX DE L'EPILOBE

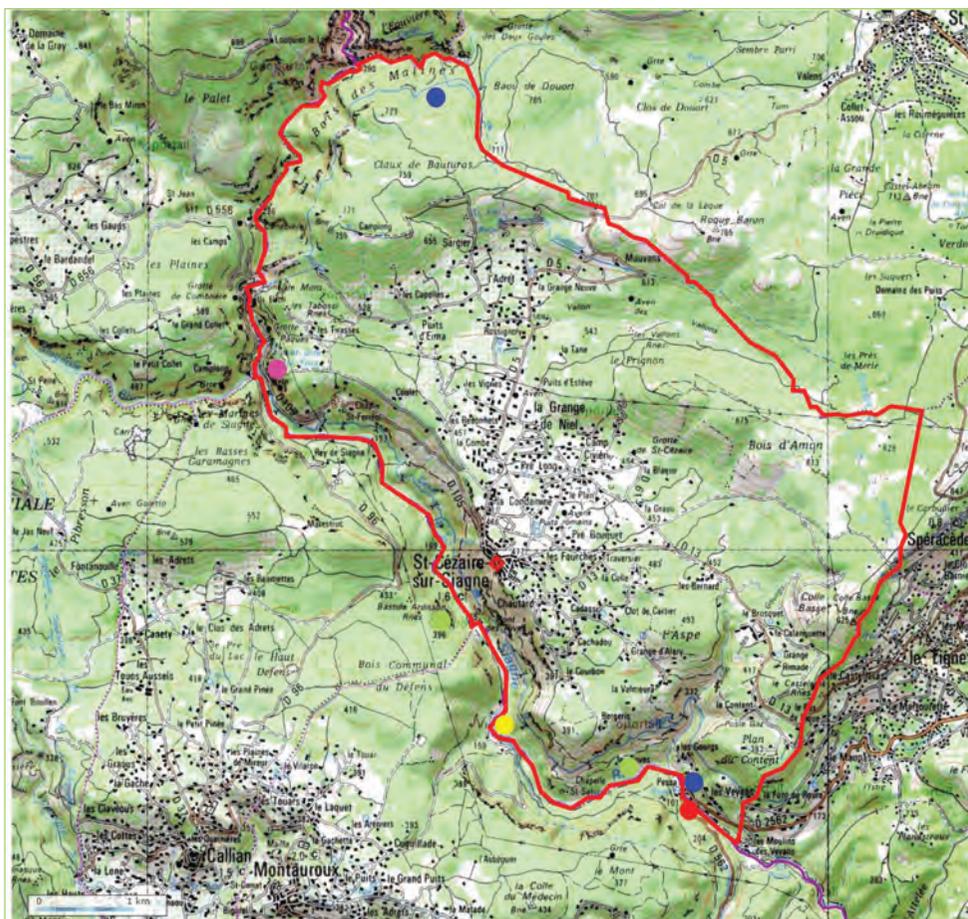
Sur ces 5 espèces, une, le Damier de la Succise, est concernée par l'annexe II de la Directive Habitats, Faune, Flore qui liste les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC). Cette liste a été élaborée sur la base de l'annexe II de la Convention de Berne. La carte ci-après illustre les points d'observation de ces espèces sur le territoire communal.

Nom vernaculaire Nom scientifique	Protection Nationale	Directive Habitat	Liste Rouge des Insectes de France métropolitaine	ZNIEFF PACA
<b>Alexanor</b> <i>Papilio alexanor</i>	X (article 2 de l'arrêté du 23/04/2007)	An. IV	V	Det
<b>Damier de la Succise</b> <i>Euphydryas aurinia ssp. provincialis</i>	X (article 3 de l'arrêté du 23/04/2007)	An. II	E	Rem
<b>L'Azuré du serpolet</b> <i>Maculinea arion</i>	X (article 2 de l'arrêté du 23/04/2007)	An. IV	E	Det
<b>Diane</b> <i>Zerynthia polyxena</i>	X (article 2 de l'arrêté du 23/04/2007)	An. IV	V	Det
<b>Sphinx de l'Epilobe</b> <i>Proserpinus proserpina</i>	X (article 2 de l'arrêté du 23/04/2007)	An. IV	I	Rem

**Abréviations :** LRM – Liste rouge mondiale (2009) ; ZNIEFF – Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique ; DD données insuffisantes ; LC Préoccupation mineur ; NT – Quasi menacé R – rare, VU – vulnérable, S – à surveiller, I – statut inconnu, PC – peu commun, C – commun, LR – faible risque (dc : dépendant de mesures de conservation, nt : quasi menacé), Rem – liste des espèces de vertébrés remarquables, Det – liste des espèces de vertébrés déterminantes, Liste Rouge des Insectes de France métropolitaine ; E – En Danger, V – Vulnérable, R – Rare, I – au statut indéterminé ou à préciser

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales



#### Légende :

- Alexanor (*Papilio alexanor*)
- Sphinx de l'Epilobe (*Proserpinus proserpina*)
- Azuré du Serpolet (*Maculinea arion*)
- Diane (*Zerynthia polyxena*)
- Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia spp provincialis*)

RÉPARTITION DES ESPÈCES DE LÉPIDOPTÈRES COMMUNAUTAIRES  
RECENSÉES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL  
DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Les Odonates

D'un point de vue systématique, les critères morphologiques et anatomiques pour distinguer les libellules des demoiselles sont les suivants : les libellules (ou anisoptères) possèdent un corps nettement plus massif que celui des demoiselles (ou zygoptères) et au repos les demoiselles gardent les ailes collées l'une à l'autre le long du corps tandis que celles des libellules sont étalées.

Au cours des inventaires réalisés en 2005 dans le cadre de l'évaluation des potentialités biologiques de la ZSC des Gorges de la Siagne, trois espèces d'odonates ont été recensées sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, dont deux espèces d'intérêt national et communautaire, à savoir :

- **L'Agrion de mercure ou Demoiselle bleue** (*Coenagrion mercuriale*), qui est une espèce de zygoptère rhéophile\* à nette tendance héliophile.

Les larves se développent surtout dans les amonts des cours d'eau plus ou moins rapides de faible importance dans des zones découvertes (en forêt dans les clairières) et fréquemment en terrain calcaire (sources, fontaines, suintements, exutoires, etc.), plus rarement en eau saumâtre. Les adultes ne s'éloignent pas de ces milieux. Sur la commune, l'espèce se rencontre notamment aux abords des milieux humides (rivière, nombreuses sources) en situation calcicole, **et plus particulièrement au niveau des sources et résurgences.**

**Cette espèce est particulièrement indicatrice d'une bonne qualité des eaux, ce qui est primordial à prendre en compte.**

**Au niveau de la commune de Saint-Cézaire, il a ainsi été observé à la source résurgente de la Foux, au niveau des lieux-dits le Suquet et le Baou de Martin.**

**Il s'agit d'une espèce citée en annexe II de la Directive Habitats, sous protection nationale.**



AGRION DE MERCURE

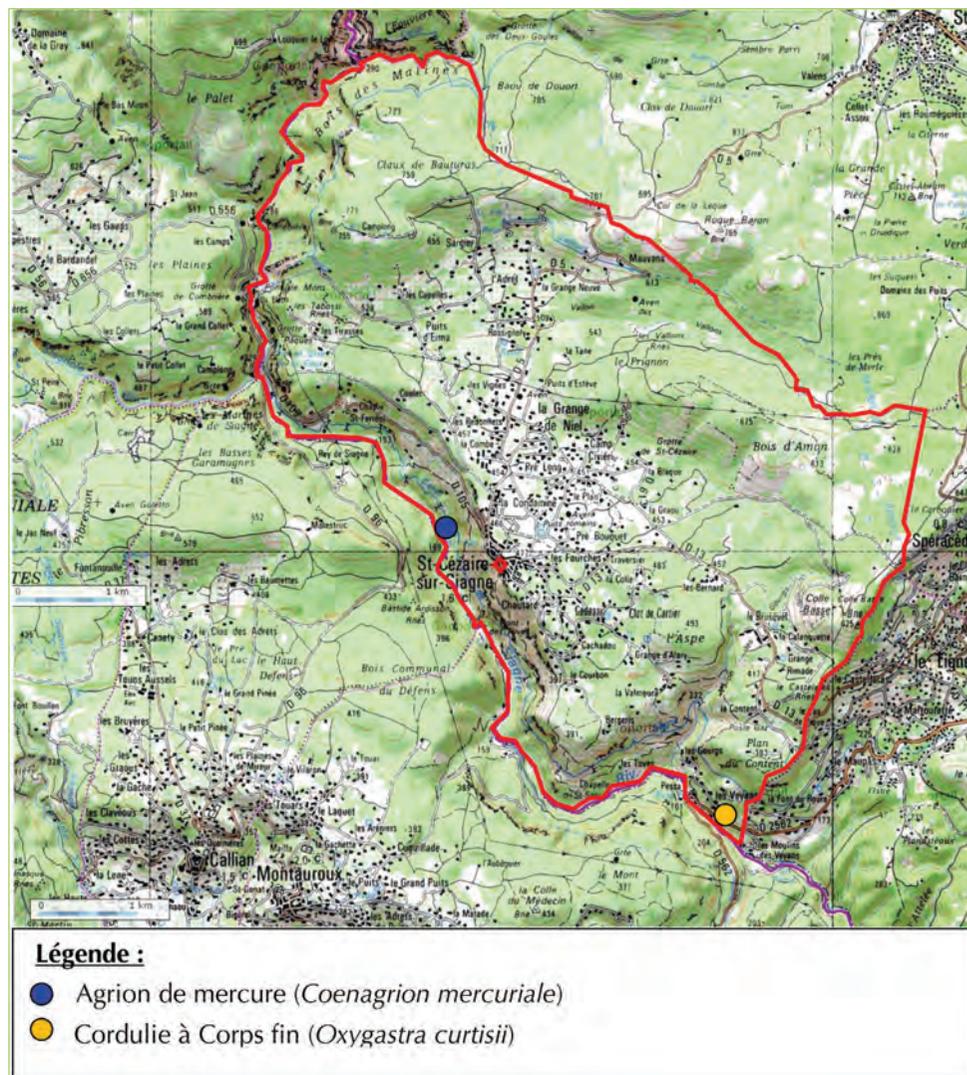
- **La Cordulie à Corps Fin** (*Oxygastra curtisii*)  
Cette espèce de zygoptère est inféodée aux **habitats lotiques et lentiques bordés d'une abondante végétation aquatique et riveraine**. La larve se développe d'ordinaire dans les parties calmes des eaux courantes, bien oxygénées et de bonne qualité, dans la vase ou le limon, à proximité des rives ombragées.  
**Sur la commune, cette espèce a été contactée aux abords des rives de la Siagne, au niveau du hameau des Veyans. Il s'agissait toutefois d'un seul et unique individu, à savoir un vieux mâle.**

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Nom vernaculaire Nom scientifique	Protection Nationale	Directive Habitat	LRM	Liste Rouge des Insectes de France métropolitaine	ZNIEFF PACA
<b>Agrion de mercure</b> <i>Coenagrion mercuriale</i>	X	An. II	NT	E	Det
<b>Cordulie à Corps fin</b> <i>Oxygastra curtisii</i>	X	AN. II et IV	NT	V	Det

**Abréviations :** LRM – Liste rouge mondiale (2009) ; ZNIEFF – Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique ; DD – données insuffisantes ; LC – Préoccupation mineur ; NT – Quasi menacé ; R – rare, VU – vulnérable, S – à surveiller, I – statut inconnu, PC – peu commun, C – commun, LR – faible risque (dc : dépendant de mesures de conservation, nt : quasi menacé), Rem – liste des espèces de vertébrés remarquables, Det – liste des espèces de vertébrés déterminantes, Liste Rouge des Insectes de France métropolitaine : E – En Danger, V – Vulnérable, R – Rare, I – au statut indéterminé ou à préciser



RÉPARTITION DES ODONATES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Les reptiles et amphibiens

Le site Silene faune répertorie sur la commune une espèce protégée de reptiles, présentée ci-après :

- **Le Lézard ocellé** (*Timon Lepidus*)

Le lézard ocellé est une espèce diurne aux couleurs vives qui fait partie des espèces patrimoniales du sud de la France. Sa grande taille en fait le lézard le plus grand d'Europe. Il vit dans les pelouses sèches et milieux ouverts légèrement embroussaillés, habitats typiques du milieu méditerranéen.

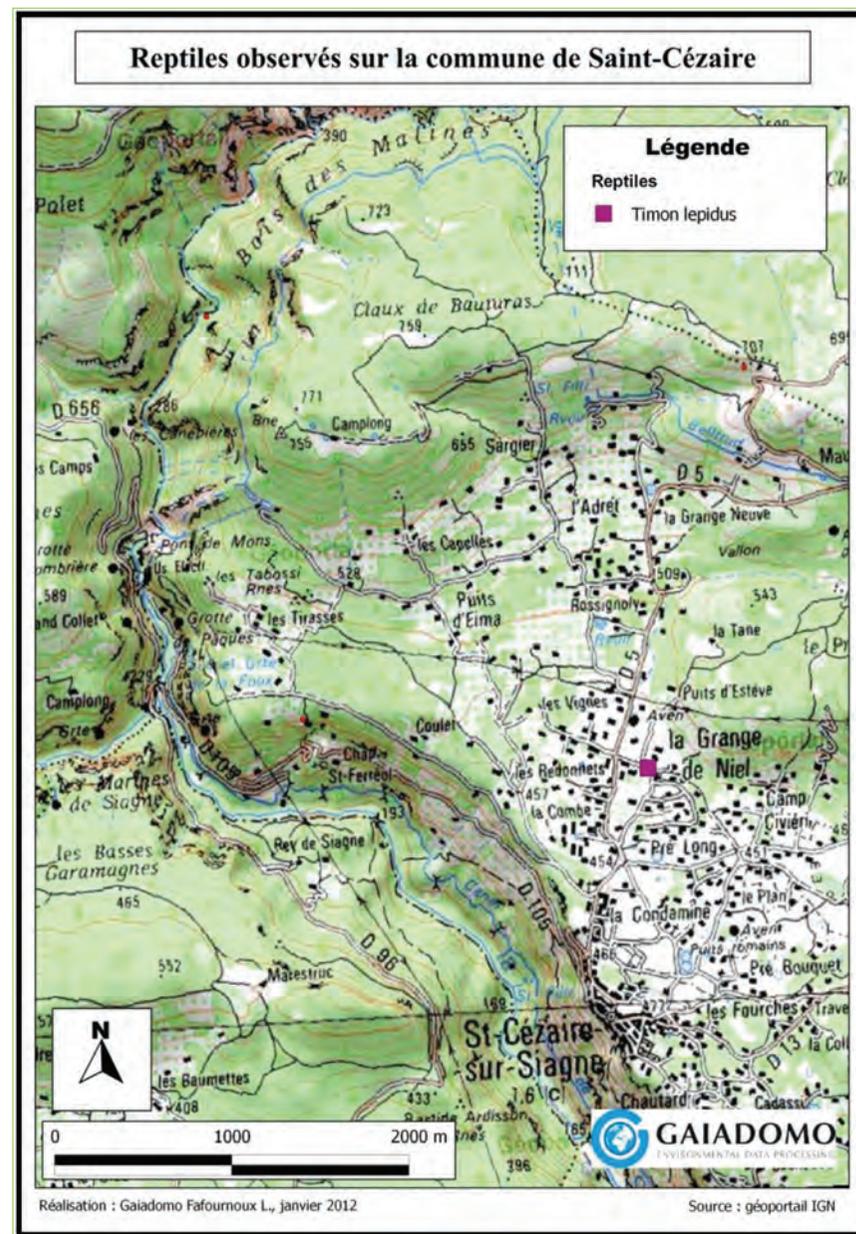
Il est essentiellement insectivore, se nourrissant préférentiellement de coléoptères.

L'espèce est ovipare et se reproduit d'Avril à Mai.

En forte régression ces dernières années en France et sur le territoire européen, le lézard ocellé fait partie des sept espèces de reptiles menacées d'extinction en France. Une seule observation a été faite de ce reptile en 2010 sur la commune de Saint Cézaire.



LÉZARD OCELLÉ



LOCALISATION DU LÉZARD OCELLÉ, D'APRÈS LES OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR

SILENE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Les inventaires réalisés en 2005 dans le cadre de l'évaluation des potentialités biologiques de la ZSC des Gorges de la Siagne ont permis de mettre en évidence **la présence de neuf espèces de reptiles et amphibiens** sur territoire de la commune de Saint-Cézaire. Parmi ces neuf espèces, on en a dénombré 4 espèces d'intérêt national et/ou communautaire, à savoir :

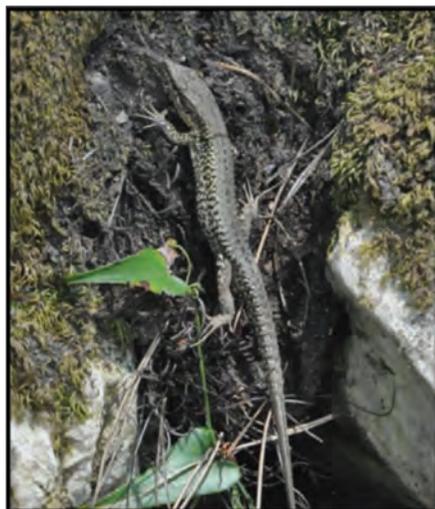
- **Le Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*)

C'est une espèce diurne, très active, le lézard des murailles hiberne peu, surtout dans notre région (novembre à mars). Il sort occasionnellement l'hiver lorsque les journées sont bien ensoleillées.

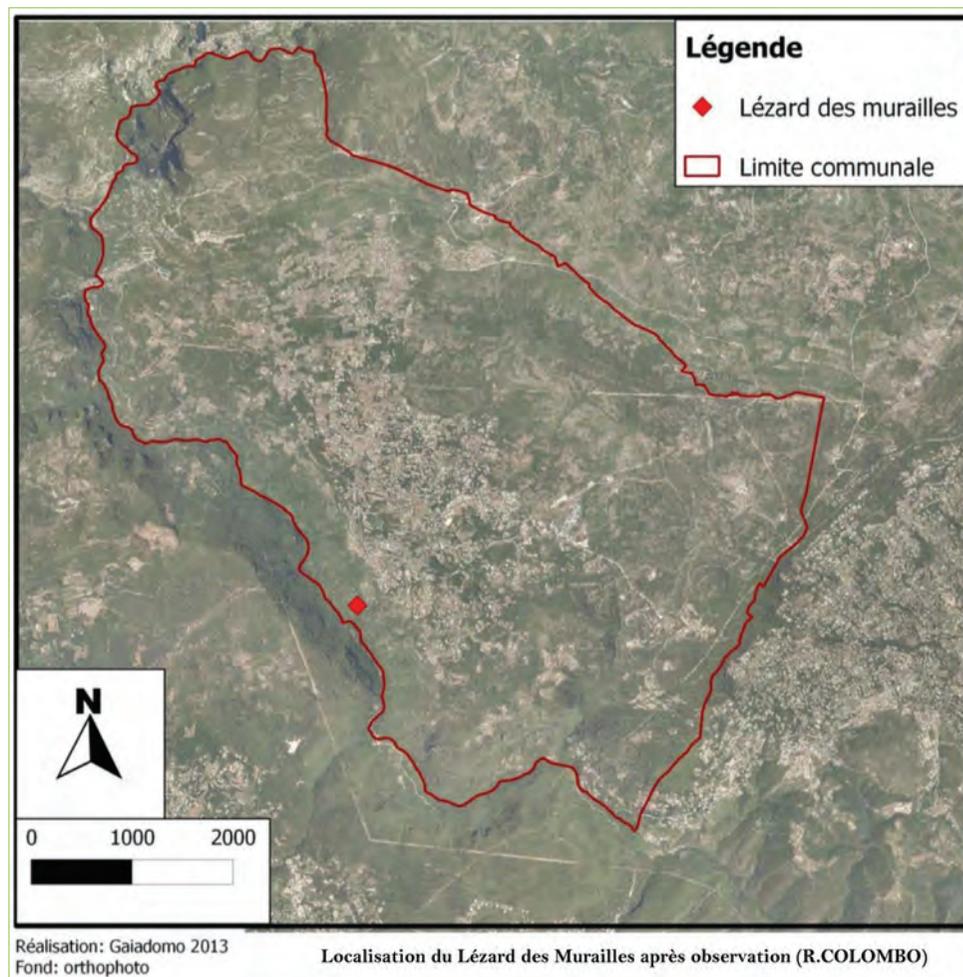
Sur le territoire communal, le Lézard des murailles sera présent au niveau des **vieux murs, rochers, bords des chemins ou des routes bien exposés**.

L'espèce est présente partout où la végétation n'est pas trop dense.

Au niveau de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, il a été contacté **sur les contreforts rocheux du plateau qui supporte le village**, non loin du Pont de Tuves.



**LÉZARD DES MURAILLES**



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

- **La Rainette méridionale** (*Hyla meridionalis*),

C'est une petite rainette arboricole apparentée à la Rainette verte, elle s'en distingue toutefois par des membres postérieures plus longs et des membranes interdigitales présentes entre les orteils.

Cette espèce apprécie **les lieux avec beaucoup de soleil** et une température annuelle de plus de 12 degrés. Sur le territoire de Saint-Cézaire, la Rainette méridionale vit surtout dans la **végétation entourant les points d'eau où les endroits régulièrement arrosés des vergers, prés, vignobles et zones de champs, voire dans les jardins**. Elle est peu gênée par la présence humaine et profite, au contraire, des arrosages de jardins

Au niveau de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, elle a été contactée au niveau du **Pont la Manuelle** qui fait la jonction avec la commune de Callian.

A ce titre, elle ne représente pas un enjeu primordial sur la commune, **toutefois dans les Alpes-Maritimes, une attention particulière est à accorder à cette espèce, compte tenu de la limite orientale de son aire de répartition, en Ligurie.**



RAINETTE MÉRIDIONALE

- **La Coronelle lisse** (*Coronella austriaca*)

Ce reptile, inoffensif, a une activité diurne, et évite les grosses chaleurs. Il dégage un liquide nauséabond pour se défendre. L'espèce est ovovivipare (ne pond pas, les oeufs se développent dans le corps). Elle se reproduit en avril-mai et les petits (2 à 15) naissent en août-septembre.

La coronelle se nourrit surtout de lézards, oiseaux, petits mammifères.

Sur la commune, la Coronelle, espèce d'affinité montagnarde, **affectionne les endroits secs (rochers, pierriers, haies broussailleuses, vieux murs, broussailles) ou légèrement humides (prairies, lisières de forêts).**

Sur la commune de saint-Cézaire-sur-Siagne, elle a été contactée à l'extrémité Nord du territoire, dans **le secteur des Malines et du Vallon de la Beaume.**



CORONELLE LISSE

- **Sperlépès brun** (*Hydromantes strinatii*)

Le Spélerpès brun est un petit amphibien de 10 à 12 cm de long. Il est totalement dépourvu de poumons et sa respiration s'effectue par l'intermédiaire de la peau et de la muqueuse buccale.

**Animal lucifuge, il se réfugie dans les grottes humides où il trouve un habitat au microclimat stable.** On peut le rencontrer aussi sous des pierres, des rochers ou dans des forêts sombres présentant un réseau souterrain de fissures ou d'anfractuosités.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

L'aire de l'espèce concerne uniquement les Alpes-de-Haute-Provence et les Alpes-Maritimes.

En Haute Siagne, une seule station a été repérée à ce jour sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne par des spéléologues : il a été observé à l'entrée de la grotte (source résurgente) de la Foux.

SPERLÉPÈS BRUN



#### Conclusion :

Les reptiles patrimoniaux inventoriés à ce jour sur le territoire de la commune sont essentiellement au niveau des milieux ouverts, ensoleillés et rocailloux.

Ils ont tendance à se réfugier sous des amas de pierres, au pied des murs de pierres sèches.

On les trouve principalement au niveau des gorges de la Siagne, au Nord de la commune et à proximité des grottes. La seule espèce pouvant être observée au sein même du village est le lézard des murailles, assez anthropophile.

D'autres espèces recensées dans le cadre du DOCOB n'ont pas été observées lors des campagnes de terrain mais restent avérées sur la commune. Il s'agit des espèces suivantes :

- La Grenouille rieuse (*Rana ridibunda*),
- Le Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*),
- La Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*),

- Le Crapaud commun (*Bufo bufo*),
- Le Tarente de Maurétanie (*Tarentola mauretanic*).

Nom vernaculaire Nom scientifique	Protection Nationale	Directive Habitat	LRM	Liste Rouge France	ZNIEFF PACA
<b>Crapaud commun</b> <i>Bufo bufo</i>	X (article 3)	/	LC	LC	/
<b>Coronelle lisse</b> <i>Coronella austriaca</i>	X (article 2)	An. IV	LC	NE	/
<b>Sperlépès brun</b> <i>Hydromantes strinatii</i>	X (article 2)	An. II/IV	NT	NT	Rem
<b>Lézard des murailles</b> <i>Podarcis muralis</i>	X (article 2)	An. IV	LC	LC	/
<b>Pélodyte ponctué</b> <i>Pelodytes punctatus</i>	X (article 3)	/	LC	LC	Rem
<b>Grenouille rieuse</b> <i>Pelophylax ridibundus</i>	X (article 3)	An. V	LC	LC	/
<b>Rainette méridionale</b> <i>Hyla meridionalis</i>	X (article 2)	An. IV	LC	LC	/
<b>Salamandre tachetée</b> <i>Salamandra salamandra</i>	X (article 3)	/	LC	LC	/
<b>Tarente de Maurétanie</b> <i>Tarentola mauretanic</i>	X (article 3)	/	LC	LC	/

**Abréviations :** LRM – Liste rouge mondiale (2009) ; ZNIEFF – Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique ; DD – données insuffisantes ; LC – Préoccupation mineure ; NT – Quasi menacé ; R – rare, VU – vulnérable, S – à surveiller, I – statut inconnu, PC – peu commun, C – commun, LR – faible risque (dc : dépendant de mesures de conservation, nt : quasi menacé), Rem – liste des espèces de vertébrés remarquables, Det – liste des espèces de vertébrés déterminantes

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

#### Flore patrimoniale et protégée

*Espèces végétales patrimoniales et protégées observées sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne*

D'après la base de données SILENE-Flore, 469 espèces végétales au total ont été recensées depuis 1874 par des botanistes professionnels sur le territoire de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (ces résultats sont présentés sous forme de tableaux en Annexe). Seules les espèces observées depuis 1995 et faisant l'objet de mesures de protection réglementaire au niveau national et/ou régional, c'est-à-dire les espèces dites patrimoniales, ont été répertoriées dans le tableau présenté ci-dessous. On considère que **dix espèces** constituent un enjeu patrimonial important ou modéré en terme de préservation de la biodiversité dans le cadre de l'établissement du projet d'aménagement de la commune, compte tenu de leur raréfaction croissante à l'échelle nationale et/ou régionale, de leur degré d'endémisme et de la typicité des habitats qu'elles occupent (disparition de ces habitats résultant de la déprise rurale et de l'artificialisation des terres). En outre, nous tiendrons également compte des inventaires réalisées en 2005 dans le cadre de l'élaboration du Document d'Objectif de la Zone de Protection Spéciale des Gorges de la Siagne qui ont mis en évidence la présence sur la commune de stations de Scolopendre officinale (*Asplenium scolopendrium*), d'Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*), de Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), de Scille fausse-jacinthe (*Scilla hyacinthoides*), ainsi que de Violette de Jordan (*Viola jordanii*), **ce qui porte à quinze le nombre d'espèces patrimoniales recensées sur la commune depuis 1995.**

D'après les informations tirées de la base de données SILENE Flore, les 10 espèces végétales protégées qui ont été observées depuis 1995 sur la commune, ont été recensées soit :

- **Dans les milieux rupicoles aux abords de la Siagne, voire dans la vallée de la Siagne proprement dite (gorges),**
- **Au niveau des coteaux des massifs collinaires surplombant le plateau central** sur lequel est présent le bourg de Saint-Cézaire et ses extensions urbaines périphériques.

Groupe	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection
Ranunculaceae	<i>Anemone coronaria</i> L.	Anémone couronnée	Protection nationale Annexe 1
Arecaceae	<i>Chamaerops humilis</i> L.	Palmier nain	Protection nationale Annexe 1
Liliaceae	<i>Gagea villosa</i> (M.Bieb.) Sweet	Gagée des champs	Protection nationale Annexe 1
Brassicaceae	<i>Iberis linifolia</i> L. subsp. <i>linifolia</i>	Ibérís à feuilles de lin	Protection régionale PACA
Aquifoliaceae	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun	Protection nationale (art.1) et départementale (art.4)
Poaceae	<i>Kengia serotina</i> (L.) Packer subsp. <i>serotina</i>	Molinie tardive	Protection régionale PACA
Ruscacées	<i>Ruscus aculeatus</i> L.	Fragon Petit Houx	Directive Habitat annexe V
Orchidaceae	<i>Ophrys bertolonii</i> Moretti subsp. <i>bertolonii</i>	Ophrys de Bertoloni	Protection nationale Annexe 1
Orchidaceae	<i>Ophrys provincialis</i> (Baumann & Künkele) Paulus	Ophrys de Provence	Protection régionale PACA
Aspleniaceae	<i>Phyllitis scolopendrium</i> (L.) Newman	Scolopendre Officinale	Protection régionale PACA
Fagaceae	<i>Quercus crenata</i> Lam.	Faux Chêne-liège	Protection nationale Annexe 1
Iridaceae	<i>Romulea columnae</i> Sebast. & Mauri	Romulée à petites fleurs	Protection régionale PACA
Ruscaceae	<i>Ruscus aculeatus</i> L.	Fragon Petit Houx	Directive Habitat annexe V
Hyacinthaceae	<i>Scilla hyacinthoides</i> L.	Scille fausse jacinthe	Protection nationale Annexe 1
Violaceae	<i>Viola jordanii</i> Hanry	Violette de Provence	Protection régionale PACA

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Les taxons les plus récemment inventoriés sur le territoire communal, sont *le faux Chêne-liège*, *la Gagée de Granatelli*, *le Fragon Petit-houx*, *l'Anémone Couronnée* et *la Romulée à petites fleurs* (en mars 2010), soit 5 espèces.

- **Le Faux Chêne-liège** (*Quercus crenata*)

Parmi l'ensemble de ces espèces, deux présentent un caractère patrimonial très affirmé et méritent une attention particulière dans le cadre de nos prospections. En effet, ces 2 espèces ont été observées de manière récurrente sur la commune. Un zoom est fait sur ces espèces ci-après :

Il s'agit d'un hybride entre le chêne-liège et le chêne chevelu que l'on rencontre très rarement dans le Var et les Alpes-Maritimes.

Il s'agit d'une essence de 2 à 25 m de hauteur, à branches dressées et écorce claire, faiblement subéreuse. **Les feuilles sont semi-persistantes tombant à l'apparition des nouvelles durant le printemps.** Le fruit est un gland assez gros, ovoïde ou oblong, à cupule **présentant des caractères bien intermédiaires entre ceux des parents** : tomenteuse, assez variable et aux écailles supérieures longues et réfléchies.

Le Faux Chêne-liège est présent dans **les fonds de vallons boisés, les coteaux pas trop secs, en sols aquifères, plutôt profonds et un peu acides.** Il ne dépasse pas 500 m d'altitude (étage mésoméditerranéen supérieur à supraméditerranéen).

C'est une espèce associée aux subéraies humides, aux forêts fraîches caducifoliées ou semi sempervirentes.

Cette espèce est limitée, en France, à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans les Alpes-Maritimes et le Var. L'espèce est aussi présente en Italie, Sicile et ex-Yougoslavie.

Les individus sont présents en petits groupes ou isolés, le nombre de stations est faible et concerne une aire très limitée. En outre, les populations de cette espèce

restent peu importantes sur toutes ses stations, **elle se rencontre surtout sous la forme d'individus isolés.**



FAUX CHÊNE-LIÈGE

- **Le Palmier nain** (*Chamaerops humilis*)

Seul palmier indigène d'Europe méditerranéenne avec le Palmier de Théophraste (*Phoenix theophrasti*), il s'agit d'un palmier buissonnant et drageonnant, produisant parfois des troncs d'au plus 4 m et recouverts de fibres blanchâtres ou grises.

**L'espèce fréquente préférentiellement les habitats de type garrigues, lieux sableux, ravins, pâturages caillouteux**, en général près de la mer. Son aire de répartition s'étend de la péninsule ibérique et de l'Afrique du Nord jusqu'en Italie, en Croatie et à Malte.

Toutefois, en l'état actuel de nos connaissances, il ne nous est pas permis de conclure quant au caractère spontané ou non (plants introduits échappés du jardin d'un particulier) des individus qui furent recensés en 2006 au cours de prospections réalisées par des botanistes agréés par le Conservatoire

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.2 - Habitats naturels et espèces locales

Botanique de Porquerolles. Cependant, l'emplacement de la station contenant cette population au sein des Gorges de la Siagne, loin de toute zone d'habitation, semble indiquer le caractère autochtone des individus qui furent recensés à l'époque.

**PALMIER NAIN**



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

Pour survivre et résister aux agressions, la population d'une espèce doit comprendre un effectif minimal. Elle doit donc disposer d'un territoire de taille suffisante lui permettant de réaliser la totalité de son cycle vital (alimentation ici, nidification là, repos ailleurs). La fragmentation des espaces naturels liée aux activités humaines constitue donc une forte menace pour les écosystèmes.

Dans le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle 2, la Trame verte et bleue a pour objectif d'**enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.**



#### Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, approuvé le 17/10/2014, est un outil d'aménagement du territoire visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. L'ensemble des SRCE constituera à terme la Trame Verte et Bleue nationale. L'objectif principal est de favoriser le déplacement des espèces sur le long terme. Afin de réaliser cet objectif, le SRCE identifie les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges et propose un plan d'action stratégique. **Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne devra prendre en compte le SRCE** (Article L123-1-9 du Code de l'urbanisme).

#### - Contextualisation des enjeux

**Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans le secteur géographique de la «zone littoral» caractérisée par une forte urbanisation concomitante à un processus de déprise agricole prononcé.** Dans cette zone, la matrice paysagère est nettement anthropisée en partie Centrale dont l'axe est Nord-Sud, et les espaces naturels sont sur le pourtour de la commune, parfois de manière enclavée (vallée de la Siagne), en partie en altitude, versant Sud du **Bois des Malines**. **Le degré d'anthropisation** rend difficile les échanges, alors même que la zone littorale constitue un carrefour biogéographique de haute valeur écologique, entre les domaines ibéro- et liguro-provençal.

L'un des corollaires à l'urbanisation importante de cette zone est une forte pression foncière sur les espaces agricoles formant des **terrasses** de plantations d'arbres fruitiers et d'Oliviers, ceux-ci pouvant encore jouer un rôle fonctionnel intéressant de relais ou de petits réservoirs pour la faune et la flore sauvages, pour une nature dite « ordinaire ». Les massifs péri-littoraux, tels que les coteaux des **Préalpes de Grasse**, jouent dans ce contexte un rôle de ceinture verte dont le relief freine l'urbanisation.

La **Vallée de la Siagne** et sa forêt associée, de par sa morphologie en gorges et enclavée, reste un réservoir biologique intéressant et remarques encore épargnés par l'urbanisation.

Source : SRCE PACA DREAL PACA, CARMEN, TINEETUDE Ingénierie

191

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

#### - Continuités écologiques régionales

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. Les grands types de continuités sont souvent imbriqués, mais il est possible d'en dégager les grandes caractéristiques à l'échelle régionale :

- **Les continuités forestières** (*Forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées*) :

Elles constituent un vaste ensemble écologique sur le territoire communal. **Les forêts collinaires** situées sur un **pourtour élargi** des limites communales de Saint-Cézaire-sur-Siagne appartiennent au **réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux forestiers, en continuité avec les autres réservoirs forestiers de la région, s'étendant principalement d'Ouest en Est.**

- **Les continuités des milieux semi-ouverts** (*Garrigue, landes, landes subalpines, maquis*) :

Le terme «continuité» devient inapproprié pour cet ensemble de milieux semi-ouverts, globalement très fragmenté à l'échelle régionale. Les espaces en question, structurés par les garrigues, les maquis et les landes, sont de surfaces très restreintes, et sont peu connectés. La faible représentation des milieux semi-ouverts fait écho au retrait progressif de l'agriculture qui favorise la reconquête forestière. **Les espaces naturels formant un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux semi-ouverts n'est pas représenté sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.**

- **Les continuités des milieux ouverts** (*Pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, prairies, roches nues, végétation clairsemée*) :

Les milieux ouverts exacerbent la tendance observée pour les milieux semi-ouverts. Ils sont globalement en régression à l'échelle régionale et se cantonnent à de petites surfaces isolées, non mises en évidence à l'échelle d'analyse du SRCE. **Aucune continuité des milieux ouverts n'a été cartographiée sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.**

- **Les continuités écologiques aquatiques** (*Zones humides et eaux courantes*) :

À l'échelle régionale, il ressort que la partie eau courante de la trame bleue présente un maillage assez serré et équilibré tant dans la couverture géographique que dans sa composition. Pour ce qui est des plans d'eau et des zones humides d'importance, leur répartition est hétérogène et déséquilibrée à l'échelle régionale. Il existe cependant une multitude de milieux rivulaires et de zones humides de petite taille difficilement décelables sur la carte à l'échelle régionale et réparties de façon assez homogène sur le territoire, avec une liaison « forte » avec les milieux d'eau courante.

**Le cours d'eau de la Siagne appartient à la sous trame des eaux courantes. La fonctionnalité écologique de ce cours d'eau est considérée comme dégradée, notamment en raison de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement (4 en limite communale Sud), une remise en état du réservoir biologique est préconisée par le schéma.**

- **Autres réservoirs** (*Réservoirs de biodiversités issus de zonages réglementaires et de zonages sélectionnés*) :

Les zonages réglementaires et de sensibilité relatifs au Cœur de Parc National, aux réserves naturelles biologiques, les sites Natura 2000, les forêts communales, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les secteurs DTA 06, les sites inscrits et sites classés... zonages recensés principalement par la DREAL, forment des réservoirs de biodiversités remarquables et de qualités à prendre en compte au niveau du territoire communal.

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, **deux aires représentant des réservoirs de biodiversité** ont été cartographiées, elles correspondant à **deux espaces naturels remarquables de la DTA 06** (situés à l'Est de la commune et dans la vallée de la Siagne, au Sud de la commune) et à **un site Natura 2000 ZSC Rivière de la Siagne et ses gorges** (situé au Sud de la commune).

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

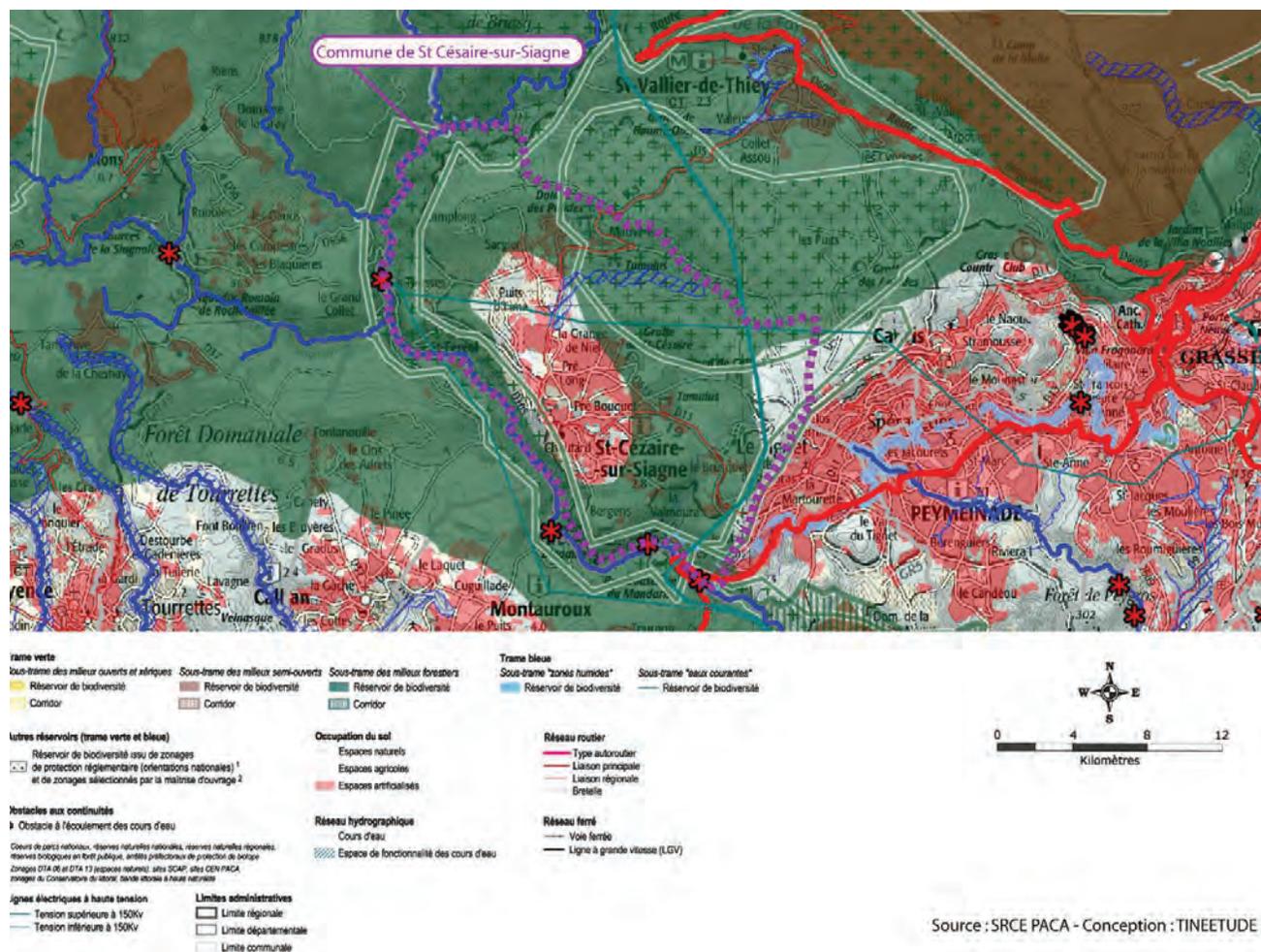
• **Occupation des sols et réseaux routiers** (urbanisation dense et diffus, effet de fermeture des espaces ouverts par clôture, routes et chemins) :

L'urbanisation dense, la consommation d'espaces ouverts allant vers une fermeture et un imperméabilité des corridors induisent des blocages à la bonne circulation des espèces.

Les infrastructures linéaires (routières, ferrées, aériennes, canaux...) sont identifiées comme étant des aménagements particulièrement fragmentant, dès lors que leur perméabilité n'était pas assurée lors de leur conception et que leurs caractéristiques constructives (déblais, remblais, clôtures, trafics ou débit) ne permettent pas aux espèces de les franchir.

**Les routes et notamment la D13, la D613 et la D105** peuvent représenter des barrières pour la petite et grande faune de par leur forte empreinte par les riverains. **Les zones à habitat densifié** associées à la pose de clôtures, de barrière, de murs en limite de propriété accentuent les barrières aux corridors écologiques.

La carte ci-contre présente l'état des lieux des trames vertes et bleues sur le territoire de la commune, sur la base d'une analyse régionale.



CARTE DES TRAMES VERTES ET BLEUES - ÉTAT DES LIEUX

Source : SRCE PACA DREAL PACA, CARMEN, TINEETUDE Ingénierie

193

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

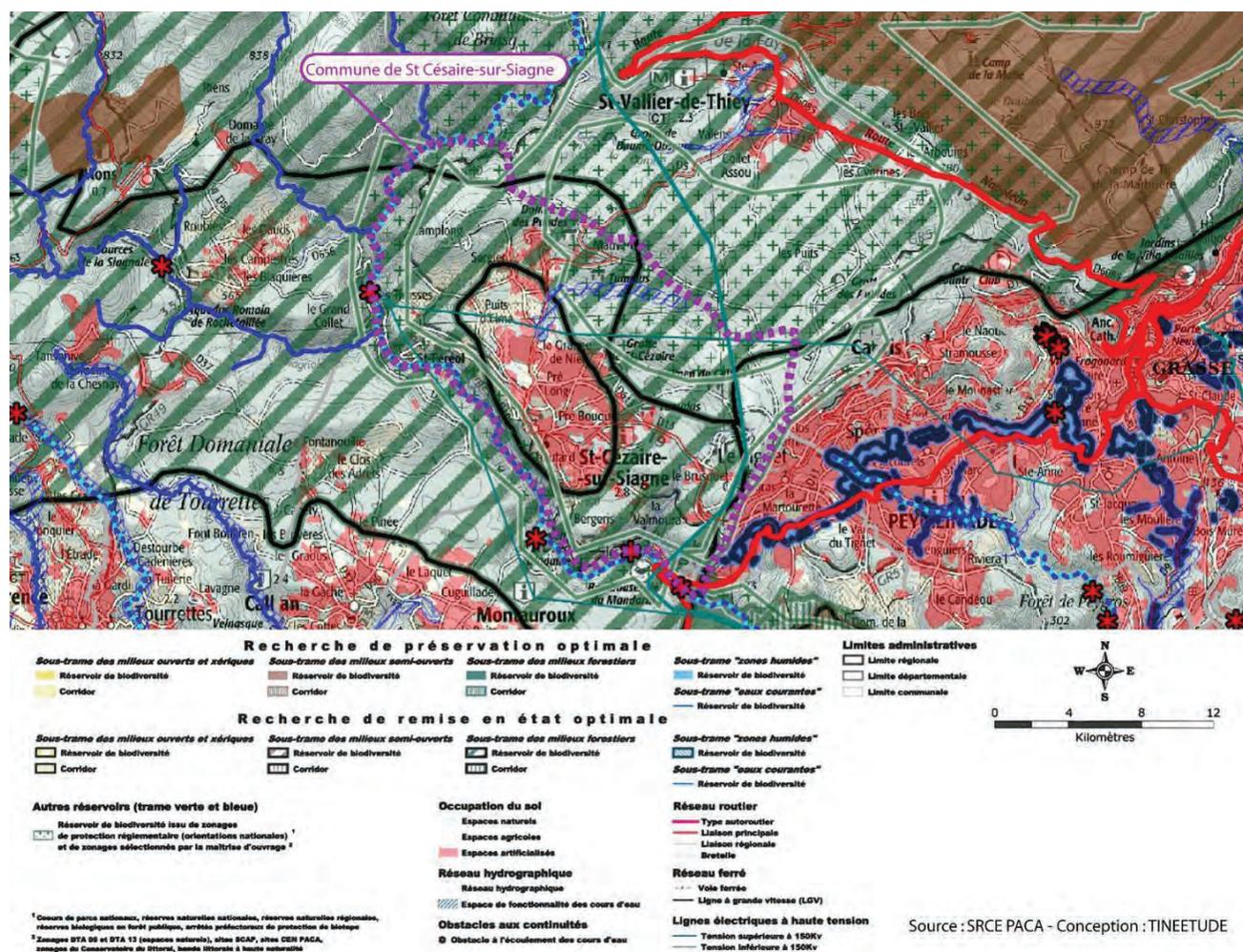
### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composants de Trame Verte et Bleue (TVB)

- Objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la TVB régionale :

Trois types d'objectifs ont été définis en effectuant une analyse croisée entre les éléments de la TVB retenus et des indicateurs de pressions (fragmentation due aux infrastructures linéaires, au bâti, à la tache urbaine et à l'évolution démographique). Ces objectifs se décomposent selon trois axes :

- Les éléments de la TVB subissant une **pression importante** et devant faire l'objet d'une «recherche» de remise en état optimale. Il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.
- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.

La carte ci-contre présente un extrait du SRCE au niveau du secteur de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de ses alentours :



CARTOGRAPHIE DES OBJECTIFS ASSIGNÉS AUX ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

#### - Le plan d'action stratégique :

Le plan d'action stratégique présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre les objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la Trame Verte et Bleue régionale. 4 orientations stratégiques et 19 actions constituent la partie opposable du plan d'action du SRCE :

#### Orientation stratégique 1 :

**Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.**

- > ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme ScoT, PLU, PLUI, cartes communales.
- > ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables.
- > ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE.
- > ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.
- > ACTION 5. Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps les politiques publiques territoriales.
- > ACTION 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM).
- > ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau.
- > ACTION 8. Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques.
- > ACTION 9. Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité.
- > ACTION 10. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes.

#### Orientation stratégique 2 :

**Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.**

- > ACTION 11. Mettre en œuvre d'une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers.
- > ACTION 12. Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité.
- > ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.
- > ACTION 14. Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques.

#### Orientation stratégique 3 :

**Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.**

- > ACTION 15. Développer les connaissances et l'organisation des données.
- > ACTION 16. Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions.
- > ACTION 17. Accroître les compétences par la création d'outils et développer un « réflexe » de prise en compte systématique de biodiversité et de la question des fonctionnalités.
- > ACTION 18. Créer de modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets d'infrastructure et d'aménagement.
- > ACTION 19. Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité.

#### Orientation stratégique 4 :

**Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.**

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

#### La trame verte et bleue à l'échelle du SCOT'OUEST

L'une des priorités du PADD du SCOT'OUEST est de « **Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint** ». En effet, en 30 ans l'urbanisation extensive a doublé les espaces minéralisés pour un accroissement de la population de seulement 50%. L'une des orientations du SCOT'OUEST est donc d'enrayer la régression des espaces naturels et agricoles aux dépens desquels s'est réalisée cette minéralisation. Cette orientation se décline en plusieurs objectifs :

##### • UNE URBANISATION CONTENUE DANS SES LIMITES ACTUELLES

Cet objectif, qui concerne tout le territoire du SCOT, trouve une ampleur particulière sur le territoire grassois où la trame des espaces naturels et agricoles s'est délitée sous la pression d'une urbanisation diffuse à usage résidentiel. La réalisation de cet objectif repose sur plusieurs grands principes :

- Qualifier la ville diffuse en ville jardin et la ville dense avec des espaces de nature ;
- Rééquilibrer dans l'espace urbanisé les parts respectives de la résidence, de l'activité économique et de l'espace public ;
- Freiner la minéralisation des terres naturelles et agricoles ;
- Reconstituer des limites d'urbanisation et engager une évolution maîtrisée des zones d'habitat diffus des documents d'urbanisme.

##### • UN PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL REVELE

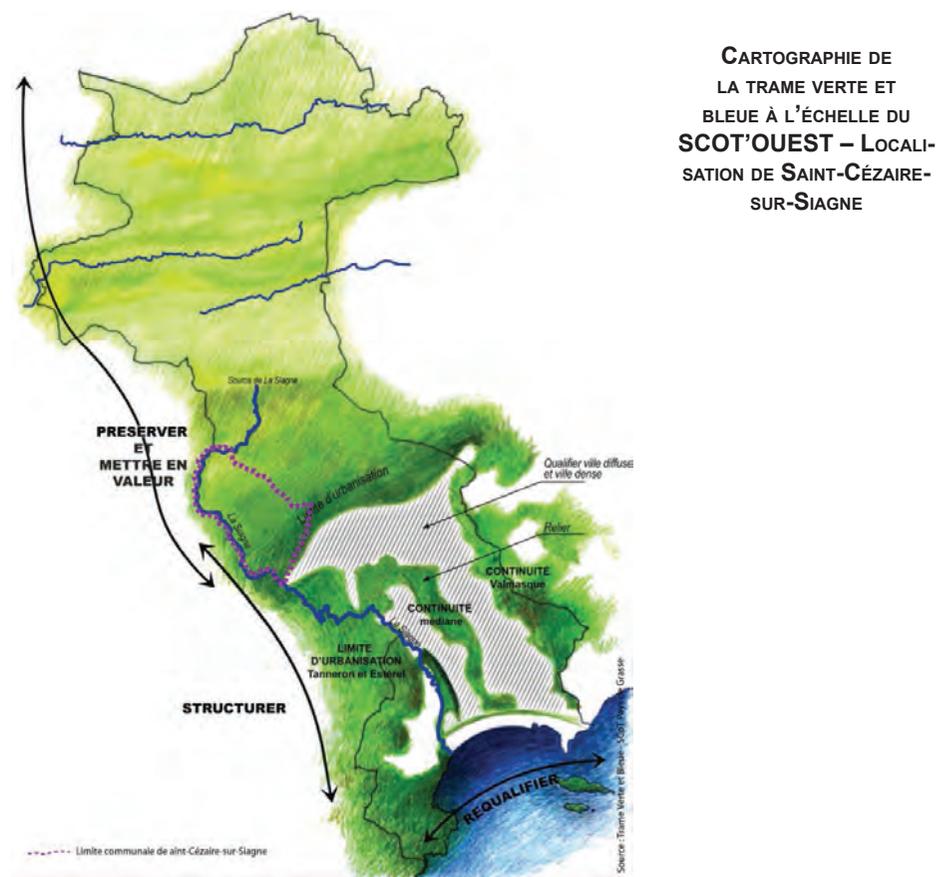
Enjeu prioritaire pour l'attractivité du territoire, l'attention portée à la qualité de l'environnement prend le parti de mettre en valeur, préserver, et gérer avec précaution l'ensemble des éléments constitutifs du patrimoine commun :

- Préserver, gérer et valoriser les éléments naturels, les sites et paysages patrimoniaux ;
- Constituer la trame verte et bleue du territoire ;
- Pérenniser la ressource en eau et sa qualité.

##### • UNE RECONQUETE AGRICOLE DEPLOYEE

Pour endiguer la forte pression foncière qui s'exerce sur les espaces naturels et agricoles, les objectifs en faveur d'une urbanisation se doublent d'objectifs en faveur du déploiement sur l'ensemble du territoire d'une agriculture innovante dans toutes ses dimensions territoriale, économique, sociale et environnementale.

La carte ci-dessous, extraite de l'état initial de l'environnement du SCOT'OUEST, propose une première lecture des continuités éco-paysagères du territoire, basée sur une interprétation d'éléments cartographiques.



## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

La constitution d'un réseau écologique sur le territoire, de la mer aux montagnes, permettra de garantir la fonctionnalité et la pérennité des espaces écologiques d'intérêt. La constitution d'une trame verte et bleue nécessite de :

- préserver les espaces naturels remarquables d'intérêt écologique;
- maintenir les grandes continuités écologiques et paysagères fonctionnelles terrestres et aquatiques existantes : massifs montagneux, principaux cours d'eau et notamment la Siagne et ses abords, élément structurant du grand paysage du territoire ; et restaurer ces continuités dans la moitié sud du territoire (dont fait partie le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne) ;
- gérer spécifiquement les zones tampons ou zones de transition ville-nature et les zones relais, espaces de « nature ordinaire » et supports de corridors.

#### Les fonctionnalités écologiques du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne

La surface d'espaces naturels est relativement restreinte sur **le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne**. Les enjeux de protection et de gestion de ces espaces sont donc importants compte tenu de la pression anthropique et des rapports de proximité qu'ils entretiennent avec l'urbain. Les espaces naturels constituent des coupures d'urbanisation et des espaces d'aménité pour les citoyens.

#### - Cartographie

Les extraits du SRCE et du SCOT'OUEST en pages précédentes permettent de visualiser les **interconnexions écologiques majeures** avec les territoires adjacents. La cartographie en page suivante illustre les fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne et des zones d'influences proches.

La méthodologie choisie pour établir l'ossature de la trame verte et bleue s'ancre dans « **l'écologie du paysage** » c'est-à-dire sur l'ensemble des structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels.

Afin d'approcher la réalité des richesses naturelles, elle tient compte non seulement des milieux identifiés par des protections institutionnalisées (Natura 2000, etc.)

ou dans des inventaires reconnus (ZNIEFF, etc.), les zones réglementaires (sites inscrits, sites classés, cœur de parc, DTA06, ...) mais aussi de cette nature dite « ordinaire » qui participe pleinement au fonctionnement de la trame verte et bleue.

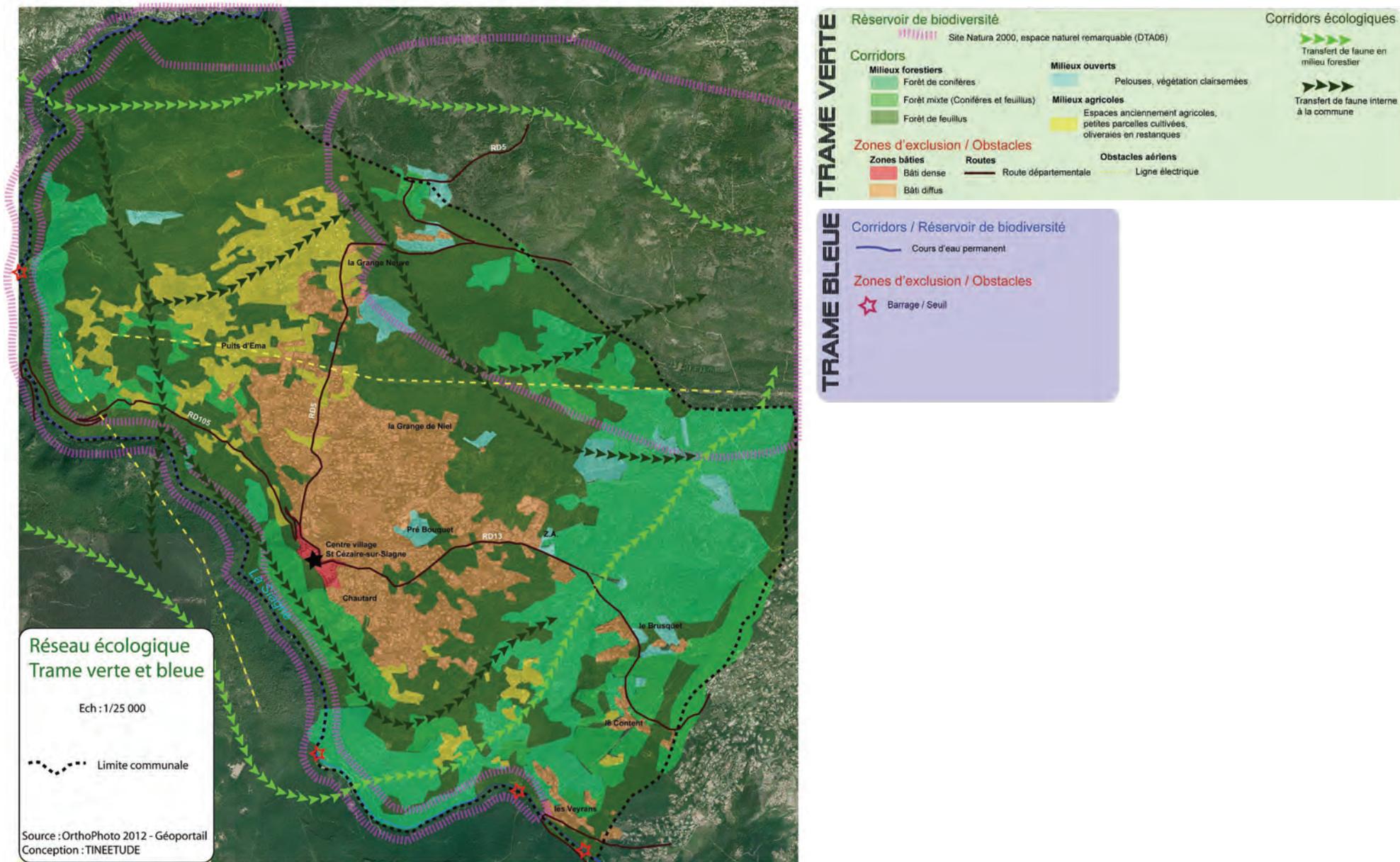
La carte en page suivante se base sur :

- **la cartographie de l'occupation des sols de Saint-Cézaire-sur-Siagne** au travers l'analyse des entités urbaines et paysagères en 2014, réalisée par ESPACE;
- **la cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA** réalisée par le CRIGE en 2006, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ;
- **la cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2** de 2006 ;
- l'interprétation de la **photo aérienne** année 2012;
- le **document d'orientation et d'objectifs du SCOT'OUEST** ;
- le **SRCE PACA** ;
- des **observations de terrain**.

Il s'agit d'un « **état des lieux** » de la **fonctionnalité potentielle des milieux à un instant donné**. Les corridors écologiques représentés sont les lieux de déplacement les plus probables pour les espèces mais ils ne sont pas exclusifs. Il est tout à fait possible que certaines espèces circulent à d'autres endroits, et ce sans subir de dérangement particulier.

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)



Source : SRCE PACA DREAL PACA, CARMEN, TINEETUDE Ingénierie

198

## 2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

### 2.3 - Analyse des corridors écologiques, les objectifs et composantes de Trame Verte et Bleue (TVB)

Il convient d'orienter les réflexions du projet de PLU sur des modes d'urbanisation qui puissent :

- contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles,
- préserver les espaces périurbains agricoles, naturels et forestiers,
- faire en sorte qu'ils assurent une fonction «tampon» entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbaines, et être support de fonctionnalités en tant que corridors écologiques.

Les mesures de préservation des principales continuités écologiques devront s'appuyer sur un zonage et un règlement adapté : zones N / A et/ou zone U assorties d'espaces verts préservés, espaces boisés classés, etc.

Une analyse des tendances évolutives du territoire engendrées par le PLU permettra de cerner les zones susceptibles d'être prochainement menacées. Les futures zones d'extension urbaine ainsi que les différents projets seront analysées dans la partie «caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable», afin de prévenir d'éventuelles ruptures de continuités écologiques.

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.1 - Repères historiques

La découverte d'un ensemble de mégalithes, constitué d'une dizaine de dolmens, et de cinq camps prouve l'existence d'une population sédentarisée depuis le Néolithique sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

En 154 av. JC, le consul Opimus vainc la tribu ligure des Décéates. Les romains fondent Fort Julii (Fréjus) et occupent l'arrière-pays. Ils s'installent sur le plateau et créent de grands domaines agricoles dont quelques restes subsistent : tugulae, débris de canalisations et divers objets dont un sarcophage. Ils enseignent la culture de l'olivier, de la vigne et du blé, ainsi que la façon de les stocker.

Au IXème siècle, les moines de Lérins acquièrent les terres du village, qui prend alors son nom définitif. Organisés en Prieuré, ils poursuivent l'action des romains développant les cultures, éducation, soins à la population. La chapelle Notre Dame de Sardaigne devient l'église du village.

Le premier seigneur du village, Berengarius, reconnaît au XIIème siècle le consulat de la ville de Grasse. Le fief appartient successivement aux familles d'Esclapon, de Villeneuve et de Grasse.

Au XVIème siècle, l'économie florissante entraîne un accroissement de la population, et les constructions dépassent l'enceinte du village médiéval. Le grassois Antoine Cresp entre en possession des terres au XVIIIème siècle ; il est anobli et reçoit l'autorisation d'ajouter « de Saint-Cézaire » à son nom. Lorsque la famille des Cresp s'éteignit (1819) le château fut vendu à la commune qui y installe l'hôtel de ville.

Le XIXème apporte un développement des activités : aux moulins à farine et à huile vient s'adjoindre un moulin à papier et les cultures de fleurs. A cette époque, l'huile d'olives était également achetée par les parfumeries pour la production de savons. Le développement des activités conduit également à la construction, sous l'égide du Docteur Maure, Maire du village, du canal de la Siagne, qui apporte par la même occasion l'eau au village, à l'aide d'une bélier hydraulique.

Dans les années quarante, la commune compte 800 habitants. A partir de la fin

des années 60, la commune se développe rapidement pour atteindre près de 1500 habitants à la fin des années 70, puis passe les 2 500 habitants au milieu des années 90.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.2 - Sites archéologiques

Le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologiques peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

L'extrait joint de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 15 septembre 2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'information ne peut être considérée comme exhaustive.

Par ailleurs, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, titre III).

#### Liste des sites archéologiques recensés sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (06)

Nombre d'entités : 68

Numéro	Identification
1	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte du Camp-Long / / enceinte / Age du fer ?
2	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte de Soubeyran ou de la Capelle / / enceinte / Premier Age du fer - Haut moyen-âge ?
3	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte de Sargier ou du Claux de Baturas / / enceinte / Premier Age du fer - Haut moyen-âge ?
4	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte de Font-Bourdous / / enceinte / Haut-empire - Haut moyen-âge ?
5	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte des Mauvans / / enceinte / Premier Age du fer - Haut moyen-âge ?
6	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Tombe en blocs de Sargier ou des Clauds / / coffre funéraire / tumulus / Néolithique final - Age du bronze ancien
7	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen 1 de Colbas / Bois d'Amon / dolmen / Néolithique final
8	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Tombe en blocs du Deffend 3 / / coffre funéraire / tumulus / Néolithique final
9	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen de l'Aspe ou des Bernards / / dolmen / Néolithique final
10	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen du Prignon (ou dolmen 2 du Prignon) / / dolmen / Néolithique récent - Age du bronze ancien
11	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Tombe en blocs du Prignon - Prignon 1 / / coffre funéraire / tumulus / Néolithique final
12	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen de la Graou / / dolmen / Néolithique final - Age du bronze ancien
13	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen des Clapières ou dolmen des Vallons / / dolmen / Néolithique final
14	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen de Serre-Dinguille / / dolmen / Néolithique final
15	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen sud de Mauvans / / dolmen / Néolithique final - Age du bronze moyen
16	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen 2 de Colbas / / dolmen / Néolithique final
17	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Ciste des Puades / / coffre funéraire / Néolithique final - Age du bronze ancien
18	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte du Chautard / / enceinte / Gallo-romain - Moyen-âge ?
19	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Tombe en blocs de Mauvans sud, dite "Tholos de Mauvans" / / coffre funéraire / tumulus / Néolithique final
20	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen des Puades / / dolmen / Néolithique final
21	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte de Corpatas, de Colebasse ou de l'Eouvière / / enceinte / habitat groupé / Age du fer - Gallo-romain
22	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Chapelle Saint-Ferréol / / chapelle / Moyen-âge classique
23	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Eglise Saint-Césaire / / église / Période récente

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.2 - Sites archéologiques

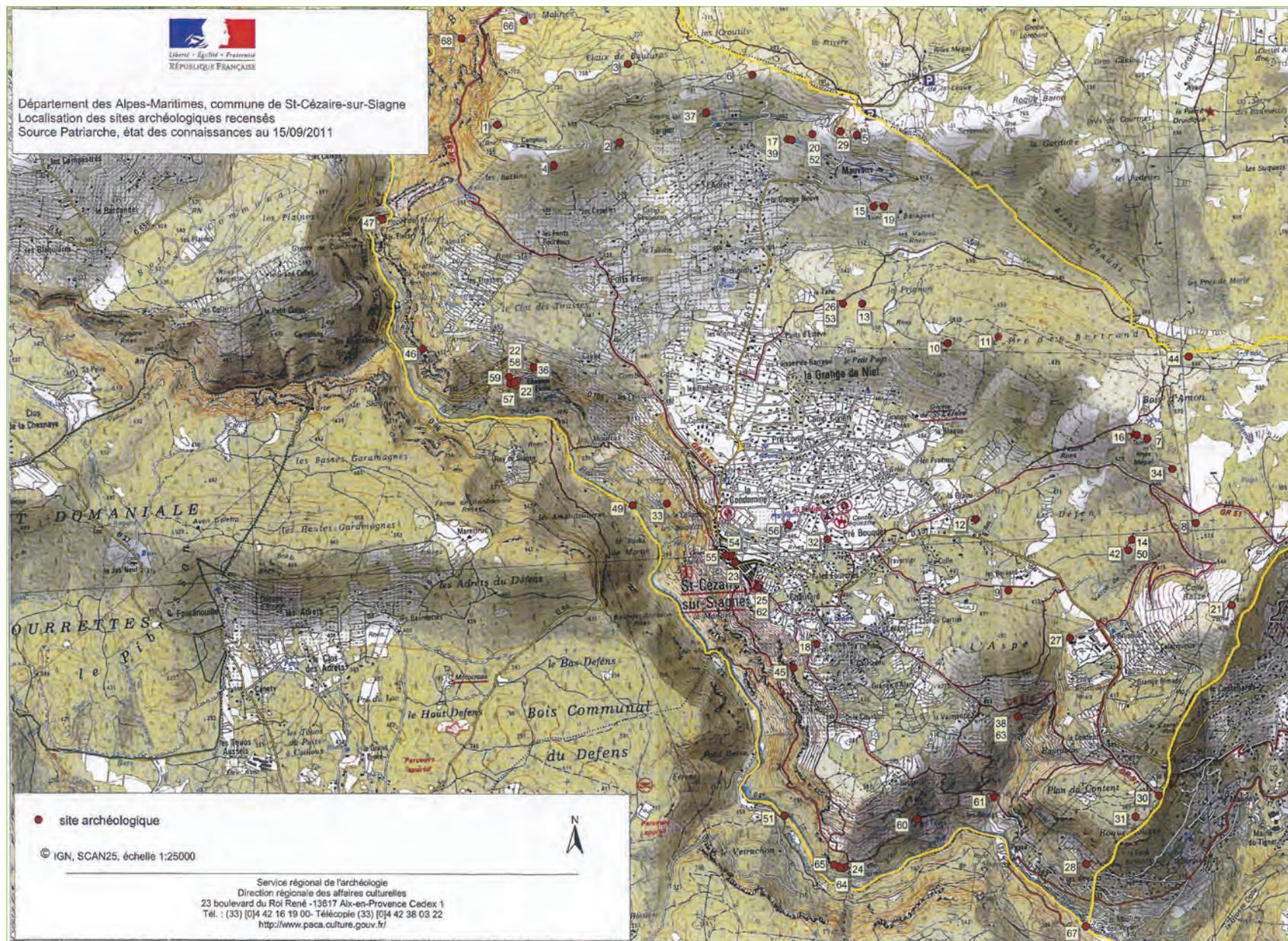
Numero	Identification
24	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / chapelle Saint-Saturnin / / chapelle / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine ?
25	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Sarcophage de Marcus Octavius Népo / / Bas-empire / sarcophage
26	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte des Clapière - Trou Camatte ou Puits d'Estève / / grotte sépulcrale / Néolithique
27	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Tombe en blocs du Brusquet ou de Pisso-Can / / coffre funéraire / Néolithique final - Age du bronze ancien
28	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Faille des Veyans / / occupation / Haut-empire - Epoque moderne
29	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / "Au dessous du Camp de Mauvans" / / occupation ? / Gallo-romain
30	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Roque-Rousse / / occupation / Néolithique
31	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Plan du Content / / occupation / Néolithique
32	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pra Bouquet / / occupation / Moyen-âge
33	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Trou du Serre / / occupation / Néolithique ?
34	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / L'Aspe / / occupation / Néolithique ?
35	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte II de Saint-Ferréol / / grotte sépulcrale ? / Néolithique - Age du fer ?
36	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte I de Saint-Ferréol / / grotte sépulcrale ? / Néolithique - Age du fer ?
37	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / "Sous la muraille" / / occupation / Gallo-romain ?
38	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Les Gourgs / / occupation / Gallo-romain ?
39	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Ciste des Puades 2 / / coffre funéraire / Néolithique final ?
40	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte de la Poudrière / / occupation / Néolithique ?
41	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / TUMULUS DU PLATEAU DE COLLEBASSE / / tumulus / Epoque indéterminée ?
42	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Tombe en blocs de Serre-Dinguilhe / / tumulus / coffre funéraire / Néolithique final - Age du bronze ancien ?
43	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pseudo-dolmen de Saint-Cézaire dit "table à sacrifice" / / occupation / sépulture ? / Néolithique
44	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte du Bassin / / grotte sépulcrale ? / Age du bronze
45	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte de Font d'Amic / / occupation ? / Age du bronze
46	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte au Guano / / occupation / Age du bronze
47	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pont de Mons / / pont / Epoque moderne ?
48	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pseudo-dolmen de Saint-Cézaire dit "Table à sacrifice" / / occupation / sépulture ? / Age du bronze moyen - Age du bronze final
49	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pont des Fondudes / Le Serre / pont / Moyen-âge
50	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen de Serre Dinguilles / / occupation / Age du fer
51	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pont du Veirachon / / pont / Moyen-âge
52	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Dolmen des Puades / / occupation / sépulture / Age du fer
53	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte des Clapières - Trou Camatte ou Puits d'Estève / / grotte sépulcrale / Age du bronze final - Premier Age du fer

Numero	Identification
54	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Le Château / / château fort / Bas moyen-âge - Epoque moderne
55	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Le Vieux Village / / village / enceinte / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine
56	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Le Puits de la Vierge / / puits à eau / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine
57	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Château Saint-Ferréol / / château fort / Moyen-âge classique
58	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Saint-Ferréol / / habitat ? / Gallo-romain ?
59	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Enceinte de Saint-Ferréol / / enceinte ? / Age du fer - Moyen-âge ?
60	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pont des Tuves et voie / vallon des Tuves / voie / pont / Gallo-romain ?
61	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Gué des Gourgs / Pont des Gourgs / gué / Gallo-romain ?
62	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Notre-Dame de Sardaigne / / chapelle / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine ?
63	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Les Gourgs / / occupation / Epoque moderne
64	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / abris aménagés / Saint-Saturnin / occupation / Epoque moderne
65	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / aménagements / Saint-Saturnin / défense ? / occupation ? / Moyen-âge classique ?
66	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / citerne / Les Malines / citerne / Epoque moderne ?
67	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Pont des Veyans / Moulins des Veyans / pont / Gallo-romain ?
68	SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE / Grotte 117 N2 / Bois des Malines / occupation / Age du bronze

*Nota Bene : Les numéros absents sur la carte correspondent aux informations archéologiques non localisées*

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.2 - Sites archéologiques



LES SITES  
ARCHÉOLOGIQUES DE  
SAINT-CÉZAIRE-SUR-  
SIAGNE

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.3 - Monuments historiques

Plusieurs monuments historiques de Saint-Cézaire-sur-Siagne sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.126-1, R.421-16 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

L'étendue de la servitude est de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques.

La servitude de protection des Monuments Historiques implique des limitations au droit d'utiliser le sol :

Consultation du Service chargé des Monuments Historiques dans tous les cas visés par la loi du 31 décembre 1913 modifiée, en particulier :

- L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification, si le Ministre chargé des Monuments Historiques n'y a donné son consentement (Art.9) ;
- L'immeuble inscrit ne peut être modifié sans avoir avisé le Ministre chargé des Monuments Historiques de l'intention et indiqué les travaux envisagés (Art.2) ;
- La création de terrains de camping, le stationnement isolé des caravanes sont interdits, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.

Saint-Cézaire-sur-Siagne a su conserver les traces des époques marquantes de son développement. La commune possède aujourd'hui un patrimoine historique et naturel qui en fait son originalité et sa qualité exceptionnelle.

Intrinsèquement liés à l'histoire passée et présente de Saint-Cézaire-sur-Siagne, la mise en valeur de ces éléments patrimoniaux doit perdurer.

#### Monuments historiques classés :

##### ***Dolmen dit de la Graou***

Situé à 2 km à l'Est du village de Saint-Cézaire et à 100 m au nord de la route 562, le Dolmen de la Graou, globalement en assez bon état, est composé d'une chambre rectangulaire (1,75 m x 1,55 m) formé par cinq dalles en calcaire local (Bathonien), au centre d'un tumulus rond de 16 m de diamètre et d'un couloir ouvert à l'ouest. Les ossements retrouvés sur le site étaient très fragmentés, certains même brûlés.

##### ***Dolmen de Lou Serre-Dinguille***

Situé à 2,5 km au nord-est du village de Saint-Cézaire, à une altitude de 500 m, le Dolmen de Lou Serre-Dinguille, aujourd'hui dans un état médiocre, est composé d'une chambre rectangulaire (1,60 m x 1,40 m) en grandes dalles calcaires (Bathonien), d'un couloir ouvert à l'ouest et d'un tumulus rond de 13 m de diamètres.

#### Monuments historiques inscrits :

##### ***Chapelle du cimetière - Notre-Dame-de-Sardaigne***

(XIIème-XIXème siècles - Calcaire - Place du Pradon)

La chapelle fut construite à la fin du XIIème siècle par les Moines de Lérins, propriétaires à cette époque de la plupart des terres du village.

Elle se trouve sur les restes d'une plus petite église détruite par un incendie mais qui est signalé dans le Cartulaire de l'Abbaye de Lérins en 1113.

Elle fut l'église paroissiale sous la double titulature de Saint-Cézaire et de Notre-

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.3 - Monuments historiques

Dame jusqu'à la dédicace de l'église actuelle le 7 mai 1922, moment où elle prit son nom définitif de Notre-Dame-de-Sardaigne, patron du village.

Cet édifice situé à 300 m du village et légèrement en hauteur peut être considéré comme le reste d'une ancienne abbaye. Il existait en effet une ouverture sur chaque mur latéral qui a été murée par la suite.

Cette circulation latérale se retrouve dans la plupart des églises de monastères. Le portail actuel ne fut aménagé sur le mur de façade qu'au siècle dernier lors d'un pèlerinage.

L'ensemble architectural est d'une rare élégance et on notera le développement très régulier et le choix de l'appareillage.

La nef est voûtée en berceau brisé. Les supports des deux arcs doubleaux qui la divise en trois travées sont constitués par des piliers ronds engagés surmontés de chapiteaux cubiques (chapiteaux Lombards). Une corniche massive fait le tour complet de la nef.

La façade est surmontée d'un clocher mur percé de deux baies et se termine par un fronton. L'abside en cul de four est d'une grande régularité. Les trois fenêtres en plein cintre sont légèrement ébrasées.

L'autel actuel, dans le style du XII<sup>ème</sup> siècle, a été mis en place en 1965 grâce à l'action du Syndicat d'Initiative et de nombreux bienfaiteurs. La cuve baptismale décoré de palettes daterait de la même époque que la construction de la première église.

Les deux bustes reliquaires situés de part et d'autre du chœur, à droite Saint-Cézaire et à gauche Sainte-Victoire, sont du XVII<sup>ème</sup> siècle. Derrière l'autel se trouve la statue de Notre-Dame-de-Sardaigne qui est du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

#### ***Dolmen et Tombe en blocs de Mauvans Sud***

(Cadastre section B1 n°991)

A 3 km au nord-est du territoire, et à 100 m de la route de Saint-Cézaire à Saint-Vallier-de-Thiey, le Dolmen de Mauvans Sud se situe à une altitude de 580 m.

Il est constitué d'une chambre rectangulaire (1,80 m x 1,50 m) formée de cinq

grandes salles très régulières en calcaire local (Portlandien), de dalles nord et sud encadrées par des murets, d'un couloir ouvert à l'ouest et formé de deux grandes salles et de murets et d'un tumulus nord, de 10 m de diamètre.

Des ossements fragmentés mais brûlés ont été retrouvés sur le site, ainsi que divers éléments de mobilier.

#### ***Domaine des Puades***

(Cadastre section B1)

Le Dolmen des Puades se situe sur un replat, à 500 m de l'ouest de la route de Saint-Cézaire à Saint-Vallier-de-Thiey, au dessus de la Grande-Neuve et à une altitude de 700 m à l'ouest du col de la Lèque.

Il est constitué d'une chambre rectangulaire (2,15 m x 1,50 m) et de grandes dalles de calcaire. Les dalles nord et sud sont encadrées par des murets, un couloir est ouvert à l'ouest et construit en dalles et en murets. Le tumulus ovale a été considérablement agrandi par sépièrrements d'époque historique, depuis avec le temps un « long cairn ».

#### ***Dolmen de Colbas***

(Cadastre section B1 n°282)

Situé à 3,5 km au nord-est du territoire de Saint-Cézaire, et à 700 m à l'est de la Ferme de la Festre, le Dolmen de Colbas (ou du Bois d'Amon) s'implante à une altitude de 596 m.

Il est constitué d'une chambre rectangulaire (1,90 m x 1,60 m) en grandes dalles de calcaire complétée par des murets, d'un couloir ouvert à l'ouest-nord/ouest et construit en grandes dalles et murets. Les piliers du seuil sont hauts de 1,55 et 1,75 m ; le tumulus, ovale, mesure 9 m sur 12 m.

La chambre contenait des inhumations en désordre, et quelques éléments de mobilier y ont également été retrouvés.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.4 - Analyse paysagère

##### Les grandes composantes paysagères à l'échelle départementale

Le paysage du département des Alpes-Maritimes est diversifié et composé de grands ensembles aux caractéristiques, évolutions et enjeux propres. Le paysage de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans le grand paysage des Alpes-Maritimes.

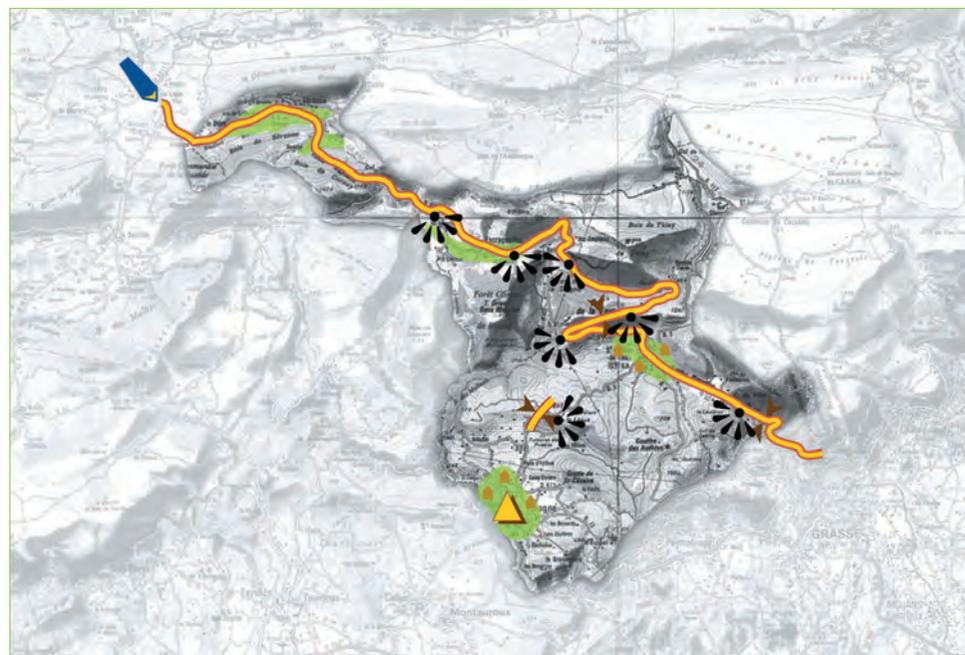
Saint-Cézaire-sur-Siagne fait ainsi partie intégrante de l'ensemble des Montagnes Provençales, et plus particulièrement de l'entité paysagère des **Barres calcaires**.

Le paysage de cet ensemble se caractérise par :

- De grands plis calcaires chevauchants d'axe Est/Ouest se succèdent en écailles successives, chacune dominant, par une barre rocheuse et un adret abrupt, un plateau karstique,
- La paysage est très ouvert, offert au regard le long de la route Napoléon (RD 6085) alors que les plateaux sont boisés de taillis de chênes,
- Le relief est creusé par les cours d'eau : sources et gorges de la Siagne, gorges de la Siagnole, vallon de Nans,
- L'habitat est dispersé: des fermes entourées de terres cultivées occupent des replats sur les adrets, les villages présentent un tissu urbain lâche, étalé. La commune de Saint-Vallier-de-Thiery est notamment bordé de deux grandes prairies structurées par des mails remarquables de marronniers.

Des enjeux paysagers ont été définis à l'échelle du département et concernent directement la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

- 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.



##### ENJEUX



*Routes touristiques, patrimoine à maintenir*



*Maintien de l'ouverture des prairies et vergers en fond de vallée et sur les replats*



*Entrées du département : mise en valeur*



*Point de vue remarquable à maintenir*



*Passages du col : points sensibles*



*Silhouette forte de village : périmètre de gestion*



*Espace sensible à la dispersion du bâti*

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.4 - Analyse paysagère

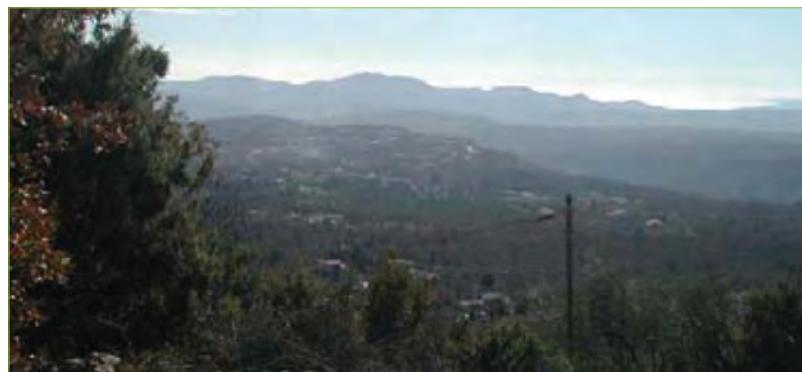
##### Les grandes composantes paysagères communales

D'une superficie de 3 002 hectares, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne dispose d'un environnement riche (relief varié, climat méditerranéen, végétation abondante et diversifiée) propice à une grande diversité de paysages. Ainsi, différentes grandes entités paysagères se distinguent.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne se situe entre :

- le massif de l'Audibergue (1 642 m) et la montagne de Thiey (1 552 m) au Nord, véritable barrière physique et visuelle,
- le massif de l'Estérel au relief fortement érodé au Sud,
- les collines de Bois d'Amon et de Cabris à l'Est,
- le massif du Tanneron (519 m), entaillé par la Siagne, à l'Ouest.

La commune dispose d'un relief varié, allant de pentes très fortes (70 à 80 %) dans les Gorges de la Siagne, à un plateau sans relief en passant par de nombreux vallons aux pentes moyennes. Ce relief très disparate, associé à la grande variété végétale, a donné naissance à un paysage remarquable.



VUE VERS LE SUD



VUE VERS L'OUEST

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.4 - Analyse paysagère

##### Éléments identitaires du paysage communal

Malgré la pression urbaine forte, le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est caractérisé par une trame verte représentative du patrimoine paysager remarquable de la commune.

Elle se compose de paysages à dominante naturelle et de paysages agricoles, véritables atouts pour le cadre de vie.

De vastes espaces boisés occupent le nord, l'est et le sud de la commune, avec principalement les reliefs :

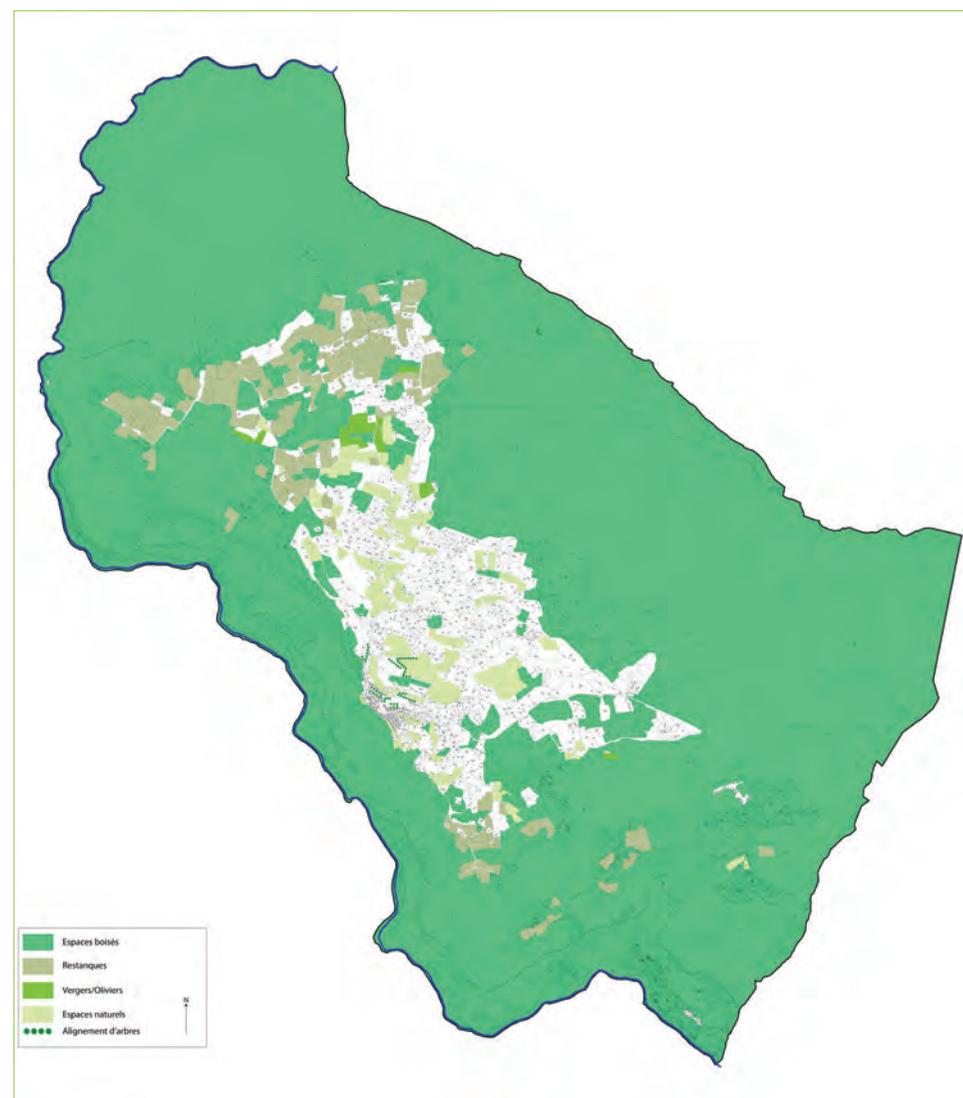
- du Camp Long au nord,
- des vallons et du Bois d'Amons à l'est, en limite avec Cabris,
- de l'Aspe et du Plan du Content au sud.

Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est par ailleurs caractérisé par une urbanisation grandissante, notamment sur le plateau au centre de la commune et sur les collines en terrasses.

Les ripisylves, véritables niches écologiques, participent aussi à la trame verte et permettent une continuité végétale dans entre les différents espaces.

La trame verte des boisements et des ripisylves est complétée par une trame verte aménagée par l'homme dans le cadre de son activité agricole et urbaine. Friches, cultures, propriétés agricoles, alignements d'arbres dans le village complètent la structure verte de la commune et constitue une richesse en terme de cadre de vie et de respect environnemental. Cette trame aménagée au fil du temps par la main de l'homme se compose :

- des paysages de restanques sur les coteaux encore aujourd'hui dominées par la culture de l'olivier,
- d'une agriculture sur le plateau qui subsiste encore partiellement à l'heure actuelle.



LA TRAME VERTE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.4 - Analyse paysagère

Le paysage agricole s'est progressivement vu occupé par un tissu résidentiel de type pavillonnaire :

- de nombreuses oliveraies sont encore présentes, ou ont été replantées, sur les collines en terrasses,
- les murets de pierres sèches, constitutifs du paysage de restanques,
- des arbres sur le domaine public et notamment le long des principaux axes de circulation et dans le centre historique,
- un paysage de jardins privatifs caractérisant les espaces pavillonnaires et qui prédominent sur le plateau.

Saint-Cézaire-sur-Siagne dispose d'un vaste territoire marqué par une grande diversité de paysages.

Face au développement de l'urbanisation, de nombreux espaces de qualité (oliveraies, anciennes terrasses agricoles, ...), et le végétal méritent d'être protégés et valorisés.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme, tant dans sa partie réglementaire que dans le zonage, devra intégrer les espaces de grande valeur paysagère comme un patrimoine à protéger.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Les unités urbaines et paysagères

L'étude des caractéristiques du paysage de Saint-Cézaire-sur-Siagne permet de définir six grandes unités paysagères basées sur :

- l'analyse topographique,
- le mode d'occupation des sols,
- la perception visuelle,
- les facteurs de mutation.

Ainsi les unités paysagères de la commune sont :

##### 1°/ Le village et ses extensions :

- 1a - Le Vieux Village
- 1b - Les extensions

##### 2°/ Les hameaux :

- 2a - Les Veyans
- 2b - Les Bernards
- 2c - La Valmoura
- 2d - Bergeris

##### 3°/ Le plateau urbanisé :

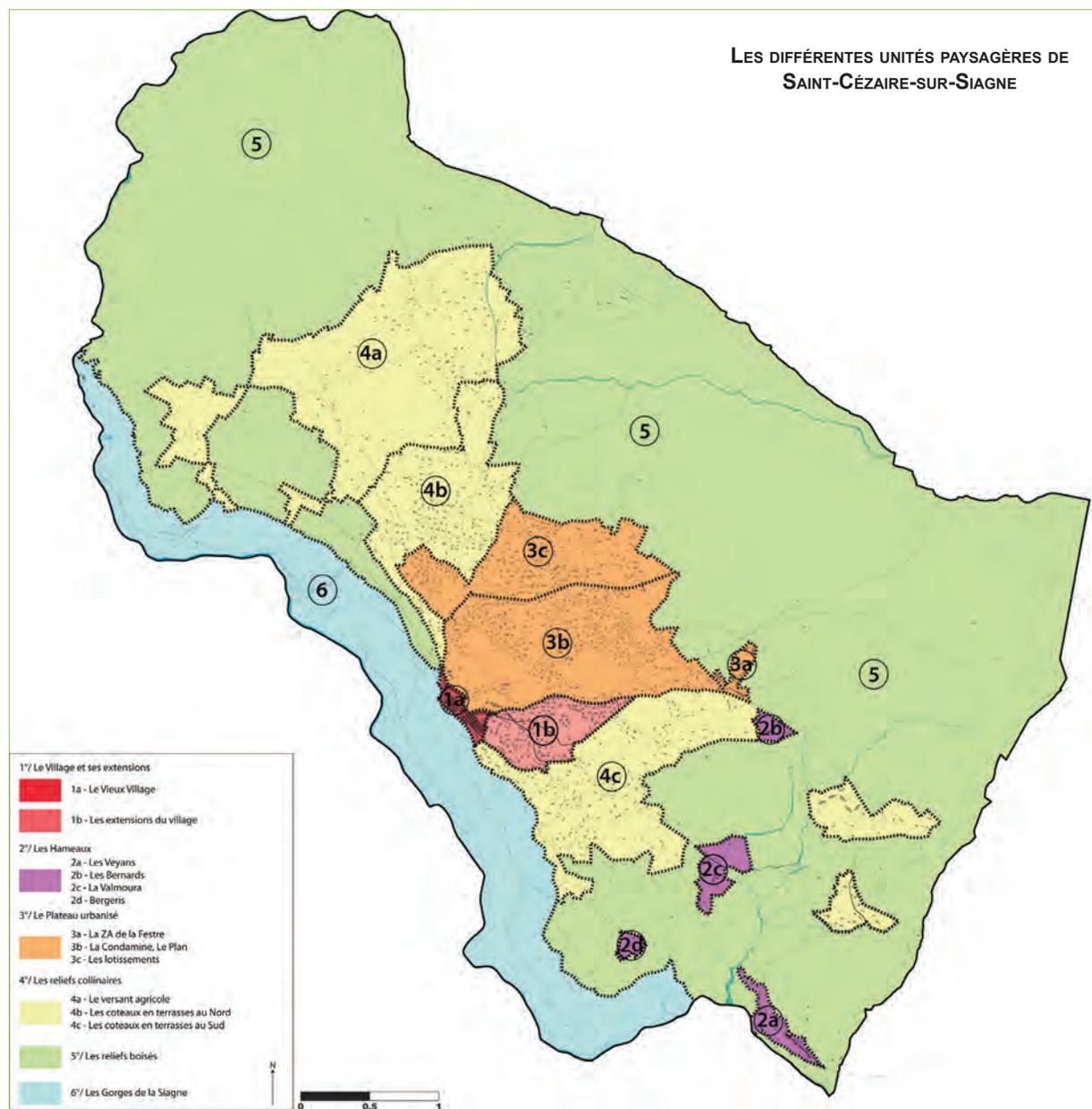
- 3a - La zone d'activités de la Festre
- 3b - La Condamine, le Plan
- 3c - Les lotissements : Pré de la Combe, La Grange de Niel, Camp Civieri

##### 4°/ Les reliefs collinaires :

- 4a - Le versant agricole
- 4b - Les coteaux en terrasses au Nord
- 4c - Les coteaux en terrasses au Sud

##### 5°/ Les reliefs boisés

##### 6°/ Les Gorges de la Siagne



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

L'analyse des caractéristiques urbanistiques de chacune des entités identifiées sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'est faite aux regards de l'ensemble des réseaux communaux : alimentation en eau potable, assainissement, voirie, gestion des déchets et du risque incendie. Les enjeux urbanistiques et d'aménagement tiennent compte des infrastructures présentes au sein de chacune des entités.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### ENTITÉ 1 : LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS

Le vieux village s'est développé sur un promontoire naturel entre le plateau et les Gorges de la Siagne.

Cette position dominante a de fait structuré son organisation. L'implantation des habitations et le caractère des constructions offrent aux habitants et visiteurs un cadre urbain de très grande qualité.

Par ailleurs, le contraste entre les ruelles typiques étroites et les bords de falaise ouverts sur le grand paysage est saisissant.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 1A - LE VIEUX VILLAGE

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne environ 475 m,
- Environnement très minéral du fait de sa situation sur un éperon rocheux dominant les Gorges de la Siagne,
- Vision sur le grand paysage environnant au travers des différents points de vue : Barres des Alpes du Sud, Massif du Tanneron et Lac de Saint-Cassien, le Littoral et les collines des Préalpes de Grasse.

###### Occupation de l'espace :

- Regroupement de l'urbanisation (habitat, activités) sur un promontoire naturel,
- Centre historique, élément identitaire de la commune,
- Deux accès principaux qui desservent le village : le Boulevard de Courmes et la Boulevard du Puits d'Amon,
- Une zone de services et de commerces,
- Repère visuel important de la commune.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Manque de dynamisme,
- Accentuation de l'état de vétusté de certaines bâtisses anciennes due à la vacance,
- Densification/Requalification des bâtiments par des constructions d'architecture non intégrée.



LE VIEUX VILLAGE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Installées sur un promontoire naturel, les habitations du vieux village de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'organisent selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest.

Le centre historique s'est construit au bord d'un plateau, délimité au Sud-Ouest par les Gorges de la Siagne, s'offrant ainsi une vue exceptionnelle sur les massifs préalpins, le Golfe de Fréjus-Saint Raphaël, le Golfe de Saint-Tropez et le massif de l'Estérel.

Le village de Saint-Cézaire-sur-Siagne se compose :

- d'un « village médiéval », datant du XIV<sup>ème</sup> siècle, qui s'étend en direction du Nord-Est, le long des lignes de niveau du plateau. Son tissu, encore facilement identifiable, était protégé par un système de défense constitué de maisons-remparts, percées par endroits de trois portes : Porte Féréol, dite Romaine, Porte de Mons, dite du Portail, Porte de la Tour,
- d'une « ville neuve » : une première extension urbaine a eu lieu dès le XVI<sup>ème</sup> siècle où des constructions d'immeubles d'habitation se sont implantées hors des murs du village médiéval. Les rues, s'adaptant au relief, se sont développées parallèlement aux lignes de niveau, selon un axes Sud-Ouest/Nord-Est,
- d'un tissu urbain plus récent issu, construit sur un plan orthogonal tout au long des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles. Il converge par le relief et sa configuration vers l'Eglise, point nodal du village, qui permet d'unifier les différentes parties du village.

Ce dernier s'étend alors des maisons-remparts, situées sur le croisement Nord-Ouest/Sud-Ouest jusqu'au cimetière situé au Sud-Est et en direction du Pré des Bernards, au Nord-Est de la commune.

Le centre historique, dont les petites rues étroites permettent de relier les différentes places autour desquelles s'organise le bâti, donne l'image d'un tissu urbain désorganisé. Le tissu issu du XVIII<sup>ème</sup> siècle, avec ses grandes rues structurées assurant la desserte du bâti, apparaît plus ordonné. Ainsi, chacune des parties conserve leurs caractéristiques urbaines et leur identité, tout en constituant un même ensemble urbain : le village de Saint-Cézaire.

L'ensemble du village est occupé par des constructions de hauteurs relativement homogènes avec une densité assez conséquente. Les hauteurs varient entre 3 et 4 niveaux dans le coeur du village, alors que dans la périphérie, les hauteurs sont légèrement plus faibles (de 1 à 2 niveaux).

Le centre village concentre la majeure partie des équipements commerciaux et des services publics offerts à la population. Seul le pôle sportif, situé légèrement en contrebas, n'est pas implanté au coeur du vieux village.

Le centre historique est desservi par la RD 13 en provenance de Grasse et la RD 5 depuis Saint-Vallier-de-Thiery. Aisément accessible depuis l'ensemble du territoire communal, ce secteur est le seul pôle de centralité.

Malgré l'étroitesse des rues, le maillage viaire participe à une bonne desserte du village. La présence de plusieurs parkings renforce son accessibilité : les automobilistes peuvent ainsi déposer leur véhicule et découvrir le village.

Les transports en commun - lignes 33, 34 et 38 du réseau SILLAGES - permettent également de se rendre au coeur du village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

La desserte en eau potable est assurée par des canalisations, dont le diamètre est supérieur ou égal à 100 mm, alimentant la majorité des habitations. D'autres canalisations de diamètre inférieur alimentent certaines rues et ruelles du village. Toutes les habitations du centre ancien sont également raccordées au réseau d'assainissement collectif : le zonage actuel couvre l'ensemble du village.

L'aménagement du village n'est pas contraint par le risque incendie, exceptés les boisements situés sur le socle du village, dans les Gorges de la Siagne où le risque est caractérisé de fort.

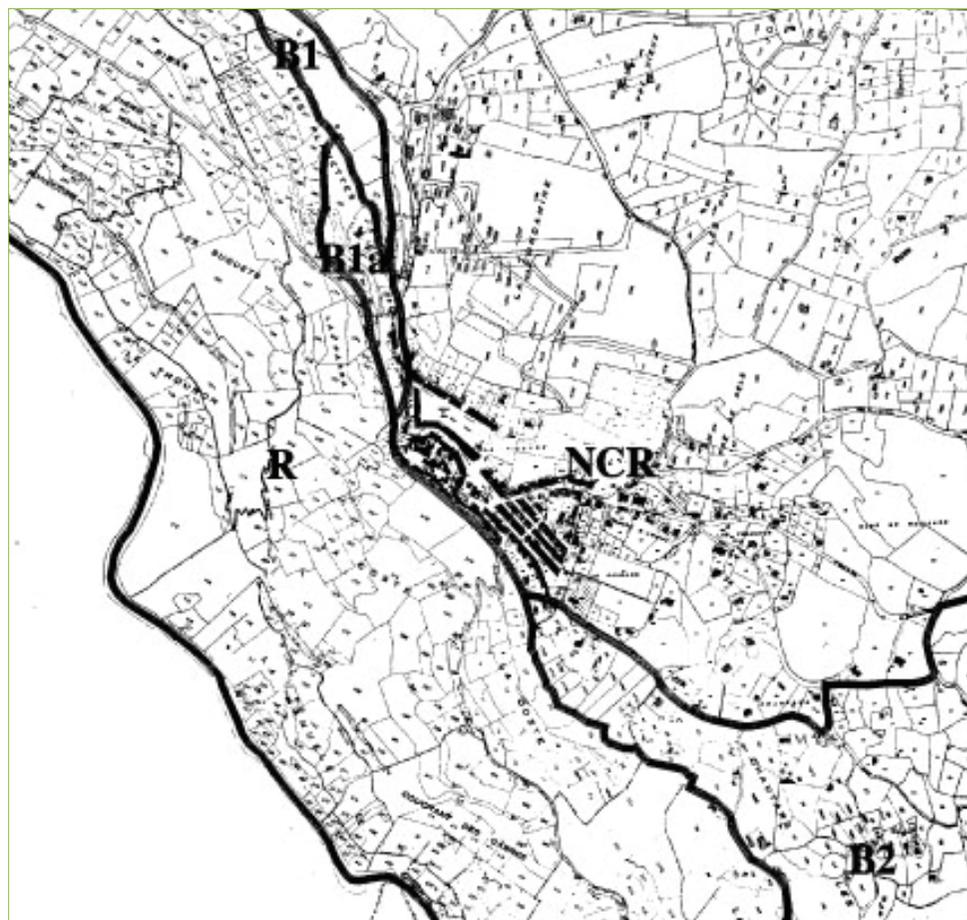
De par sa situation sur un promontoire naturel, le village n'est pas concerné par le risque inondation. A l'inverse, le socle du village fait l'objet d'une zone d'information pour les risques mouvements de terrain : éboulements et/ou chutes de pierres éventuels.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

Enfin, la chapelle du cimetière, située à l'Est du village, est classée au titre des Monuments Historiques Inscrits : ce site est soumis à une servitude de protection des Monuments Historiques Inscrits.

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

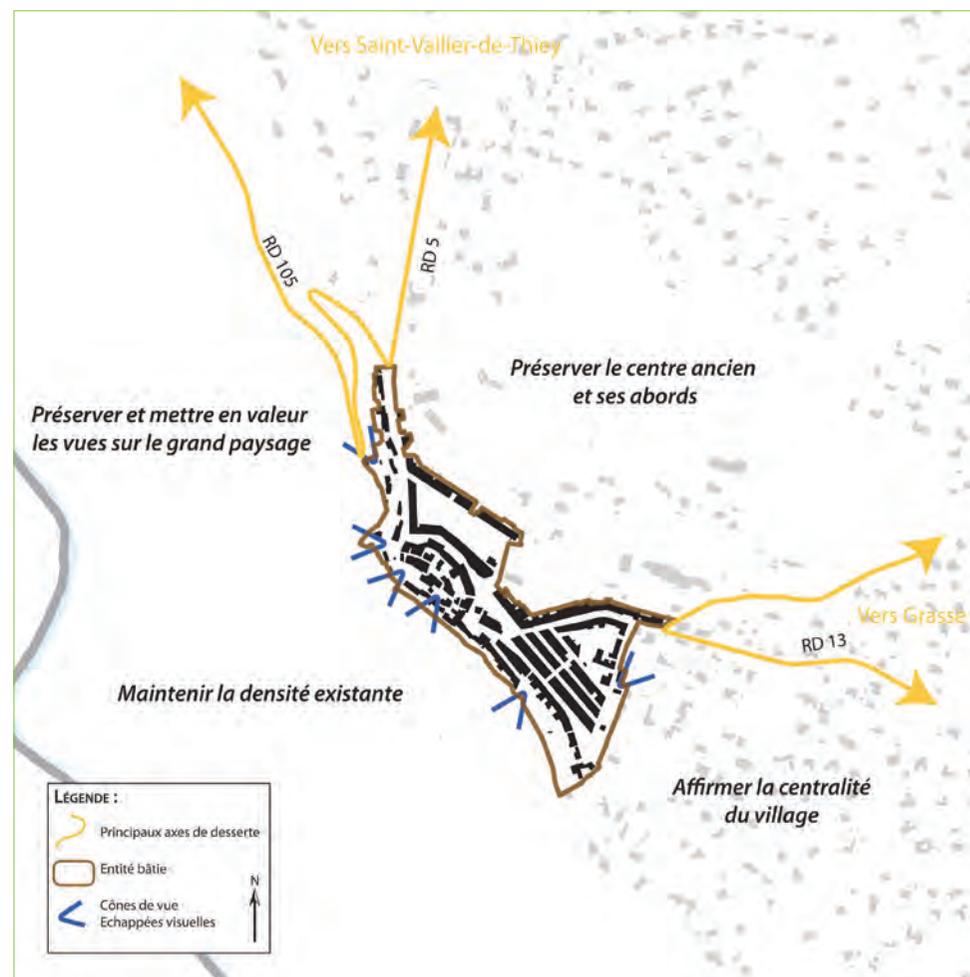
N  
1

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Affirmer la centralité : maintenir la vitalité des commerces et services de proximité,
- Traiter les espaces publics (mobilier urbain, espaces verts,...) et gérer les stationnements,
- Préserver et valoriser le centre ancien et ses abords : conserver la qualité architecturale du bâti ancien, surveiller les réhabilitations et rénovations afin de conserver les principaux traits architecturaux et patrimoniaux,
- Préserver et mettre en valeur les vues vers le grand paysage,
- Maintenir la densité existante du village.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LE VILLAGE

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 1B - LES EXTENSIONS DU VILLAGE

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne environ 450 m,
- Environnement à dominante habitat avec la présence de nombreux espaces boisés,
- Situé sur le plateau, à proximité avec le village.

###### Occupation de l'espace :

- Un habitat relativement dense de type pavillonnaire, parfois sous forme de lotissements, caractérise cette unité paysagère,
- Zone desservie par des axes routiers majeurs à l'échelle de la commune, notamment la RD 13 en provenance de Grasse,
- Présence d'espaces boisés constituant des espaces de respiration,
- Quelques petites unités agricoles persistent (maraîchage, arboriculture).

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Banalisation de l'architecture au niveau des nouvelles constructions : perte de l'identité locale,
- Forte pression urbaine sur les terrains aux abords des voies de communication,
- Développement du réseau routier dû à l'accroissement urbain : création et aménagement de voirie (voies d'accès à certaines propriétés notamment).



LES EXTENSIONS DU VIEUX VILLAGE

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Dans ce secteur, l'habitat individuel prédomine. Il est inséré dans un espace pourvu d'un caractère naturel important du fait de la présence de nombreux boisements. Située sur le plateau, cette entité s'inscrit dans la continuité du Vieux Village, de part et d'autre de la RD 13, principal axe routier desservant la commune, en provenance de Grasse.

Ainsi, la majorité des terrains a été urbanisée sous la forme de lotissements ou de maisons individuelles, sur des parcelles relativement grandes (1 500 m<sup>2</sup> minimum).

Les anciens chemins ruraux sont devenus des voies de desserte, permettant les circulations internes à la zone.

Cependant, la proximité de la route départementale RD 13 ainsi que de plusieurs points d'arrêt des transports en commun facilitent l'accès aux équipements et centre de vie de la commune :

- Les Jardins de Provence - Ligne 33 du réseau SILLAGES,
- Les Areniers - Ligne 33 du réseau SILLAGES,
- La Colle - Ligne 34 du réseau SILLAGES,
- Le Pré de Bert - Lignes 33 et 34 du réseau SILLAGES.

La majorité des habitations de ce secteur ne bénéficie pas du réseau d'assainissement collectif communal ; seules les parcelles du lotissement des Jardins de Provence sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Actuellement, ce site est suffisamment desservi en eau potable : des canalisations d'un diamètre supérieur ou égal à 100 mm entourent les îlots d'habitation ; seules quelques résidences bénéficient d'un réseau de moindre capacité.

L'aménagement de la zone d'extension du village n'est pas contrainte par les risques incendie de forêts, inondation ou mouvements de terrain.

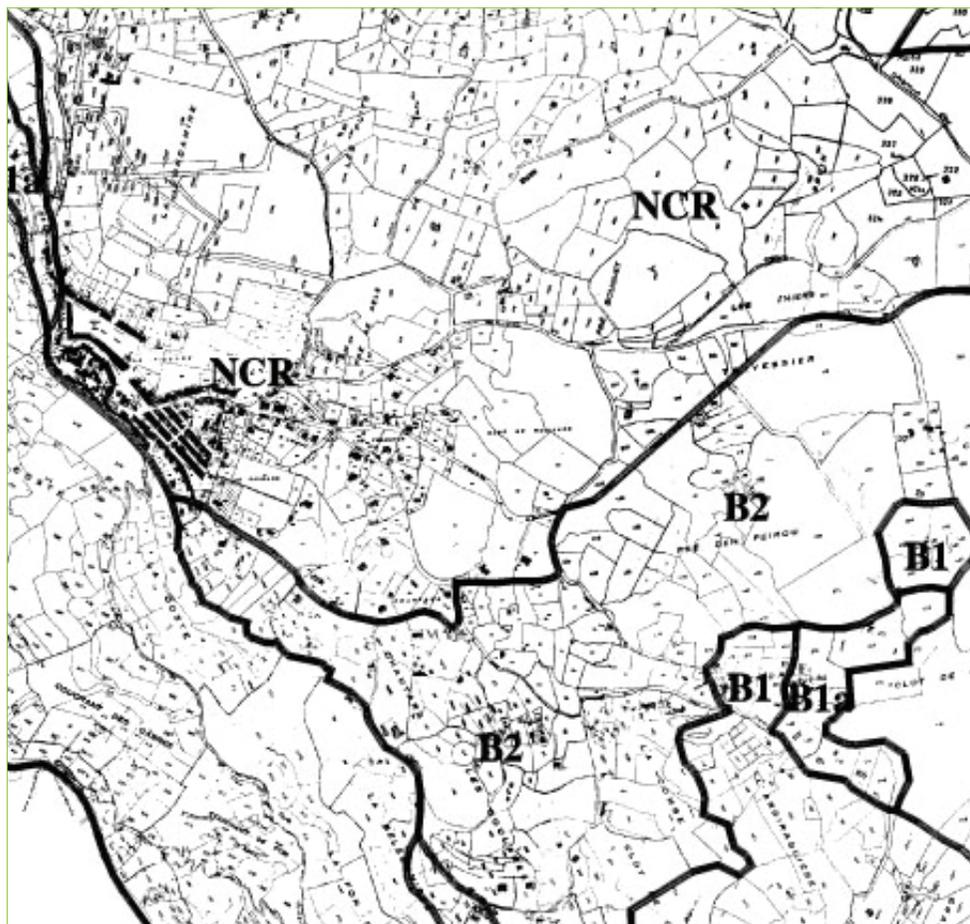
Enfin, la chapelle du cimetière, située à l'Est du village, est inscrite au titre des Monuments Historiques : ce site est soumis à une servitude de protection des

Monuments Historiques Inscrits impactant partiellement l'entité la zone d'extension du village.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

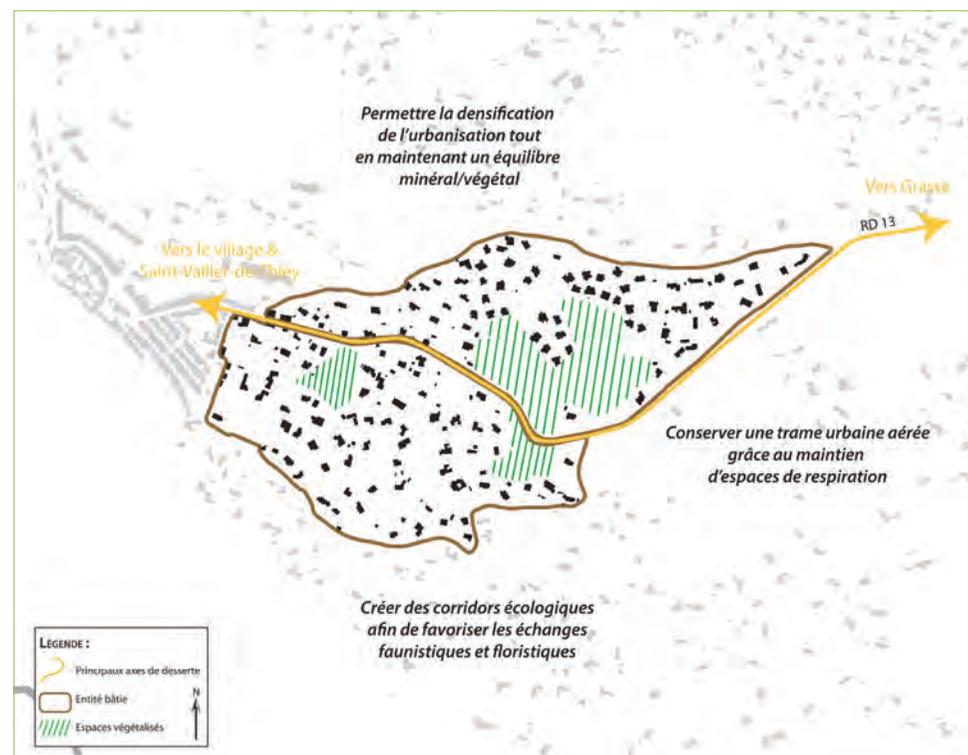
Échelle : 1/10000

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Permettre la densification de l'urbanisation au sein des emprises déjà bâties tout en maintenant un équilibre entre les espaces végétalisés et les espaces minéralisés,
- Conserver une trame urbaine aérée grâce au maintien de vastes espaces de respiration,
- Créer des corridors écologiques afin de favoriser les échanges faunistiques et floristiques entre le Bois de l'Aspe et les Gorges de la Siagne,
- Entité spécifique et site d'exception à protéger en l'état.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE D'EXTENSION DU VILLAGE

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### ENTITÉ 2 : LES HAMEAUX

Les hameaux des Veyans, des Bernards, de la Valmoura et de Bergeris sont des espaces urbanisés situés au Sud-Est du territoire communal et dont le développement, dans des secteurs caractéristiques, soulève des enjeux spécifiques.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 2A - LES VEYANS

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Point le plus bas du territoire communal : altitude moyenne de 95 m,
- Espace urbanisé dissimulé dans une végétation omniprésente,
- Aucune perception du secteur depuis le territoire communal,
- Ouverture vers le grand paysage, notamment les collines de Montauroux,
- Risque mouvement de terrain par la dissolution de gypse souterrain identifié dans le hameau.

###### Occupation de l'espace :

- Un habitat dense au coeur du hameau et un habitat plus diffus situé dans le prolongement du secteur, le long de la voie principale,
- Espace uniquement occupé par des habitations ; aucun commerce et service,
- Un seul axe de desserte, la RD 2562 traverse le hameau sans desservir le reste du territoire communal,
- Élément identitaire du sud du territoire communal,
- Un environnement paysager remarquable : présence de boisements, alignements d'arbres, restanques plantées...

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Densification par des constructions d'architecture non intégrée,
- Mitage des espaces boisés environnants.



LE HAMEAU DES VEYANS

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### *Caractéristiques urbaines*

Le hameau des Veyans est un espace urbanisé qui s'est développé à l'écart du développement urbain communal de ces trente dernières années.

Au sud du territoire, en limite avec la commune du Tignet et du département du Var, le hameau s'est construit autour de la place centrale : la Place Henri Autran. Les habitations se sont implantées en recul autour de celle-ci, laissant leurs espaces d'entrée et leurs cours constituer un espace tampon entre le domaine public et le domaine privé.

La plupart des habitations a été construite sur des parcelles de taille moyenne (entre 500 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup>), sur un territoire dominé par un paysage de restanques. L'urbanisation s'est progressivement développée le long du chemin de Veyans, de manière diffuse au sein des espaces boisés, sur des parcelles plus importantes (supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>).

Le hameau est constitué de maisons présentant une architecture rurale. Ce sont des constructions à usage d'habitation, aucune activité commerciale n'est présente dans le secteur.

Les bâtiments sont en général des volumes simples, parfois mitoyens. Effectués sur un plan rectangulaire, ils s'étendent sur tout le rez-de-chaussée, ou s'élèvent sur une hauteur équivalente à du R+1/R+2.

La RD 2562, principal axe de desserte du sud du territoire communal, permet depuis le Chemin des Veyans un accès rapide aux commerces et services des communes avoisinantes. Le hameau ne bénéficie pas, cependant, d'une desserte en transports en commun.

Les habitations du hameau des Veyans ne bénéficient pas du réseau d'assainissement collectif communal. Elles sont toutes reliées à un système d'assainissement autonome.

Cependant, en ce qui concerne le réseau d'alimentation en eau potable, une canalisation d'un diamètre de 150 mm dessert l'ensemble des habitations du

hameaux.

Le hameau des Veyans est fortement concerné par le risque incendie de forêt. En effet, il est identifié en zone de risque fort R dans le Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt de la commune. L'aménagement et la gestion de ce quartier devront faire l'objet d'une attention particulière, un classement en zone naturelle est à ce titre justifié.

Bien que la commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain approuvé, le hameau des Veyans est ponctuellement concerné par ce risque (éboulement, chute de pierres, effondrement) : certains secteurs sont identifiés dans le dossier synthétique communal sur les risques majeurs naturels et technologiques. Un événement récent lié à la présence de gypse dans le sol a également démontré la présence du risque d'effondrement dans ce hameau.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

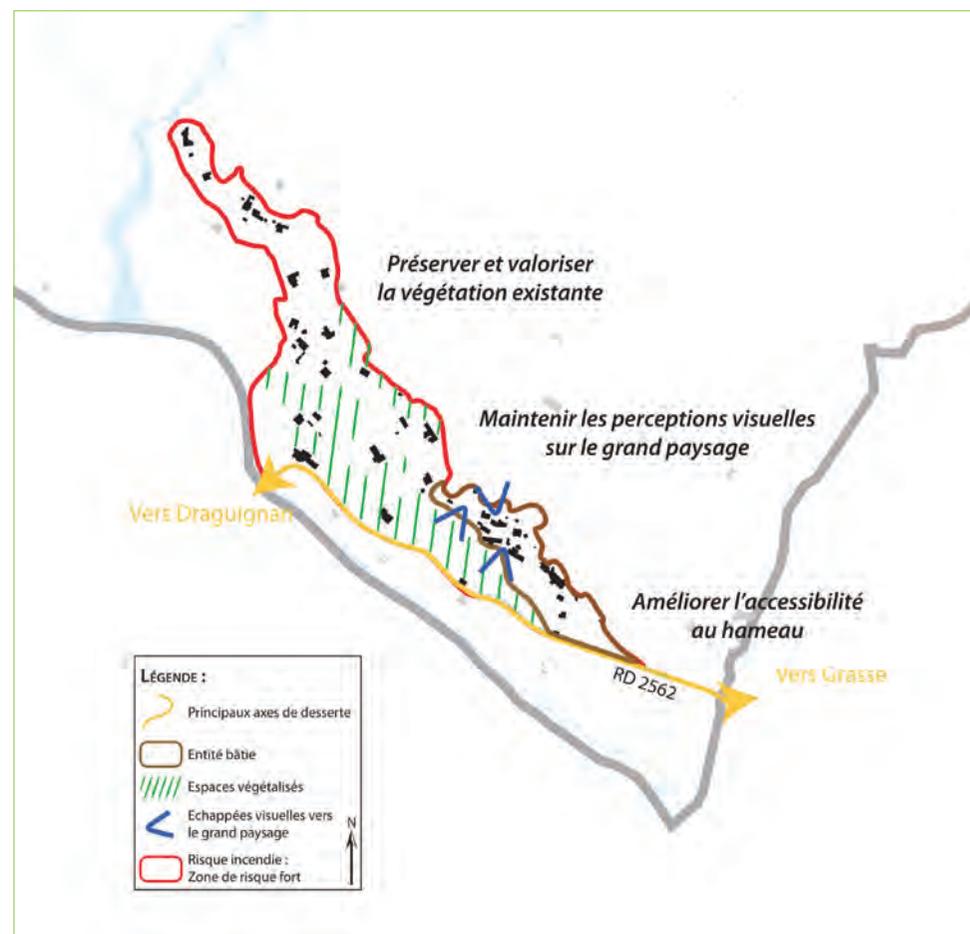


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Contenir l'urbanisation du hameau dans ses limites actuelles,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'entrée du hameau,
- Aménager les espaces urbains stratégiques : Place Henri Autran, entrée du hameau,
- Préserver le patrimoine architectural et bâti,
- Préserver et valoriser la végétation existante (restanques plantées d'oliviers, boisements, alignements d'arbres, arbres remarquables...),
- Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage, et notamment vers les collines de Montauroux.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LE HAMEAU DES VEYANS

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 2B - LES BERNARDS

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

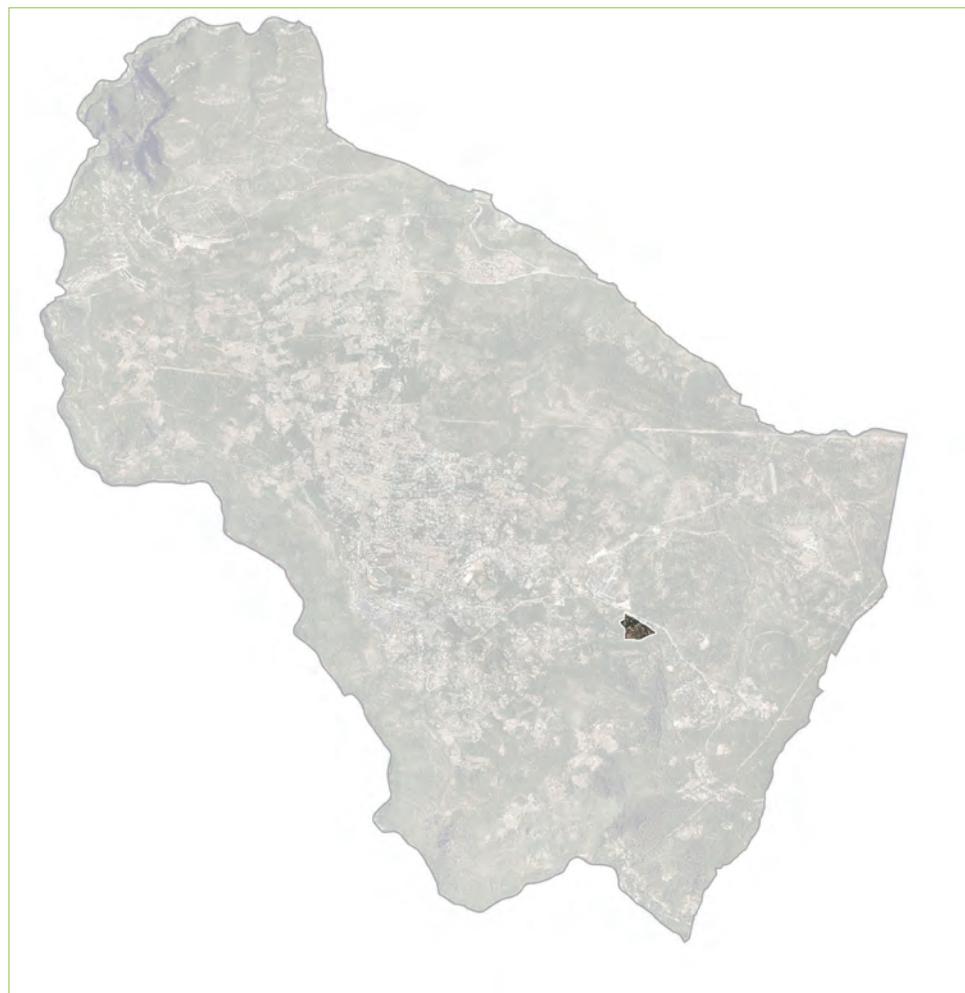
- Altitude moyenne d'environ 450 m,
- Secteur situé en bordure du plateau urbanisé, dans la partie centrale du territoire communal,
- Espace urbanisé dissimulé dans une végétation omniprésente,
- Aucune perception du secteur depuis le territoire communal,
- Ouverture vers le grand paysage, notamment les collines de la Colle Basse et du Bois d'Amon.

###### Occupation de l'espace :

- Un habitat dense au coeur du hameau et quelques habitations implantées de manière diffuse dans les boisements environnants,
- Espace uniquement occupé par des habitations ; aucun commerce et service,
- Un seul axe de desserte, la RD 13 - Route de Grasse - qui permet un accès au reste du territoire,
- Un environnement paysager remarquable : présence de boisements, restanques plantés, arbres remarquables...,

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Densification par des constructions d'architecture non intégrée,
- Mitage des espaces boisés environnants.



LE HAMEAU DES BERNARDS

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Le hameau des Bernards est un espace urbanisé qui s'est développé à l'écart du développement urbain communal, à proximité de la Zone d'activités de la Festre.

Implanté au coeur d'une végétation omniprésente, ce hameau entretient une relation directe avec la RD 13 - Route de Grasse - qui en constitue l'accès principal.

Depuis cet axe, un carrefour, regroupant trois voies, permet d'emprunter le chemin qui mène au coeur du hameau - le Chemin des Bernards. Des cyprès matérialisent symboliquement l'entrée du hameau. En poursuivant sur cet accès, les habitations se découvrent peu à peu, au travers de différentes séquences alternant éléments bâtis et végétation.

Le hameau des Bernards est constitué d'espaces bâtis diffus et d'espaces urbains, non bâtis, formant une structure lâche. Cette dernière est caractérisée par le Chemin des Bernards et un espace urbain, au coeur du hameau, autour duquel se sont construites les habitations.

La plupart des maisons s'est implantée sur des parcelles de taille moyenne (supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>), sur un territoire dominé par des espaces boisés et un paysage de restanques.

Le hameau est constitué de maisons présentant une architecture rurale. Ce sont des constructions à usage d'habitation, aucune activité commerciale n'est présente dans le secteur.

Les bâtiments sont en général des volumes simples, parfois mitoyens. Effectués sur un plan rectangulaire, ils s'étendent sur tout le rez-de-chaussée, ou s'élèvent sur une hauteur équivalente à du R+1/R+2.

La RD 13, principal axe de desserte du territoire communal en provenance de Grasse, permet un accès rapide au centre ancien ainsi qu'aux différents commerces et services de la commune.

Le hameau est également desservi par le réseau de transports en commun SILLAGES. Les lignes régulières n°33 et 34 marquent toutes deux un arrêt au niveau des habitations, le long de la RD 13.

Les habitations du hameau des Bernards bénéficient du réseau d'assainissement collectif communal.

Le réseau d'alimentation en eau potable se compose d'une canalisation, d'un diamètre de 60 mm, capable uniquement d'assurer l'alimentation en eau des habitations existantes. Une conduite plus importante - de diamètre 150 mm - longe néanmoins le hameau, le long de la RD 13.

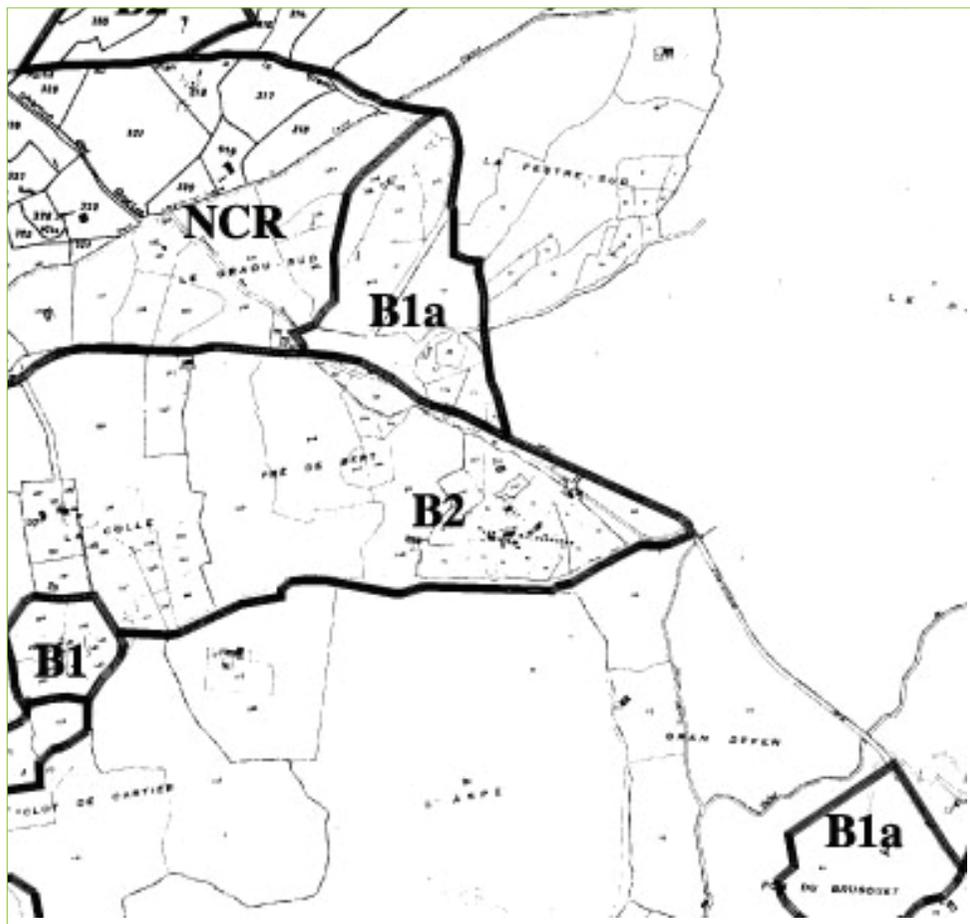
Le hameau des Bernards n'est pas contraint par des risques incendie de forêt. Il est identifié en zone de risque faible B2 dans le PPRIF de la commune.

Il est également pas concerné par les risques inondation et mouvements de terrain.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

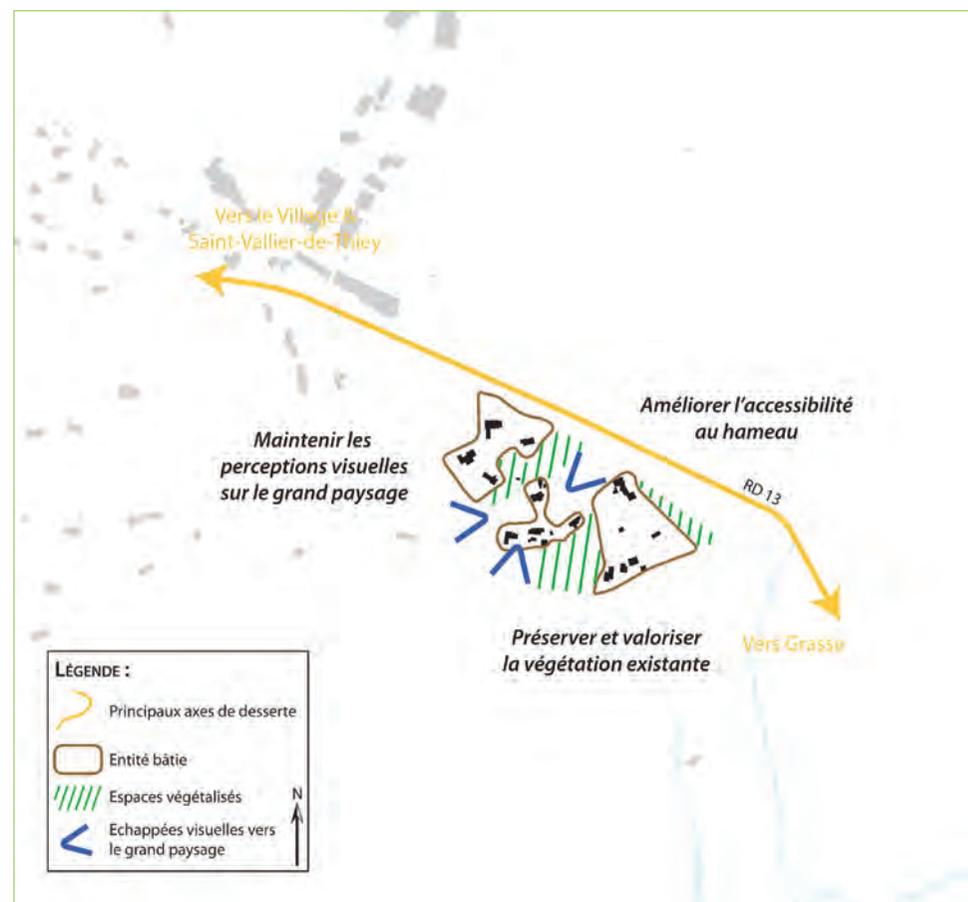


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Préserver la typicité de l'architecture rurale du hameau des Bernards,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'entrée du hameau,
- Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes,
- Aménager les espaces urbains stratégiques : entrée du hameau, espace central,...
- Préserver et valoriser la végétation existante (restanques plantées d'oliviers, boisements, arbres remarquables...),
- Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage, et notamment vers les collines de la Colle Basse et du Bois d'Amon.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LE HAMEAU DES BERNARDS

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 2c - LA VALMOURA

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 410 m,
- Secteur situé en bordure du Vallon des Gourgs et du Bois de l'Aspe, au sud du territoire communal,
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager remarquable,
- Aucune perception du secteur depuis le territoire communal,
- Ouverture vers le grand paysage, notamment vers le massif du Tanneron.

###### Occupation de l'espace :

- Hameau constitué de quelques habitations seulement ; d'autres maisons sont également implantées de manière diffuse dans les boisements environnants,
- Espace uniquement occupé par des habitations ; aucun commerce et service, ni aménagement urbain,
- Plusieurs accès mais ayant un gabarit limité,
- Un environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- La densification par des constructions d'architecture non intégrée,
- La disparition des paysages de restanques au profit d'une urbanisation toujours plus importante,
- Le mitage des espaces boisés environnants.



LE HAMEAU DE LA VALMOURA

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Le hameau de la Valmoura est un espace faiblement urbanisé uniquement composé de quelques maisons. Il s'est développé à l'écart du développement urbain communal, au sein d'un environnement remarquable.

Implanté au coeur d'une végétation omniprésente, ce hameau est difficilement accessible compte tenu du fait de sa localisation en recul des principaux axes de communication de la commune.

Depuis la RD 13 - Route de Grasse -, le hameau de la Valmoura est accessible par le Chemin de Cadassi ou par le Chemin de Chautard rejoignant tous deux le Chemin de la Valmoura menant aux habitations.

Le coeur du hameau de la Valmoura, hormis les quelques habitations, dispose d'un certain nombre d'espaces urbains non bâtis utilisés pour l'accès aux bâtiments ou comme espaces de stationnements. Quelques autres maisons se sont construites aux abords du hameau, au sein d'un paysage de restanques encore aujourd'hui plantées d'oliviers.

La plupart des maisons se sont implantées sur des parcelles de taille moyenne (supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>), sur un territoire dominé par des espaces boisés et de restanques.

Le hameau est constitué de maisons présentant une architecture rurale. Ce sont des constructions à usage d'habitation, aucune activité commerciale n'est présente dans le secteur.

Les bâtiments sont en général des volumes simples, parfois mitoyens. Effectués sur un plan rectangulaire, ils s'étendent sur tout le rez-de-chaussée, ou s'élèvent sur une hauteur équivalente à du R+1/R+2.

Le Chemin de Chautard ou le Chemin de Cadassi via la RD 13 permettent d'accéder, depuis le hameau, au centre ancien de Saint-Cézaire ainsi qu'aux différents commerces et services de la commune. Ces chemins sont relativement étroits mais restent accessibles sans toutefois pouvoir supporter un flux trop important de

véhicules.

Compte tenu de sa localisation, le hameau n'est pas desservi par les transports en commun.

Les habitations du hameau de la Valmoura ne bénéficient pas du réseau d'assainissement collectif communal. Les parcelles sont toutes reliées à un système d'assainissement autonome.

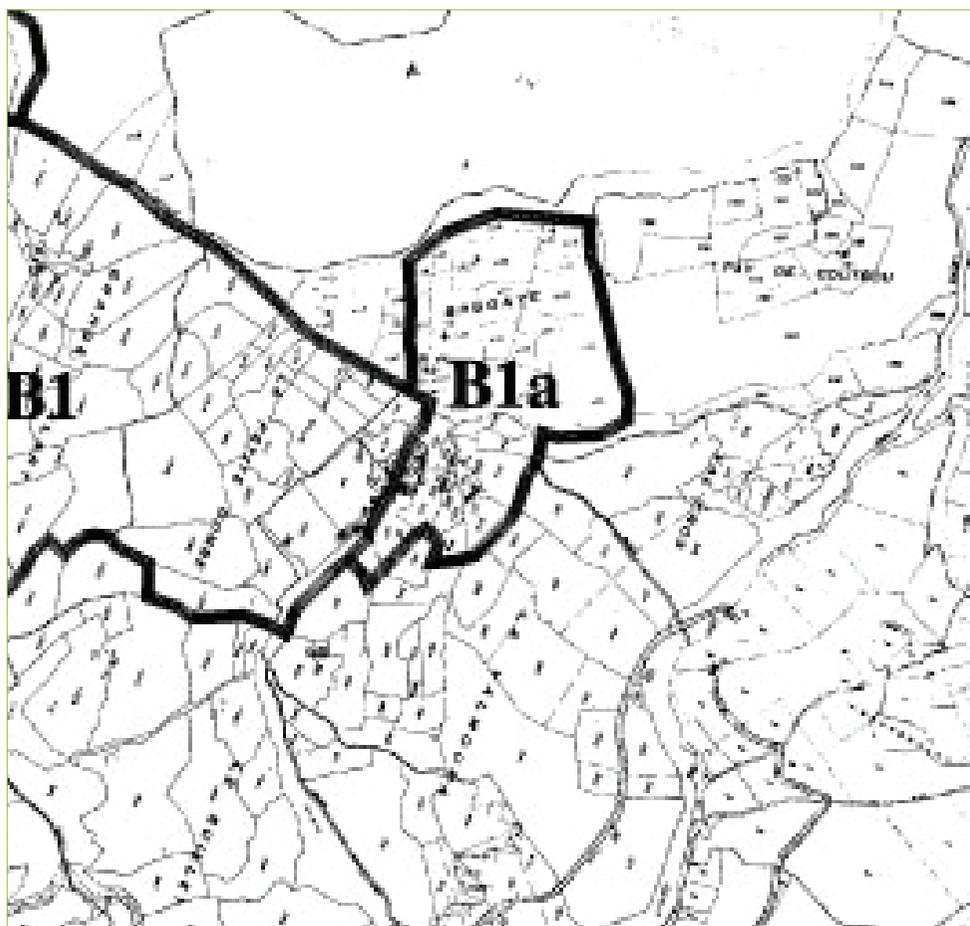
Elles sont par ailleurs desservies par le réseau d'alimentation en potable : une canalisation d'un diamètre de 100 mm alimentent les habitations en eau.

Ce hameau est uniquement concerné par les risques incendie de forêt. Il est identifié en zones de risque modéré B1 ou B1a dans le PPRIF de la commune. Sur certains secteurs, des prescriptions particulières s'avèrent nécessaires.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

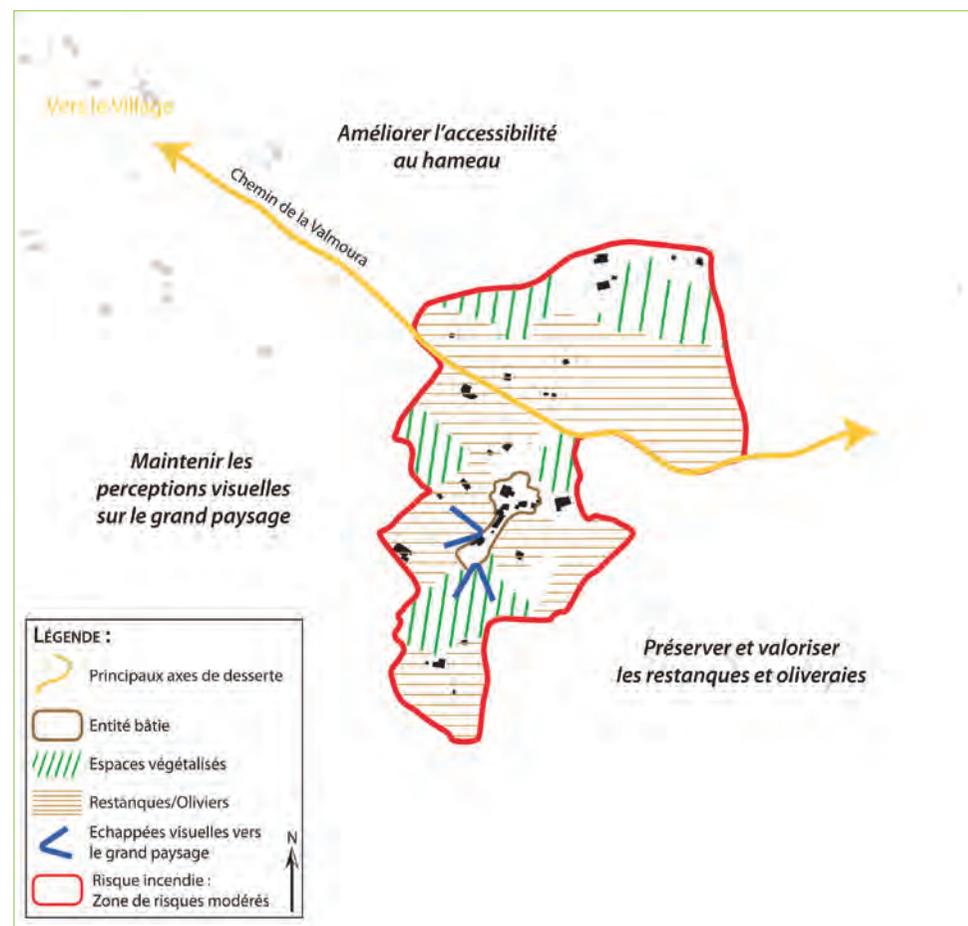


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine des anciennes bâtisses et l'architecture rurale,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'entrée du hameau,
- Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes,
- Aménager les espaces urbains stratégiques : entrée du hameau, espace central,...
- Préserver et valoriser la végétation existante, notamment les nombreuses restanques et les oliviers,
- Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage, et notamment vers le massif du Tanneron.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LE HAMEAU DE LA VALMOURA

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 2D - BERGERIS

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 390 m,
- Secteur situé en bordure des Gorges de la Siagne, au sud du territoire communal,
- Espace urbanisé implanté au sein d'un environnement paysager remarquable,
- Un secteur visible depuis le hameau des Veyans uniquement,
- Ouverture vers le grand paysage, notamment vers les Gorges de la Siagne et le massif du Tanneron.

###### Occupation de l'espace :

- Hameau constitué de quelques habitations seulement ; d'autres maisons sont également implantées de manière diffuse dans les boisements et paysages de restanques environnants,
- Espace uniquement occupé par des habitations ; aucun commerce et service, ni aménagement urbain,
- Un seul accès mais au gabarit limité : le chemin de Bergeris,
- Un environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- La densification par des constructions d'architecture non intégrée,
- La disparition des paysages de restanques au profit d'une urbanisation toujours plus importante,
- Le mitage des espaces boisés environnants.



LE HAMEAU DE BERGERIS

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Le hameau de Bergeris est un espace faiblement urbanisé uniquement composé de quelques maisons. Il qui s'est développé à l'écart du développement urbain communal, au sein d'un environnement remarquable.

Implanté au coeur d'une végétation omniprésente, ce hameau est difficilement accessible compte tenu du fait de sa localisation en recul des principaux axes de communication de la commune.

Depuis le village, le hameau de Bergeris est accessible par le Chemin de Chautard rejoignant le Chemin de Courbon puis le Chemin de Bergeris menant aux habitations.

Le coeur du hameau, hormis les quelques habitations, dispose d'un certain nombre d'espaces urbains non bâtis utilisés pour l'accès aux bâtiments ou comme espaces de stationnements. Quelques autres maisons se sont construites aux abords du hameau, au sein d'un paysage de restanques encore aujourd'hui plantées d'oliviers.

La plupart des maisons s'est implantée sur des parcelles de taille moyenne (entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>), sur un territoire dominé par des espaces boisés et de restanques.

Le hameau est constitué de maisons présentant une architecture rurale. Ce sont des constructions à usage d'habitation, aucune activité commerciale n'est présente dans le secteur.

Les bâtiments sont en général des volumes simples, parfois mitoyens. Effectués sur un plan rectangulaire, ils s'étendent sur tout le rez-de-chaussée, ou s'élèvent sur une hauteur équivalente à du R+1/R+2.

Le Chemin de Courbon puis le Chemin de Chautard permettent d'accéder, depuis le hameau, au centre ancien de Saint-Cézaire ainsi qu'aux différents commerces et services de la commune. Ces chemins sont relativement étroits mais restent accessibles sans toutefois pouvoir supporter un flux trop important de véhicules.

La RD 13, Route de Grasse, est également accessible depuis le hameau de Bergeris en empruntant successivement, depuis le Chemin de Courbon, le Chemin

de la Valmoura puis le Chemin de Cadassi.

Compte tenu de sa localisation, le hameau n'est pas desservi par les transports en commun.

Les habitations du hameau de Bergeris ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif communal. Les parcelles sont toutes reliées à un système d'assainissement autonome.

Elles ne bénéficient pas, par ailleurs, du réseau d'alimentation en potable communal.

Ce hameau est uniquement concerné par les risques incendie de forêt. Il est identifié en zones de risque fort (R) dans le PPRIF de la commune. Dans ce secteur, toutes nouvelles constructions est interdite. Un classement en zone agricole est à ce titre justifié

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

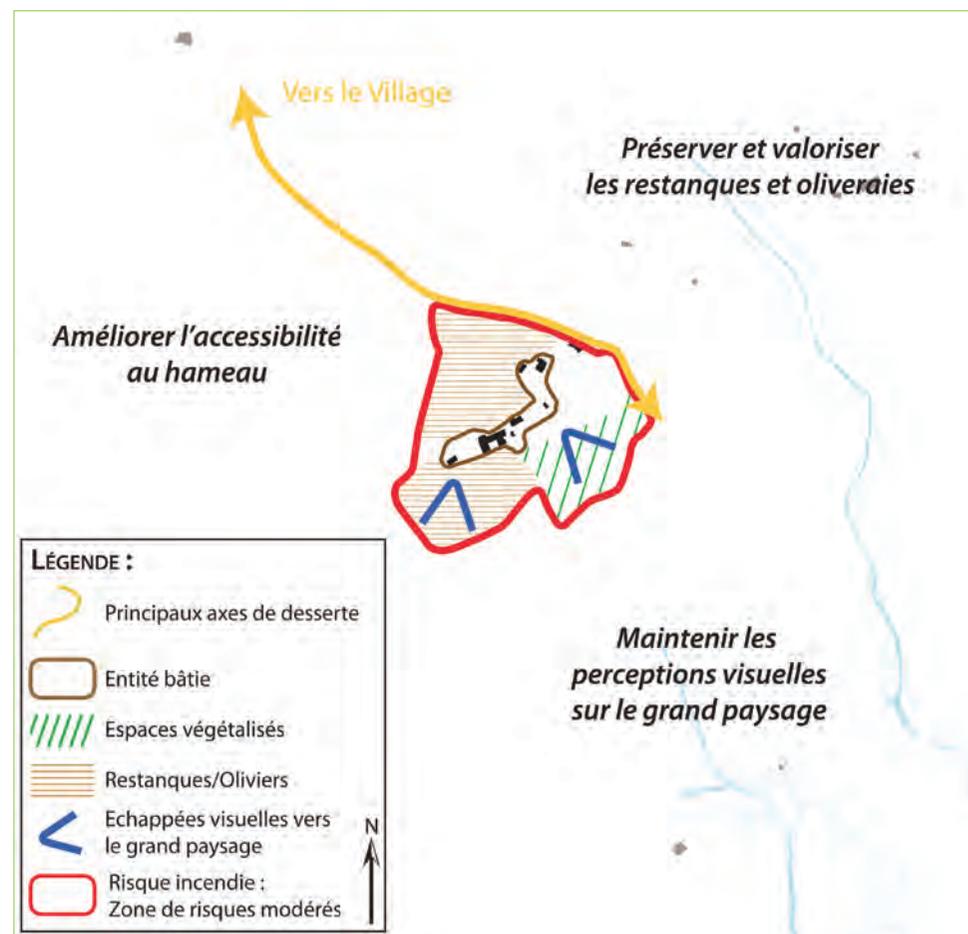


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine des anciennes bâtisses et l'architecturale rurale,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité de l'entrée du hameau,
- Contenir l'urbanisation au sein des entités bâties existantes, et participer ainsi à limiter le risque incendie,
- Aménager les espaces urbains stratégiques : entrée du hameau, espace central,...
- Préserver et valoriser la végétation existante, notamment les nombreuses restanques et les oliviers,
- Maintenir les perceptions visuelles sur le grand paysage, et notamment vers les Gorges de la Siagne et le massif du Tanneron.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LE HAMEAU DE BERGERIS

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### ENTITÉ 3 : LE PLATEAU URBANISÉ

Le plateau était historiquement occupé par des terres cultivées, principalement à des fins de production céréalières. Suite à la déprise agricole, le plateau s'est progressivement boisé.

La pression foncière exercée depuis les années soixante a fait reculer la progression des friches au profit de constructions à usage d'habitation.

La situation dépressionnaire et la végétation abondante de cet espace lui permettent de ne pas influencer sur le grand paysage. Cependant, les constructions récemment édifiées, d'architecture banale, sont de moins en moins intégrées aux lieux et nuisent parfois gravement à la qualité paysagère du site initial.

Aujourd'hui, le plateau urbanisé concentre la majeure partie des nouvelles constructions ainsi que la zone d'activités artisanales en entrée de ville, le long de la RD 13.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 3A - LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 450 m,
- Secteur situé sur le plateau central, en entrée de ville,
- Secteur bordé par des espaces boisés.

###### Occupation de l'espace :

- Espace uniquement occupé par des entreprises de l'industrie du parfum et des arômes alimentaires ; aucune habitation présente sur le site,
- Un accès principal : la RD 13 permettant de relier Grasse et les grandes infrastructures de communication,
- Un environnement paysager relativement riche : végétation abondante et variée.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- La disparition des espaces naturels environnants au profit d'une urbanisation toujours plus importante,
- La banalisation de l'architecture au niveau des nouvelles constructions.



LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Caractéristiques urbaines

La zone d'activités ne constitue pas un pôle de centralité et d'attractivité pour les habitants de la commune. Elle accueille essentiellement des entreprises liées à l'industrie du parfum et des arômes alimentaires. Cette zone d'activités, en bon état général, ne présente pas de constructions à usage d'habitation ; elle est strictement réservée au développement des activités.

Cette zone compte aujourd'hui une trentaine d'entreprises en activité ; deux bâtiments sont également en cours de construction.

La zone d'activités est de très bonne qualité architecturale. Les bâtiments présentent de nombreuses ouvertures vitrées et des découpes intéressantes permettant de rompre avec la monotonie des structures de type « hangar ». Le bâti ne dépasse pas 2 étages, ce qui permet à cette zone de s'intégrer parfaitement dans l'environnement boisé bordant le site.

Ce secteur est directement accessible depuis la RD 13 - Route de Grasse, facilitant l'approvisionnement des entreprises et le transport des marchandises produites. Il bénéficie également d'une desserte en transports en commun ; les lignes 33 et 34 marquent un arrêt au niveau de la zone d'activités.

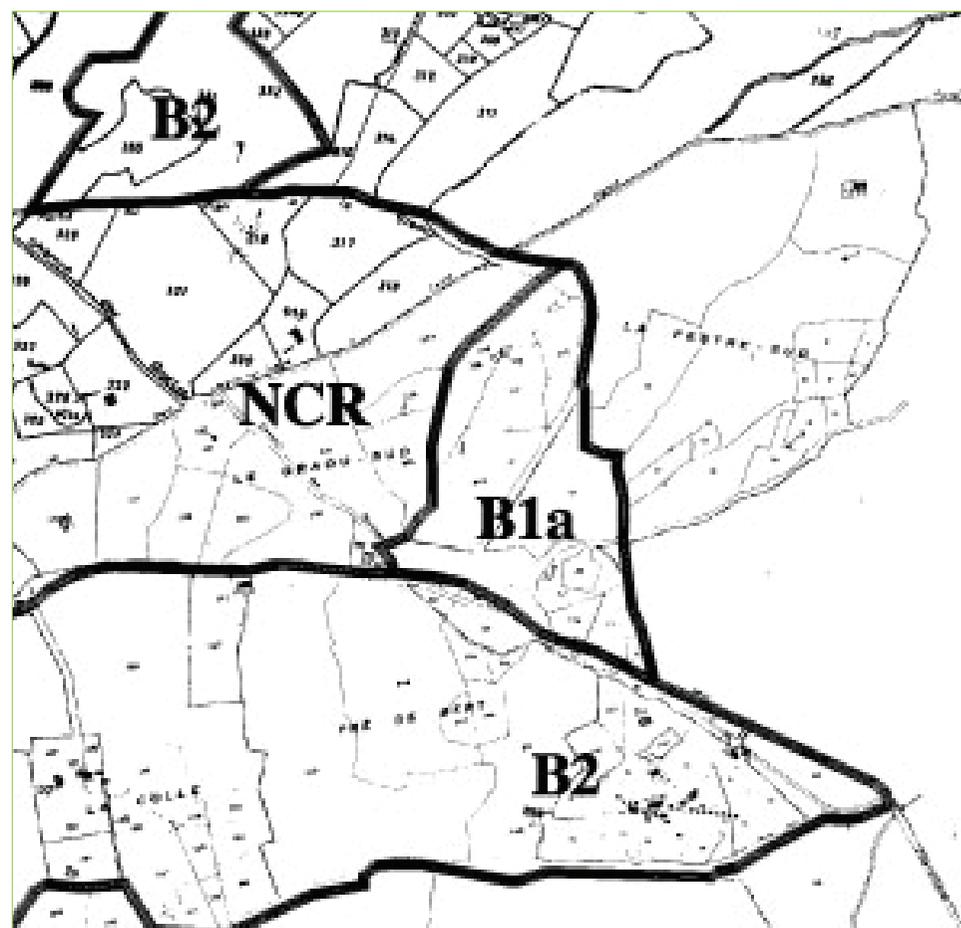
Les bâtiments de la zone d'activités sont raccordés au réseau d'assainissement collectif communal. Une extension de la zone semble également envisageable ; une extension du réseau d'assainissement collectif est prévue dans ce secteur.

Dans ce secteur, le réseau d'alimentation en eau potable se compose de plusieurs canalisations de diamètre supérieur à 100 mm, également en mesure de supporter un développement de la zone d'activités.

La zone d'activités est partiellement concernée par les risques incendie de forêts. La partie Est de la zone est identifiée en zone de risque modéré B1a soumise à des prescriptions particulières dans le PPRIF de la commune.

Aucun risque d'inondation ou lié aux mouvements de terrain n'est cependant identifié dans cette zone.

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

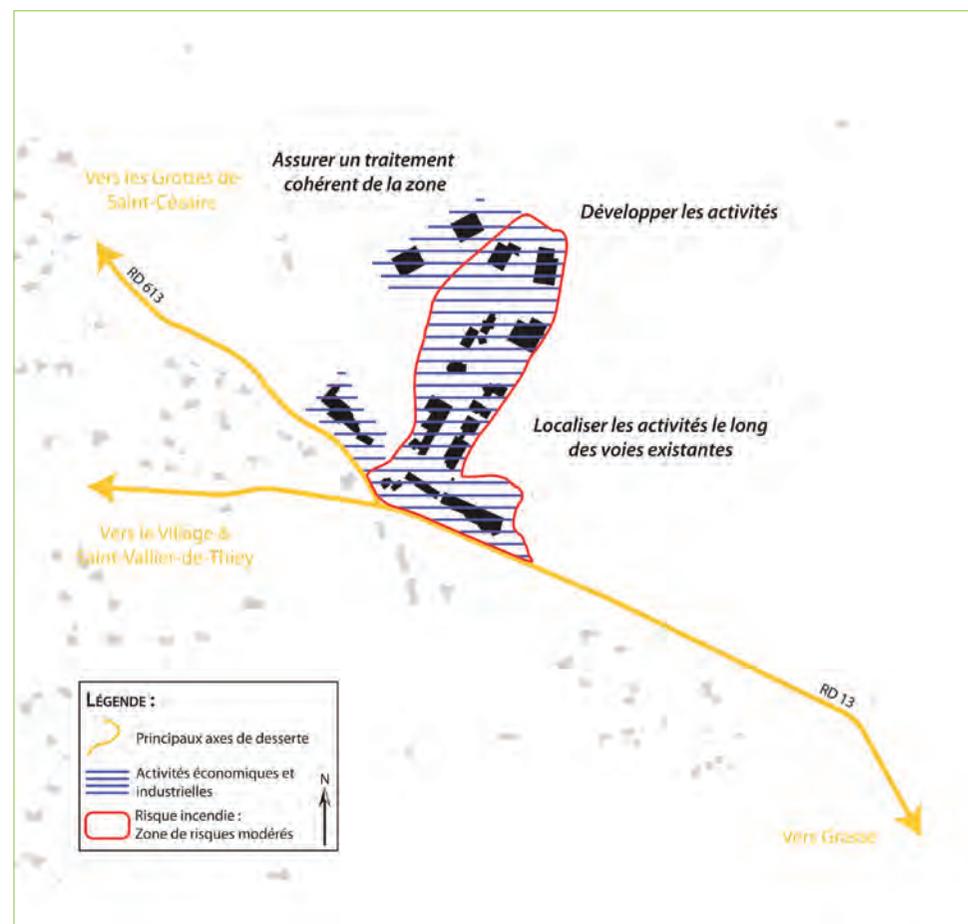


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Développer les activités sur le site de la zone d'activités,
- Localiser les activités le long des axes existants,
- Assurer un traitement cohérent à l'ensemble de la zone : les voies serviraient de référence pour la composition urbanistique (alignement des bâtiments, de leurs auvents, des hauteurs).



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 3B - LA CONDAMINE, LE PLAN

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 440 m,
- Secteur situé sur le plateau, au centre du territoire communal,
- Un environnement naturel de boisements très présent,
- Relation visuelle avec le village implanté sur son promontoire naturel, et dominant la dépression centrale,

###### Occupation de l'espace :

- Habitat pavillonnaire regroupé parfois sous forme de lotissements,
- Réseau viare relativement dense mais deux axes principaux de desserte : la RD 613 à l'Est et la RD 5 à l'Ouest,
- Espaces ouverts anciennement cultivés,
- Équipements de sports et loisirs de plein air en contrebas du centre-village, entouré de plantations.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Une déprise agricole,
- Un mitage des espaces boisés,
- Une multiplication des zones pavillonnaires et le développement d'une strate arborescente de jardins d'agrément,
- Une banalisation de l'architecture au niveau des nouvelles constructions : perte de l'identité locale,
- Développement du réseau routier dû à l'accroissement urbain : création et aménagement de voirie (élargissement, déviations,...).



LA CONDAMINE - LE PLAN

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### *Caractéristiques urbaines*

Cette entité urbaine est composée de quatre secteurs distincts :

- La Condamine : situé dans la continuité du Village, ce secteur regroupe des habitations, des équipements sportifs et le groupe scolaire communal,
- Le Pré de Pele et le Pré Bouquet : poumons verts de la commune situés au cœur du plateau, ces vastes espaces naturels sont bordés de quelques habitations et du centre équestre,
- Le Pré d'Ardouin : situé à l'extrémité Est du plateau, bordé par la RD 613 - route des Grottes -, ce secteur concentre de nombreuses résidences majoritairement sous forme de lotissements,
- Le Plan : vaste espace d'habitat pavillonnaire situé au nord-est du plateau urbanisé, le long de la RD 613.

Dans ce secteur, les maisons individuelles se sont insérées dans un environnement à dominante végétale, très boisé. Le long des anciens chemins ruraux, les constructions ont été édifiées sur des anciennes terres cultivées. Les densités bâties du nord de ce secteur s'apparentent parfois à la zone d'extension du Village. Le bâti, relativement homogène, est majoritairement constitué de pavillons sur 1 ou 2 niveaux. La qualité architecturale est relativement bonne, même si l'on observe une banalisation des constructions avec le développement croissant d'un bâti prédéfini de qualité architecturale moyenne et de type néo-provençal.

Les constructions sont la plupart du temps masquées par une végétation de chênes verts et de taillis, et, compte tenu de la grande superficie des terrains construits, s'intègrent parfaitement dans le milieu.

Toutefois, l'on observe ponctuellement une tendance à l'appauvrissement et à l'obstruction des vues du fait d'une progression des clôtures entourant les parcelles et à une végétation en pleine progression.

Le réseau viaire est particulièrement dense sur ce secteur mais reste de faible capacité ; les voies ayant le plus souvent une largeur moyenne inférieure à 3,50 mètres. Ces voies sont majoritairement bordées de murets de pierre conférant néanmoins un certain charme à cette entité.

L'urbanisation s'étant développée, dans un premier temps, de manière plutôt anarchique, l'accès aux habitations n'est pas toujours aisé. Par ailleurs, le stationnement s'effectue à l'intérieur des propriétés, les parkings publics étant inexistantes.

Les déplacements piétons et vélos ne sont pas favorisés du fait de l'organisation et de l'utilisation de la voirie : absence de trottoirs, revêtement ponctuellement en mauvais état, étroitesse des voies, etc.

Les différents secteurs bénéficient cependant d'une bonne desserte en transports en commun. Les lignes 33 et 34 du réseau SILLAGES effectuent de nombreux arrêts le long de la RD 613 et de la RD 5.

La majorité des habitations de cette entité ne bénéficie pas du réseau d'assainissement collectif communal. Seules les constructions situées le long des Chemins de la Grange et de la Stèle ainsi que quelques habitations situées le long du Chemin du Puits sont raccordées à ce réseau ; les autres utilisent un système d'assainissement autonome.

En ce qui concerne le réseau d'eau potable, la plupart des habitations sont alimentées en eau potable par des canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm. Néanmoins, certains secteurs, notamment dans les quartiers des Puits et du Pré d'Ardouin, sont actuellement desservis par des conduites de moindre capacité ; une densification de ces quartiers apparaît donc difficilement envisageable en l'état.

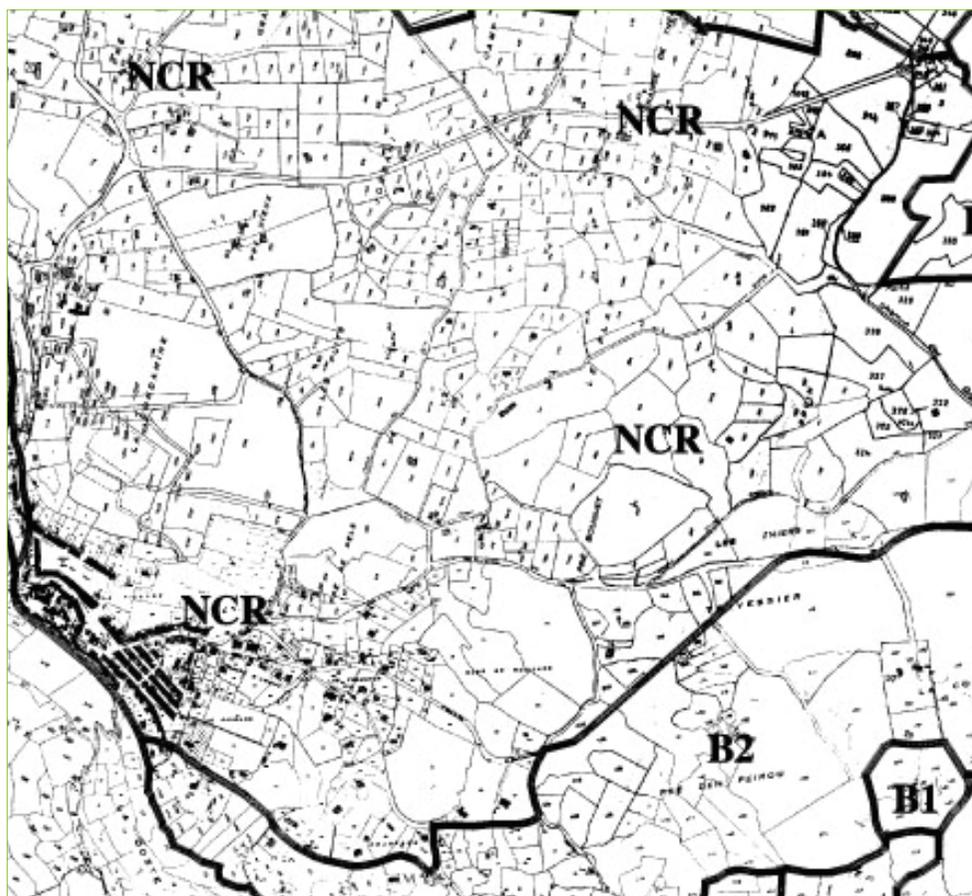
Cette entité n'est par ailleurs pas concernée par les risques incendie de forêt. Elle est identifiée en zone non concernée (NCR) dans le PPRIF de la commune.

Elle est cependant ponctuellement concernée par les risques mouvements de terrain - un secteur dans le quartier de la Condamine a été identifié dans le dossier synthétique communal sur les risques naturels -, et les risques inondations. Plusieurs phénomènes de crues se sont produits dans le quartier de la Condamine, dont le dernier a eu lieu récemment en novembre 2011. Des mesures particulières devront être prises en cas de densification de ce secteur.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

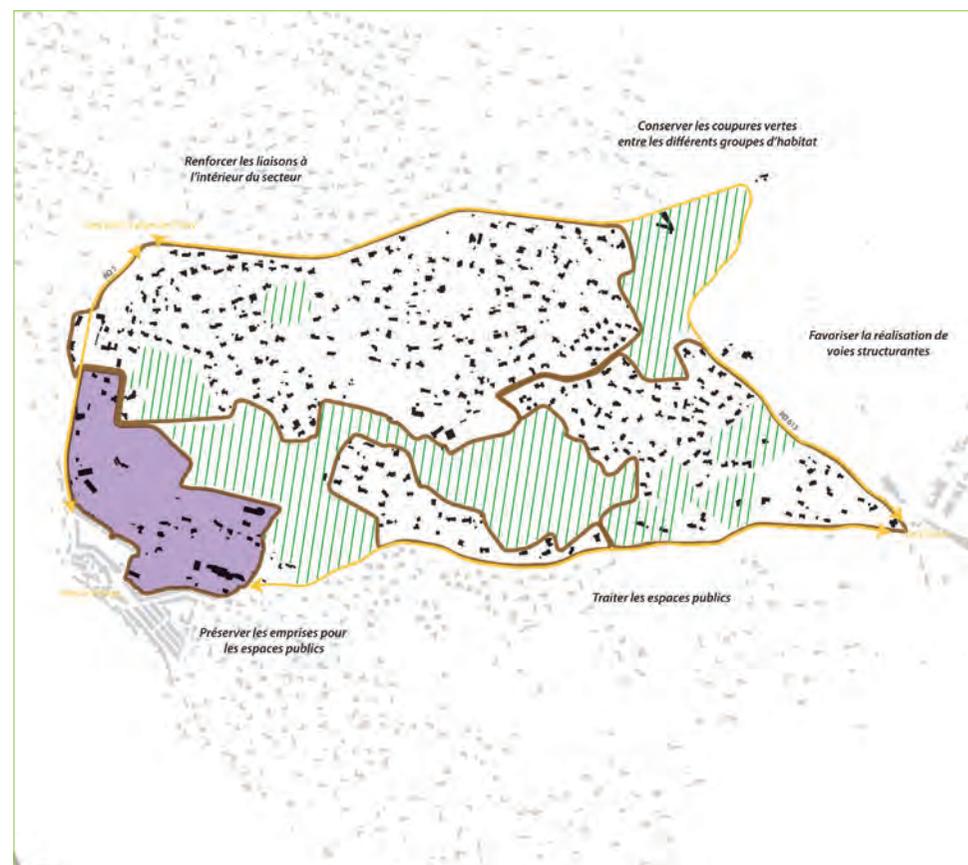


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Favoriser la réalisation de voiries structurantes afin d'éviter la multiplication de plateformes de retournement et de voies peu carrossables,
- Renforcer les liaisons à l'intérieur même du secteur, notamment en privilégiant les déplacements en modes doux (piétons/vélos),
- Traiter les espaces publics (mobilier urbain, espaces verts, ...),
- Conserver les coupures vertes entre les différents groupes d'habitat,
- Préserver les emprises pour les équipements publics (points de collecte des ordures ménagères, arrêts de bus, équipements de sports et loisirs, etc.),
- Densifier au sein des entités bâties existantes tout en conservant de vastes espaces de respiration,
- Maîtriser la densification dans la recherche d'un équilibre entre surfaces minérales et végétales par le maintien de continuités écologiques,
- Créer des corridors écologiques afin de favoriser les échanges faunistiques et floristiques entre le bois de l'Aspe et le centre-village par l'enchaînement de zones agricoles, naturelles et d'éléments de paysage,
- - Relocalisation d'espace d'exploitation agricole proche du village.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LA CONDAMINE/LE PLAN

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 3c - LES LOTISSEMENTS : PRÉ DE LA COMBE, LA GRANGE DE NIEL, CAMP CIVIERI

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 455 m,
- Secteur situé au nord du plateau, aux pieds des collines boisées,
- Un environnement naturel de boisements très présent,
- Relation visuelle avec le village implanté sur son promontoire naturel.

###### Occupation de l'espace :

- Habitat pavillonnaire regroupé majoritairement sous forme de lotissements,
- Réseau viare relativement dense mais deux axes principaux de desserte : la RD 613 à l'Est et la RD 5 à l'Ouest.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Une déprise agricole,
- Un mitage des espaces boisés,
- Une multiplication des zones pavillonnaires et le développement d'une strate arborescente de jardins d'agrément,
- Une banalisation de l'architecture au niveau des nouvelles constructions : perte de l'identité locale,
- Développement du réseau routier dû à l'accroissement urbain : création et aménagement de voirie (élargissement, déviations,...).



LES LOTISSEMENTS : PRÉ DE LA COMBE, LA GRANGE DE NIEL, CAMP CIVIERI

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Les habitations de ce secteur se sont implantées au sein d'un environnement à dominante naturelle, aux pieds des collines boisées qui bordent le plateau. Des bosquets, alignements d'arbres, espaces naturels vierges de toutes constructions sont encore très présents.

Autrefois utilisées pour des pratiques agricoles, les parcelles de cette entité sont aujourd'hui occupées par des habitations individuelles, majoritairement implantées sous forme de lotissements.

La trame urbaine générale ne semble toutefois pas très structurée : les habitations se sont dispersées sur d'importantes surfaces - supérieures à 1 500 m<sup>2</sup> - sans réelle ordonnancement ni maillage.

Comme dans l'entité précédente, le bâti est majoritairement constitué de pavillons sur 1 ou 2 niveaux. La qualité architecturale est relativement bonne, même si l'on observe également dans ce secteur, une banalisation des constructions avec le développement croissant d'un bâti prédéfini de qualité architecturale moyenne et de type néo-provençal.

Les constructions sont la plupart du temps masquées par une végétation de chênes verts et de taillis, et, compte tenu de la grande superficie des terrains construits, elles s'intègrent parfaitement dans le milieu.

La partie Est de cette entité présente toutefois des densités bâties moins importantes. Les constructions se sont implantées sur des parcelles de plus grande taille (2 500 à 3 000 m<sup>2</sup>, voire plus) constituant un tissu urbain beaucoup plus diffus. On observe également dans ce secteur la présence des Grottes, site touristique majeur de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Vestige d'un passé agricole, les anciens chemins sont devenus des voies de desserte assurant aujourd'hui l'accès aux habitations. Le réseau viaire est particulièrement dense mais reste de faible capacité. Ces voies sont majoritairement bordées de murets de pierre qui confèrent un certain charme à cette entité.

Cette entité bénéficie toutefois d'une bonne desserte en transports en commun. Les lignes 33 et 34 du réseau SILLAGES effectuent de nombreux arrêts le long de la RD 613 et de la RD 5.

Les habitations de cette entité ne bénéficient pas du réseau d'assainissement collectif communal ; elles possèdent toutes un système d'assainissement autonome. Toutefois, une extension du réseau collectif est envisagée par la commune. Ainsi, les parcelles situées le long de la RD 613 et de la RD 5 pourront bénéficier de ce réseau d'assainissement.

Dans ce secteur, le réseau d'alimentation en eau potable se compose majoritairement de canalisations au diamètre supérieur ou égal à 100 mm ; seules certaines habitations sont desservies par des conduites de moindre capacité (diamètre 60/80 mm).

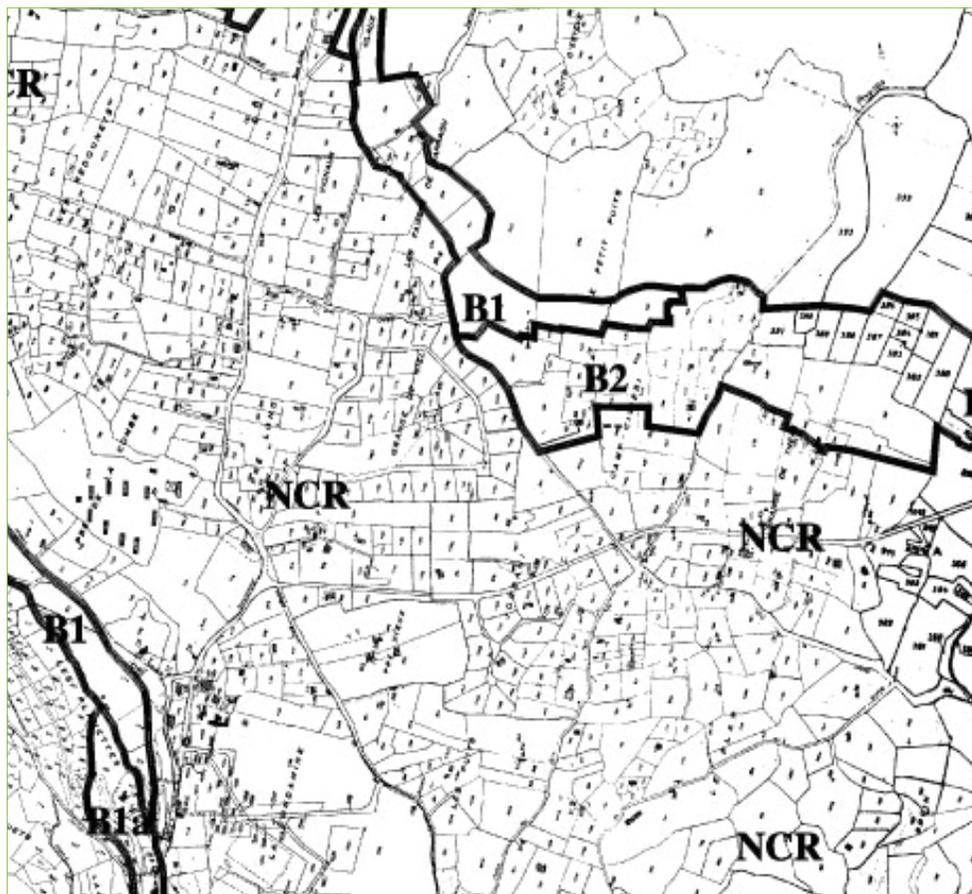
Cette entité n'est par ailleurs pas ou peu concernée par les risques incendie de forêts. Elle est identifiée en zone non concernée (NCR) ou de risque faible (B2) dans le PPRIF de la commune.

Les habitations situées le long de la RD 5 sont cependant soumises aux risques inondation du fait de la présence du vallon des Vallons bordant cette voie.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

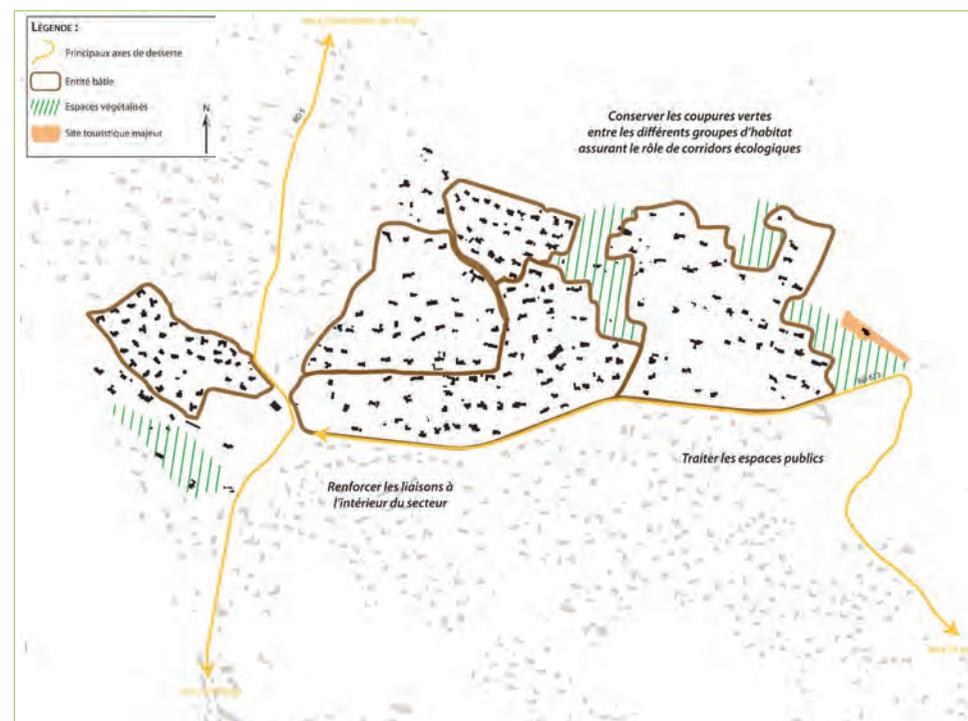


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Contenir une urbanisation maîtrisée dans les entités déjà bâties tout en préservant le caractère naturel et agricole de la zone,
- Renforcer les liaisons à l'intérieur même du secteur, notamment en privilégiant les déplacements en modes doux (piétons/vélos),
- Conserver les coupures vertes entre les différents groupes d'habitat assurant le rôle de corridors écologiques entre les différentes masses boisées de la commune,
- Traiter les espaces publics (mobilier urbain, espaces verts, ...),
- Préserver les emprises pour les équipements publics (points de collecte des ordures ménagères, arrêts de bus, etc.),
- Organiser une zone dédiée aux activités touristiques à proximité du site des grottes de Saint-Cézaire, tout en respectant les prescriptions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### ENTITÉ 4 : LES RELIEFS COLLINAIRES

Situé sur les versants collinaires au nord et au sud du territoire communal, ce secteur est depuis peu le théâtre d'un développement important de constructions nouvelles, profitant d'un paysage et d'une situation exceptionnelle, au coeur des restanques plantées d'oliviers, encore parfois exploités.

L'extrémité nord de cette entité revêt encore aujourd'hui un caractère agricole avéré du fait de la présence d'oliveraies.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 4A - LE VERSANT AGRICOLE

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 530 m,
- Versant adret dominant le plateau et le vieux village,
- Un paysage marqué par la présence de très nombreuses restanques,
- Culture de l'olivier importante.

###### Occupation de l'espace :

- Secteur peu urbanisé, quelques habitations pavillonnaires construites sur les restanques,
- Réseau viaire relativement peu dense et de faible capacité,
- Des espaces boisés qui ponctuent le paysage de restanques.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Une extension de l'urbanisation contribuant à un étalement urbain prononcé : habitat pavillonnaire, infrastructures, réseaux, ....
- Un manque d'entretien des murets de pierre, caractéristiques de cette entité.



LE VERSANT AGRICOLE

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

A une altitude comprise entre 500 et 650 mètres, le versant agricole de la colline du Camp Long surplombe le plateau urbanisé et le Vieux Village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Cette vaste entité aux dominantes naturelle et agricole est protégée par plusieurs protections environnementales - ZNIEFF du *Col de la Lèque - Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey*.

Les dispositions réglementaires liées au risque naturel incendies de forêts, identifié notamment en limite nord de cette entité, permettent également de préserver en partie ce secteur d'un développement de l'urbanisation trop important.

Largement perceptible depuis le village et le plateau, cette entité caractéristique fait partie intégrante du grand cadre paysager de la commune. Elle présente un grand intérêt au regard de sa richesse environnementale et paysagère.

Une partie de cette entité est classée en zone agricole NCb au POS approuvé, ce zonage permettant sa bonne conservation, particulièrement son caractère agricole.

Quelques habitations de type pavillonnaire se sont implantées sur le secteur, notamment dans la partie Est.

Le maillage viarie permet actuellement de desservir les habitations individuelles ; néanmoins, le réseau existant ne pourra pas être le support d'une extension soutenue de l'urbanisation.

Le secteur n'est par ailleurs pas desservi par le réseau de transports en commun. Ceci confirme les faibles potentialités de développement de ce secteur.

Aux contraintes de risques et de desserte s'ajoutent celles liées à l'assainissement. Les constructions ne bénéficient pas actuellement du réseau d'assainissement collectif.

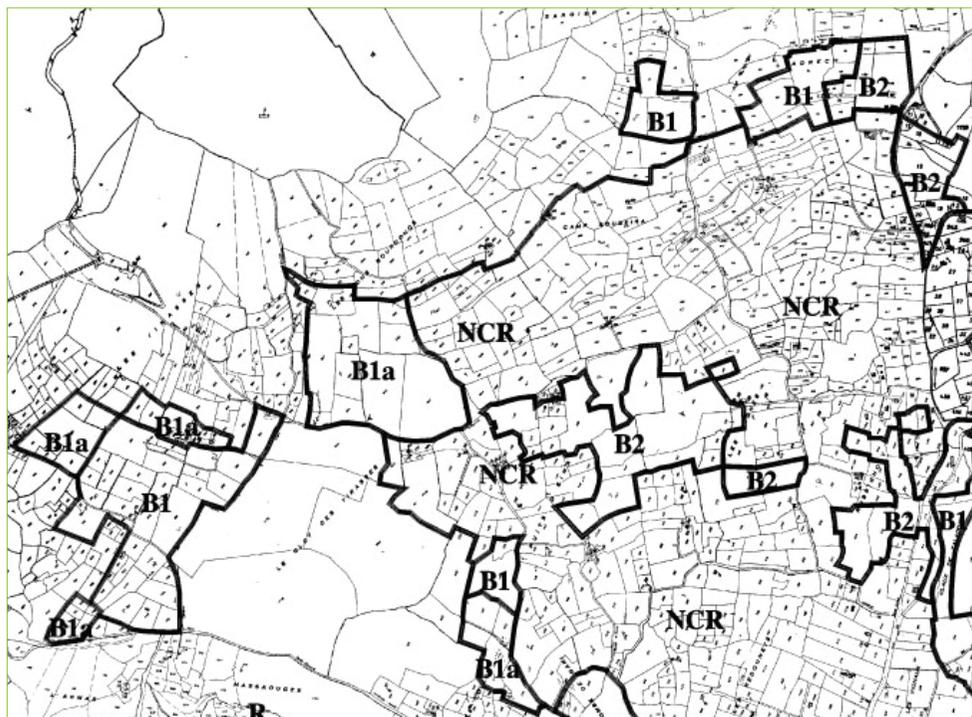
Concernant l'alimentation en eau potable, la majorité des habitations sont desservies par des canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm.

Le caractère naturel et agricole du versant, tout comme la faible desserte en réseaux - transports, assainissement, eau - confirment les faibles potentialités de développement urbain de ce secteur ; par contre, ces caractéristiques mettent en exergue la nécessité d'assurer sa préservation et sa mise en valeur à l'horizon du PLU.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

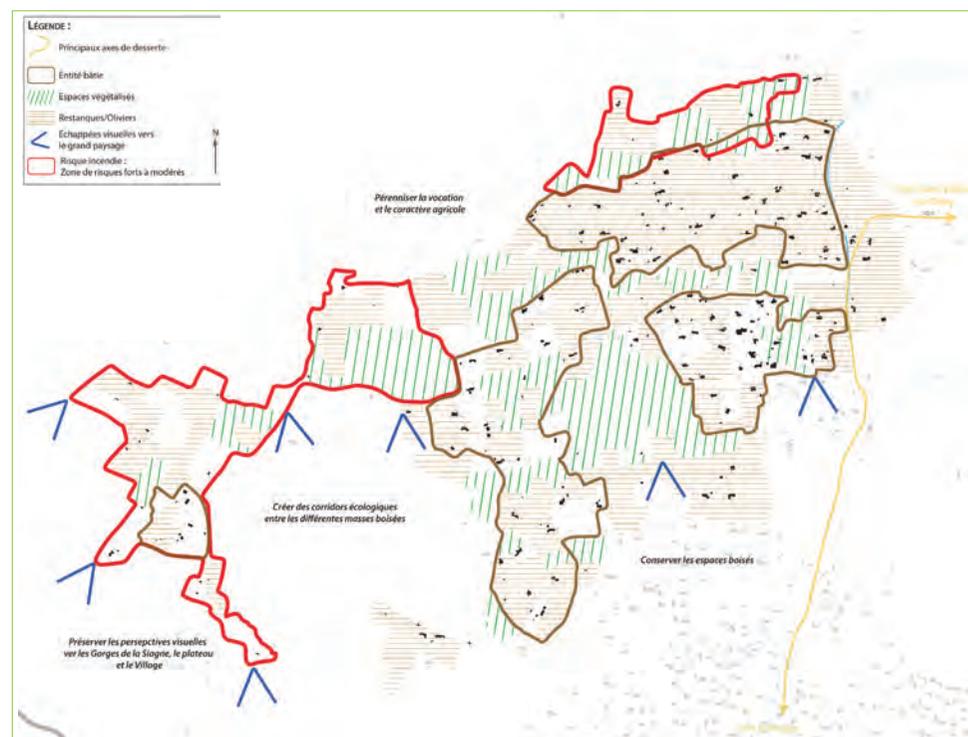


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Pérenniser la vocation et le caractère agricole de cette entité,
- Limiter la densification de l'urbanisation afin de préserver la typicité de la zone,
- Préserver les perceptions visuelles vers le plateau, le Vieux Village et les Gorges de la Siagne,
- Conserver les espaces boisés et les éléments paysagers qui structurent et maillent le secteur,
- Grâce à eux, créer des corridors écologiques afin de favoriser les échanges faunistiques et floristiques entre les grandes masses boisées qui bordent le territoire communal et les Gorges de la Siagne.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LES VERSANTS AGRICOLES

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### 4B - LES COTEAUX EN TERRASSES AU NORD

##### *Éléments paysagers identitaires*

##### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne d'environ 480 m,
- Présence du végétal importante,
- Paysage de grande qualité : oliveraies sur restanques, murets de pierres sèches,
- Perception de l'implantation humaine limitée : les éléments végétaux masquent les habitations.

##### Occupation de l'espace :

- Secteur exclusivement occupé par des constructions à usage d'habitation,
- Quelques exploitations oléicoles subsistent,
- Réseau viaire relativement peu dense et de faible capacité,
- Des espaces boisés qui ponctuent le paysage.

##### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Une multiplication des zones pavillonnaires et le développement d'une strate arborescente de jardins d'agrément,
- Une banalisation de l'architecture au niveau des nouvelles constructions : perte de l'identité locale,
- Développement du réseau routier dû à l'accroissement urbain : création et aménagement de voirie (élargissement, déviations,...).



LES COTEAUX EN TERRASSES AU NORD

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Ce secteur est inséré dans un environnement à dominante végétale, très boisé, notamment par de nombreuses oliveraies implantées sur des restanques.

L'implantation humaine est très peu perceptible. Les constructions sont la plupart du temps masquées par une végétation de chênes verts ou par des taillis. Compte-tenu de la grande superficie des terrains construits, les constructions s'intègrent parfaitement dans le milieu.

Excepté quelques parcelles encore cultivées par des exploitations oléicoles, l'habitat individuel prédomine. Il s'est inséré sur des terrasses, au coeur des boisements des versants. Exposé au sud, ce secteur offre un large panorama sur le plateau et le village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Ainsi, les terrains sont aujourd'hui occupés par un habitat pavillonnaire diffus, implanté sur des parcelles de grandes tailles (supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>), le long des anciens chemins ruraux.

Le réseau viaire est relativement peu dense sur ce secteur et reste de faible capacité : les voies sont le plus souvent inférieures à 3,50m. Au regard de l'occupation actuelle, ces infrastructures apparaissent toutefois suffisantes, sans pour autant être en capacité de supporter un trafic trop important en cas de développement de l'urbanisation.

Ces voies sont majoritairement bordées de murets de pierre, offrant un paysage caractéristique et remarquable.

Les déplacements en modes doux (piétons, vélos) ne sont pas favorisés du fait de l'organisation de la voirie : absence de trottoirs, revêtement ponctuellement en mauvais état, étroitesse des voies .... Cependant, au vu de la topographie du secteur et de son implantation relativement éloignée des pôles de centralité et d'emplois de la commune, il convient de noter que ces modes de transports ne sont pas les mieux adaptés.

Les habitations situées le long de la RD 5 - axe principal menant à Saint-Vallier-de-

Thiey traversant le secteur - bénéficient d'une desserte en transports en commun : les lignes n°33 et 34 du réseau SILLAGES marquent plusieurs arrêts le long de cette voie.

Seulement quelques habitations de cette zone sont raccordées au réseau d'assainissement collectif communal ; la majorité des constructions possède un système d'assainissement autonome. Toutefois, une extension du réseau collectif est prévue dans cette zone. A terme, il desservira les habitations situées le long de la RD 5.

Dans ce secteur, la majorité des résidences sont alimentées en eau potable par le réseau communal. Ce dernier se compose de plusieurs canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm. La conduite d'eau située le long de la RD5 - conduite principale d'alimentation en eau - a un diamètre de 300 mm.

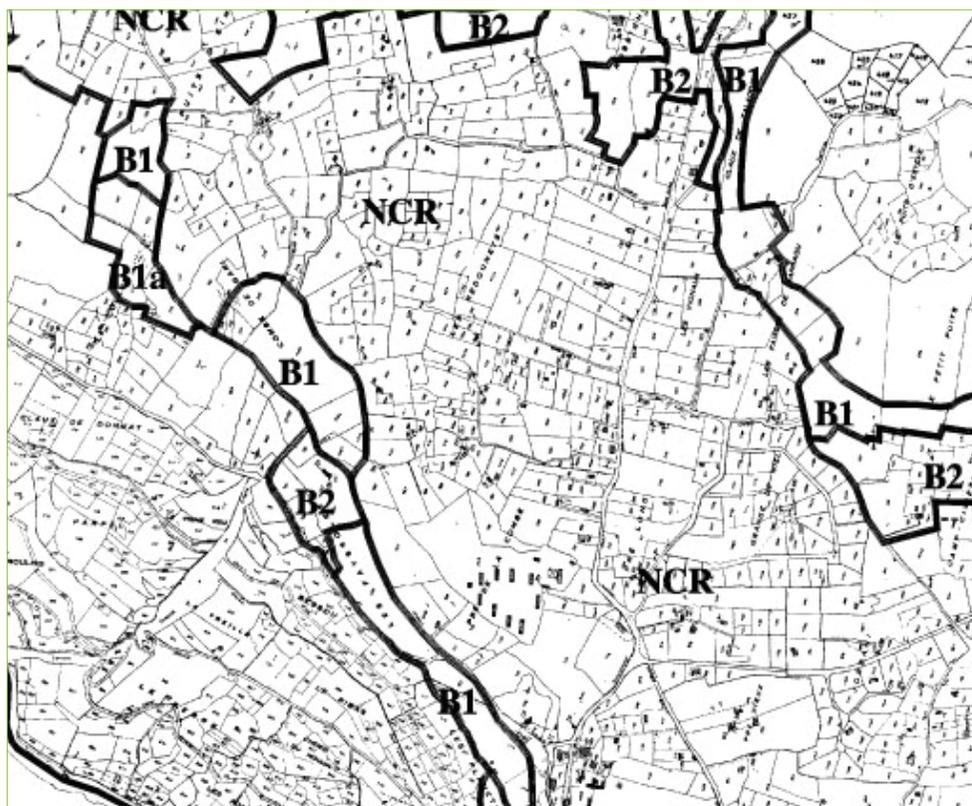
Ce secteur n'est par ailleurs que peu concerné par le risque incendie de forêt ; seules quelques parcelles sont identifiées en zone de risque modéré (B1) au PPRIF de la commune.

En ce qui concerne le risque inondation, quelques habitations implantées le long de la route de Saint-Vallier-de-Thiey (RD 5) sont soumises à ce risque liée au débordement du vallon des vallons.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

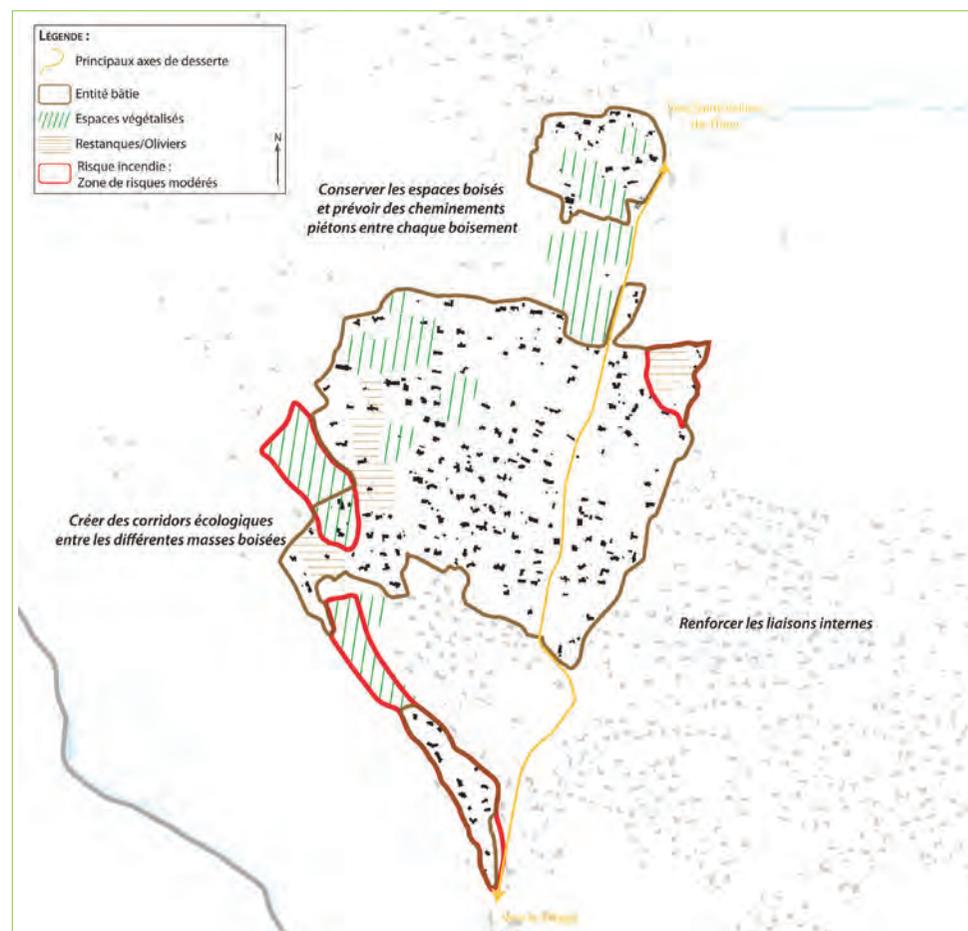


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Renforcer les liaisons à l'intérieur même du secteur en évitant la création d'impasses,
- Conserver les voies existantes en l'état afin de ne pas porter atteinte aux murets de pierres, patrimoine identitaire de la zone,
- Maîtriser l'extension urbaine afin de préserver le milieu naturel encore très présent : densifier les entités déjà bâties en maintenant des espaces de respiration,
- Conserver les coupures vertes entre les différents groupes d'habitat et prévoir des chemins piétons entre chaque espace boisé,
- Créer des corridors écologiques afin de favoriser les échanges faunistiques et floristiques entre les grandes masses boisées.



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LES COTEAUX EN TERRASSES DU NORD DE LA COMMUNE

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### 4c - LES COTEAUX EN TERRASSES AU SUD

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Altitude moyenne variant de 480 m à 420 m,
- Forte présence du végétal,
- Paysage de grande qualité : oliveraies sur restanques, murets de pierres sèches,
- Perception de l'implantation humaine limitée : les éléments végétaux masquent les habitations.

###### Occupation de l'espace :

- Secteur essentiellement occupé par des constructions à usage d'habitation,
- Présence de quelques activités : paysagistes principalement,
- Quelques exploitations oléicoles subsistent,
- Réseau viaire relativement peu dense et de faible capacité,
- Des espaces boisés qui ponctuent le paysage.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Une multiplication des zones pavillonnaires et le développement d'une strate arborescente de jardins d'agrément,
- Une banalisation de l'architecture au niveau des nouvelles constructions : perte de l'identité locale,
- Développement du réseau routier dû à l'accroissement urbain : création et aménagement de voirie (élargissement, déviations,...).



LES COTEAUX EN TERRASSES AU SUD

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### *Caractéristiques urbaines*

Ce secteur se décline en plusieurs entités :

- la zone d'habitat inscrite entre le RD 13 et le Bois de l'Aspe : Le Cachadou, Le Courbon, La Colle,
- le quartier du Brusquet,
- le quartier du Content.

Les constructions de cette entité sont insérées dans un environnement naturel très présent dominé par des espaces boisés et de nombreuses oliveraies implantées sur des restanques.

L'implantation humaine est très peu perceptible. Les constructions sont masquées par une végétation de chênes verts ou par des taillis.

Excepté les quelques activités, l'habitat individuel prédomine. Il s'est inséré sur des terrasses, au coeur des boisements des versants. Exposé au sud, ce secteur offre un large panorama sur les massifs du Tanneron et de la Colle Basse, et les Gorges de la Siagne.

Ainsi, les terrains sont aujourd'hui occupés par un habitat pavillonnaire diffus, implanté sur des parcelles de grandes tailles (supérieures à 2 000 m<sup>2</sup>), le long des anciens chemins ruraux.

La partie Nord de cette entité s'inscrit dans la continuité de l'extension du Vieux Village : les constructions sont plus denses et bénéficient d'un meilleur accès.

Dans le quartier du Brusquet, on peut noter la présence de quelques immeubles collectifs de taille imposante (bâtiments de 2 à 4 étages) ; autrefois occupés par une résidence pour personnes âgées, ils sont aujourd'hui abandonnés.

Le réseau viaire est relativement peu dense, à l'échelle de cette entité, et reste de faible capacité : les voies sont le plus souvent inférieures à 3,50m. Au regard de l'occupation actuelle, ces infrastructures apparaissent toutefois suffisantes, sans pour autant être en capacité de supporter un trafic trop important en cas de développement de l'urbanisation.

Ces voies sont majoritairement bordées de murets de pierre, offrant un paysage caractéristique et remarquable, plus particulièrement dans le secteur du Courbon et du Cachadou.

A l'image du secteur précédent - Coteaux en terrasses du Nord -, les déplacements en modes doux (piétons, vélos) ne sont pas favorisés du fait de l'organisation de la voirie : absence de trottoirs, revêtement ponctuellement en mauvais état, étroitesse des voies .... Cependant, au vu de la topographie du secteur et de son implantation relativement éloignée des pôles de centralité et d'emplois de la commune, ces modes de transports ne sont pas les mieux adaptés.

Les habitations situées le long de la RD 13 - route de Grasse - bénéficient d'une desserte en transports en commun : les lignes n°33 et 34 du réseau SILLAGES marquent plusieurs arrêts le long de cette voie. Le quartier du Brusquet bénéficie, pour sa part, d'un arrêt spécifique.

Seulement quelques habitations sont raccordées au réseau d'assainissement collectif communal : les constructions longeant la RD 13 situées à proximité du hameau des Bernards, au Brusquet et au Content ; la majorité des constructions possède un système d'assainissement autonome.

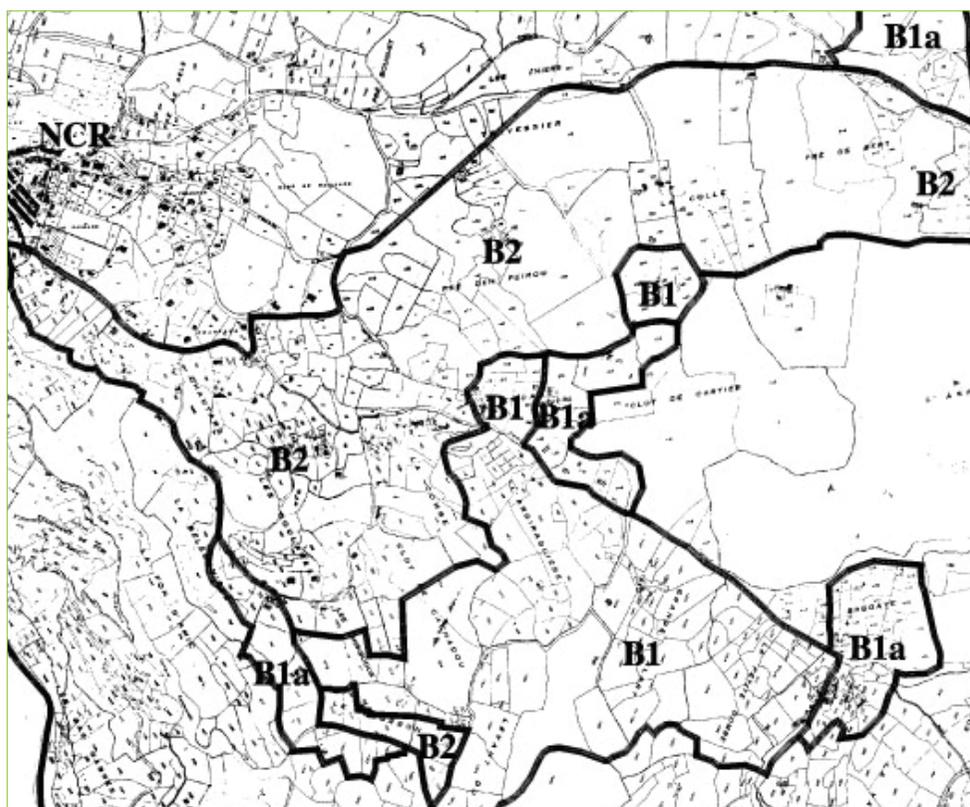
Cette entité est à l'inverse, bien desservie par le réseau d'alimentation en eau potable de la commune : de nombreuses canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm sillonnent le secteur, principalement le long des principaux accès.

Ce secteur est par ailleurs uniquement concerné par le risque incendie de forêt ; quelques parcelles sont identifiées en zone de risque modéré (B1) au PPRIF de la commune.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002

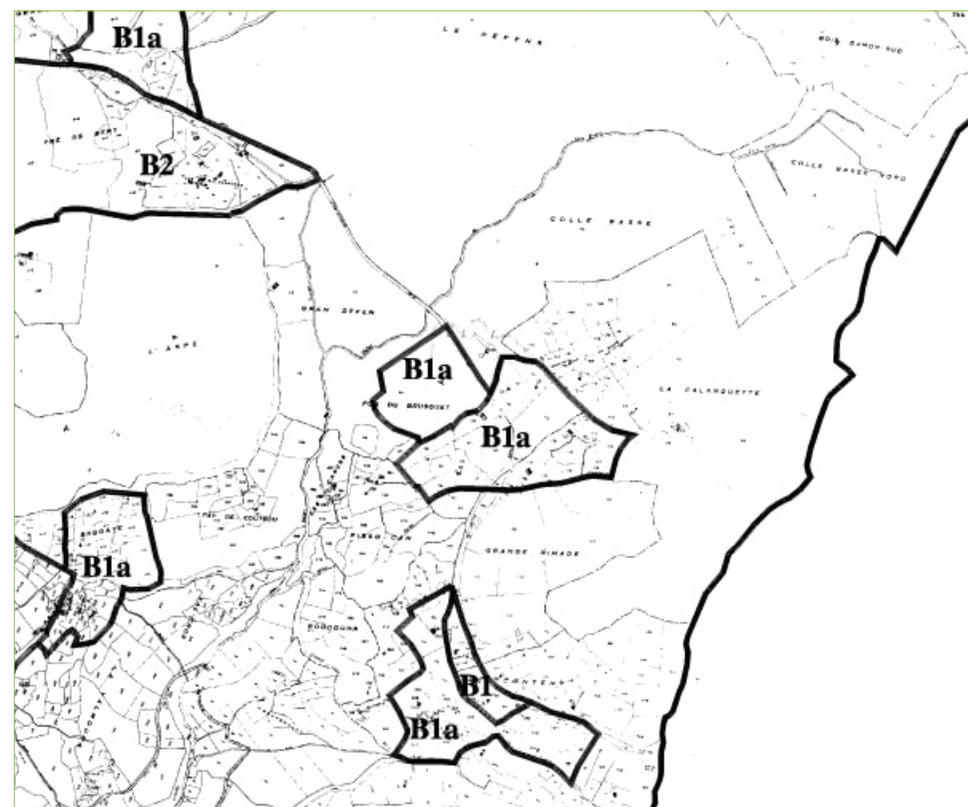


**Légende :**

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000 

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



**Légende :**

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

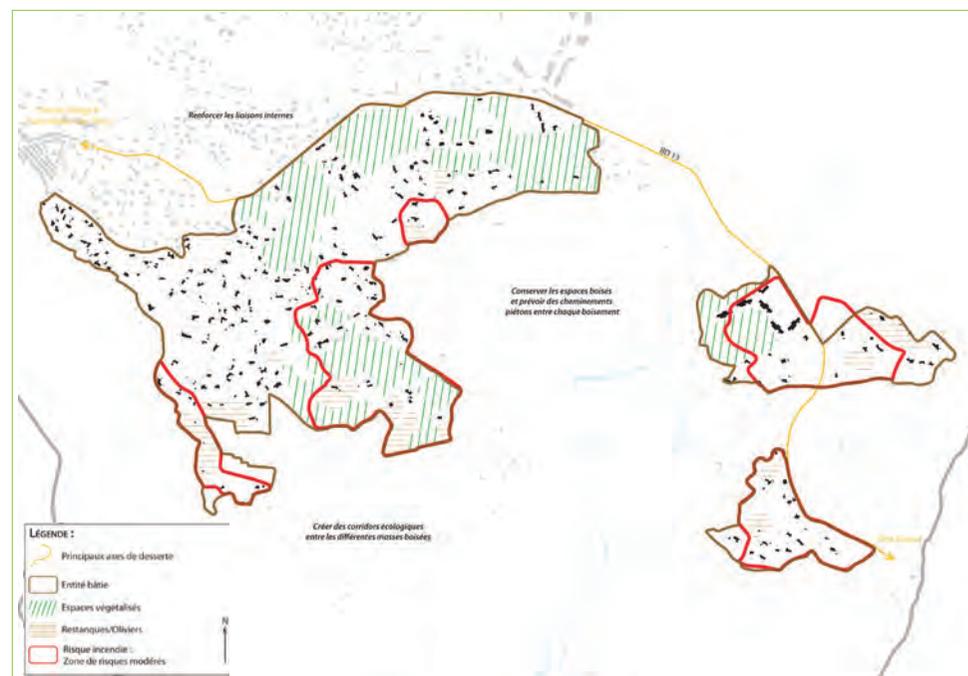
Échelle : 1/10000 

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Limiter l'extension urbaine afin de préserver le milieu naturel encore très présent,
- Permettre une densification maîtrisée au sein des entités déjà bâties et proche du village tout en maintenant des espaces de respiration,
- Renforcer les liaisons à l'intérieur même du secteur en évitant la création d'impasses et en conservant toutefois les voies existantes en l'état afin de ne pas porter atteinte au paysage caractéristique,
- Conserver les coupures vertes entre les différents groupes d'habitat et prévoir des chemins piétons entre chaque espace boisé,
- Créer des corridors écologiques afin de favoriser les échanges faunistiques et floristiques entre les grandes masses boisées.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### ENTITÉ 5 : LES RELIEFS BOISÉS

S'étendant entre 400 et plus de 700 m d'altitude, les coteaux sont fortement végétalisés.

Les boisements représentent plus de 85 % du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ils sont particulièrement présents au nord, à l'est et au sud de la commune avec les massifs du Camp Long, de la Colle Basse, le Bois d'Amon et le Bois de l'Aspe.



### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5- Analyse urbaine par entité

##### 5 - LES RELIEFS BOISÉS

###### *Éléments paysagers identitaires*

###### Topographie/hydrographie/végétation :

- Dominé par la végétation, ce secteur offre au grand paysage communal un caractère particulièrement verdoyant,
- Élément végétal omniprésent de type méditerranéen : aspect visuel de grande qualité.

###### Occupation de l'espace :

- Espace vallonné libre de toute occupation humaine,
- Très peu de constructions présentes hormis quelques abris ancestraux (notamment de bergers) et habitation individuelle,
- Réseau viaire pratiquement inexistant ; seuls des cheminements piétons et des pistes forestières permettent d'irriguer le territoire, et de le rendre accessible à la population,
- Une partie de cette entité, exclue du POS approuvé de 1994, n'autorise aucune construction. Il s'agit des secteurs du Bois d'Amon, du Pré den Bertrand, de la Festre Nord, des Pradons et d'une partie de la Graou.

###### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Un mitage des espaces boisés, notamment dans les secteurs bordant les zones déjà urbanisées : limite avec le plateau de plus en plus repoussée du fait d'une pression urbaine relativement importante qui se traduit par un développement des résidences pavillonnaires,
- Des espaces boisés soumis au risque incendie de forêts.



LES RELIEFS BOISÉS

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Caractéristiques urbaines

A une altitude moyenne de 600 m, les différents massifs du Camp Long, de la Colle Basse, du Bois d'Amon et du Bois de l'Aspe dominent les parties Nord, Est et Sud de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Les contraintes liées au risque naturel incendie de forêts, ainsi que les protections environnementales du nord du territoire - ZNIEFF du *Col de la Lèqe - Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey* - contribuent à la préservation de ces espaces.

Largement perceptible, depuis le village notamment, cette entité fait partie intégrante du grand paysage et présente un grand intérêt à la fois par sa richesse et sa fonction de délimitation des espaces.

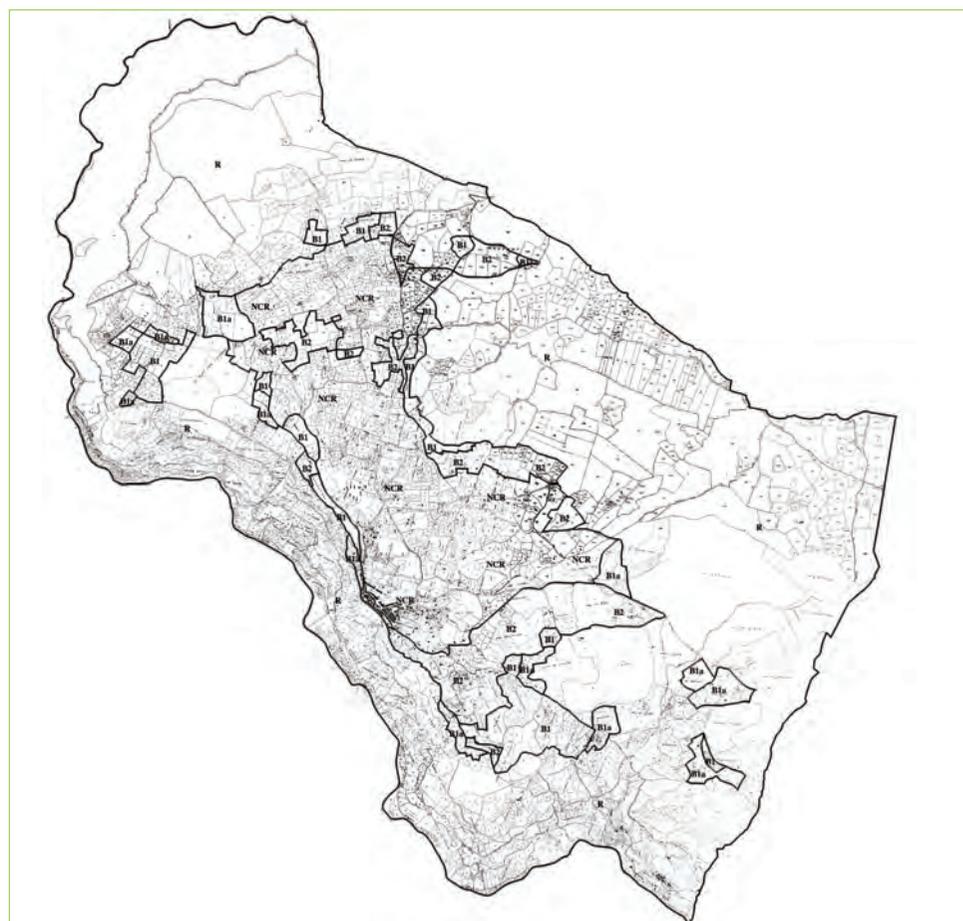
Au sein de cette vaste entité, seules quelques habitations individuelles se sont implantées.

Toutefois, l'extension de l'urbanisation continue de progresser sur les versants et compromet ce cadre naturel privilégié : gagnées par l'habitat individuel les surfaces boisées se restreignent.

Ce secteur ne bénéficie pas d'un maillage viaire aménagé ; il est uniquement accessible par un réseau de cheminements piétonniers et de nombreuses pistes forestières participant également à la desserte des rares habitations présentes. De plus, compte tenu de la faible urbanisation, cette entité n'est pas raccordée aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.

Les caractéristiques paysagères et environnementales de cette entité nécessitent d'assurer sa préservation et sa mise en valeur à l'horizon du PLU.

LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

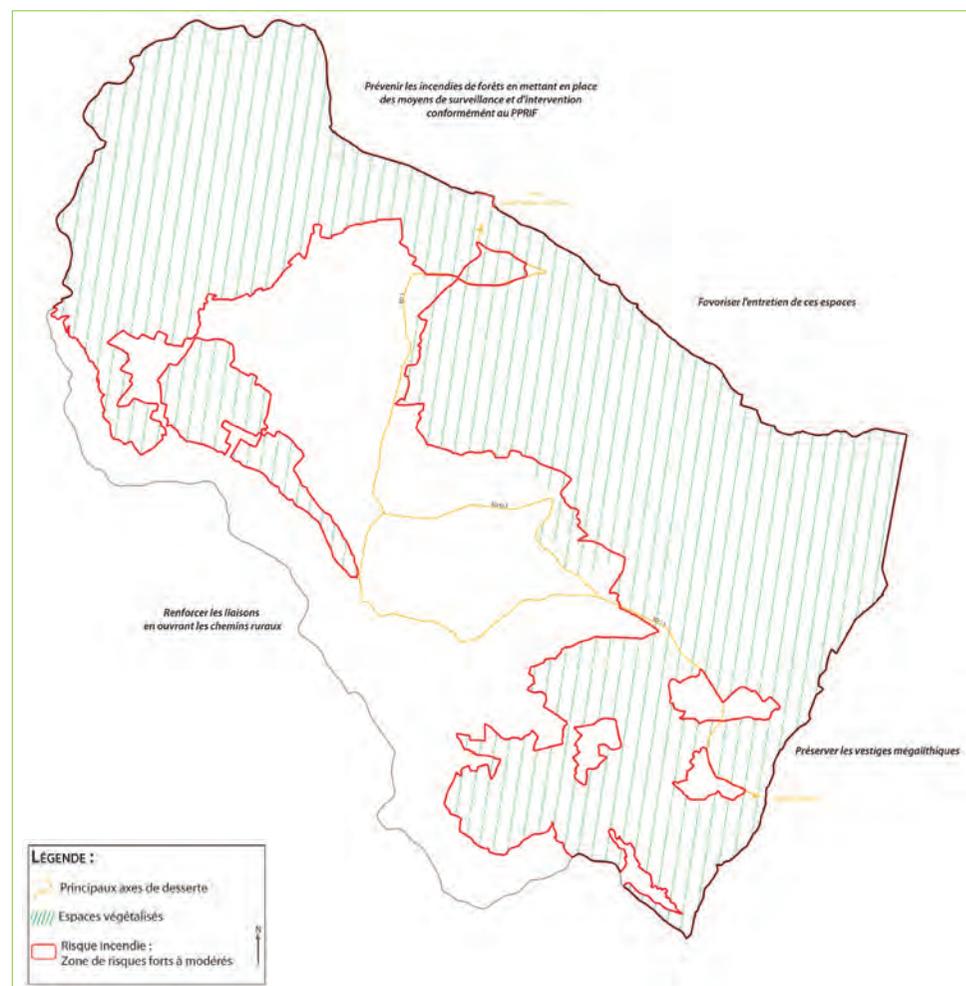


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Prévenir les incendies de forêts en mettant en place des moyens de surveillance et d'intervention conformément au PPRIF,
- Favoriser l'entretien de ces espaces,
- Préserver le patrimoine présent, notamment les vestiges mégalithiques.



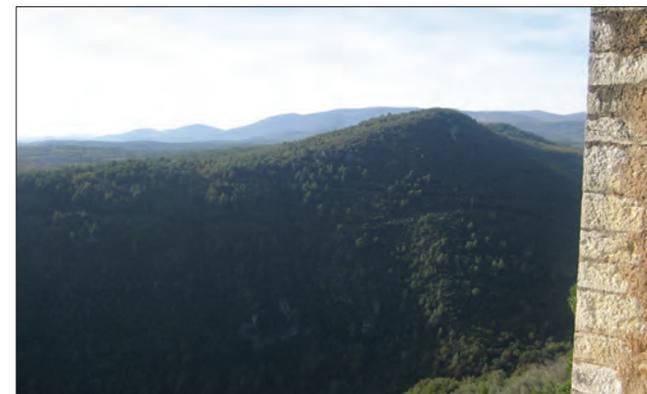
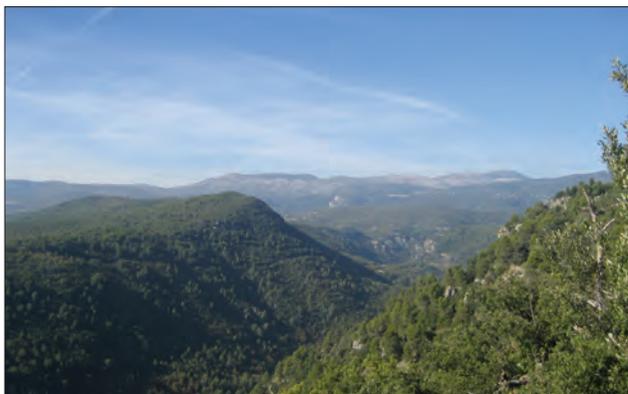
LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LES RELIEFS BOISÉS

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### ENTITÉ 6 : LES GORGES DE LA SIAGNE

Depuis sa source (au nord ouest du territoire communal) jusqu'au sud de la commune, la Siagne a creusé un véritable Canyon où le dénivelé atteint par endroit plus de 300 mètres. Ces gorges offrent de superbes paysages. Aux oliveraies sur restanques en versants Sud, succèdent des chênaies sur les versants Ouest et Nord.



## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.5 - Analyse urbaine par entité

#### 6 - LES GORGES DE LA SIAGNE

##### *Éléments paysagers identitaires*

##### Topographie/hydrographie/végétation :

- Falaises calcaires abruptes : plus de 300 m de dénivelé par endroit, aux pieds desquelles s'écoule la Siagne,
- Dominé par une végétation de chênes verts et des oliveraies sur restanques offrant au grand paysage communal un caractère particulier,
- Élément végétal omniprésent cohabitant toutefois avec l'élément minéral : murets de pierres, cabanons, tumulus, bories, ...

##### Occupation de l'espace :

- Espace libre de toute occupation humaine,
- Très peu de constructions présentes hormis quelques habitations sur les crêtes,
- Présence de nombreux abris ancestraux servant autrefois au stockage du matériel agricole et oléicole,
- Un axe unique de desserte permettant de relier Saint-Cézaire à Mons et aux autres communes limitrophes du département du Var.

##### Mutations - évolutions passées/récentes :

- Un mitage des espaces boisés et des paysages de restanques : requalification des abris ancestraux en constructions à usage d'habitat de loisirs trop nombreuses,
- L'apparition de constructions d'architecture non intégrée,
- Des espaces boisés soumis au risque incendie de forêts.



LES GORGES DE LA SIAGNE

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Caractéristiques urbaines

A l'ouest de la commune, les Gorges de la Siagne marquent la limite entre les départements des Alpes-Maritimes et du Var.

Autrefois cultivés, les versants abrupts constituent aujourd'hui un paysage remarquable façonné par de nombreuses oliveraies sur restanques.

Globalement peu construit, ce secteur compte toutefois quelques habitations individuelles implantées sur les crêtes.

A l'heure actuelle, les abris ancestraux, utilisés pour stocker le matériel agricole et oléicole, sont de plus en plus restaurés et transformés en constructions à usage d'habitat de loisirs. Cette pratique permet l'entretien de certaines oliveraies. A l'inverse, la requalification de ces bâtiments peut porter atteinte au grand paysage du fait de l'apparition d'éléments exogènes. Ainsi, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des constructions et à leur intégration dans le paysage.

Au sein des Gorges de la Siagne s'écoule également le canal de la Siagne. On note par ailleurs la présence d'une usine hydro-électrique. Mise en service en 1906, elle servait autrefois à l'alimentation en électricité du village.

Ce secteur bénéficie d'un maillage viaire limité ; une seule voie de communication dessert le secteur : la RD 105 permet de relier Saint-Cézaire-sur-Siagne aux communes varoises limitrophes.

Un important réseau de cheminements piétonniers permet néanmoins d'accéder aux différentes parcelles occupées et de rejoindre la Siagne.

Ce secteur est par ailleurs soumis au risque incendie de forêts ; son classement en zone de risque fort participe à la préservation de son patrimoine naturel.

Ainsi, les caractéristiques topographiques et paysagères de cette entité nécessitent d'assurer sa préservation et sa mise en valeur à l'horizon du PLU.

##### LE RISQUE INCENDIE DE FORÊTS - PPRIF APPROUVÉ LE 6 AOÛT 2002



##### Légende :

- NCR** Zone non concernée
- B2** Secteur de risque faible
- B1** Secteur de risque modéré
- B1a** Secteur de risque modéré à prescriptions particulières
- R** Zone de risque fort

Échelle : 1/10000

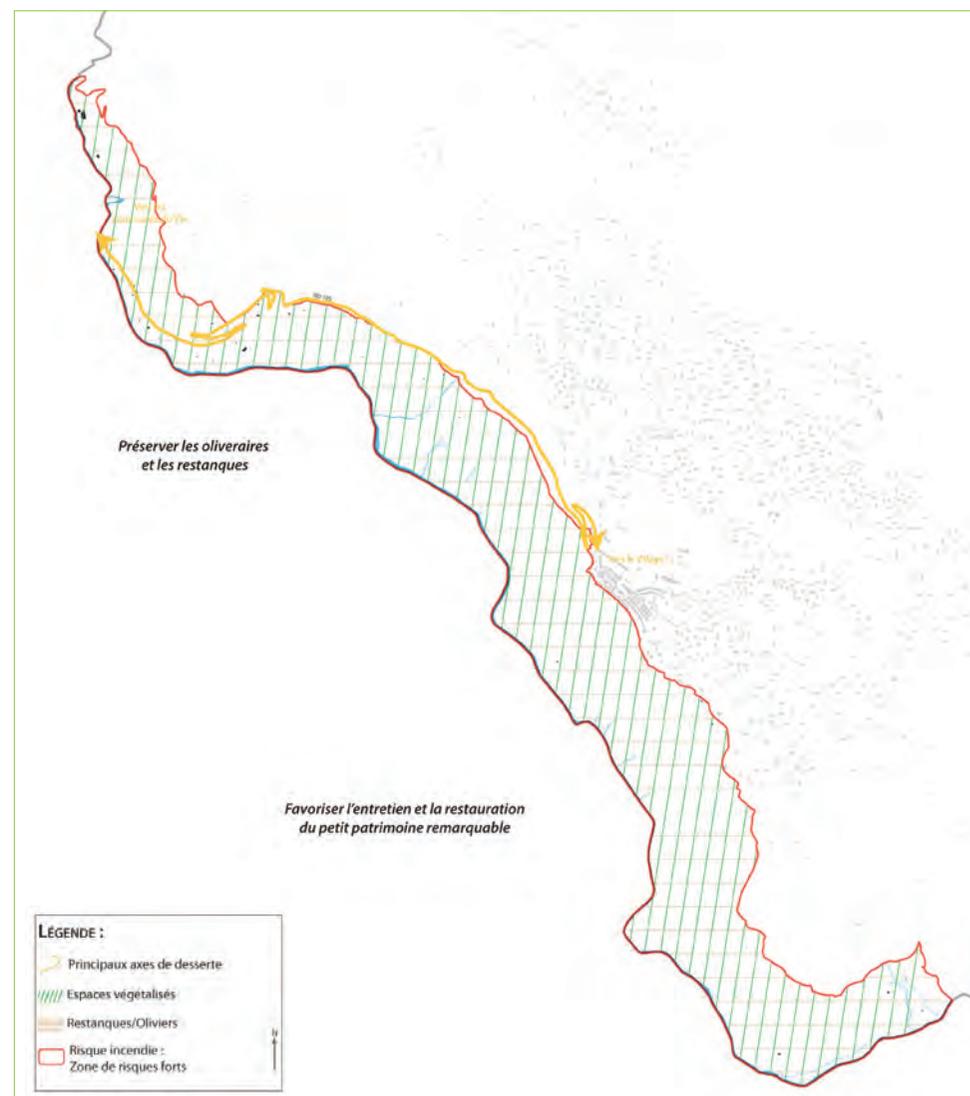


### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

##### Enjeux

- Préserver en l'état cet espace naturel des plus remarquables de la Frange Sud de la Zone de Montagne,
- Mettre en valeur l'ensemble des richesses écologiques et patrimoniales des Gorges,
- Préserver les oliveraies sur restanques, réel patrimoine paysager et culturel de la commune,
- Favoriser l'entretien et la restauration du petit patrimoine remarquable, témoin de l'histoire de la commune : lavoirs, cabanons, ponts sur le canal de la Siagne, ...



LES ENJEUX URBANISTIQUES ET D'AMÉNAGEMENT POUR LES GORGES DE LA SIAGNE

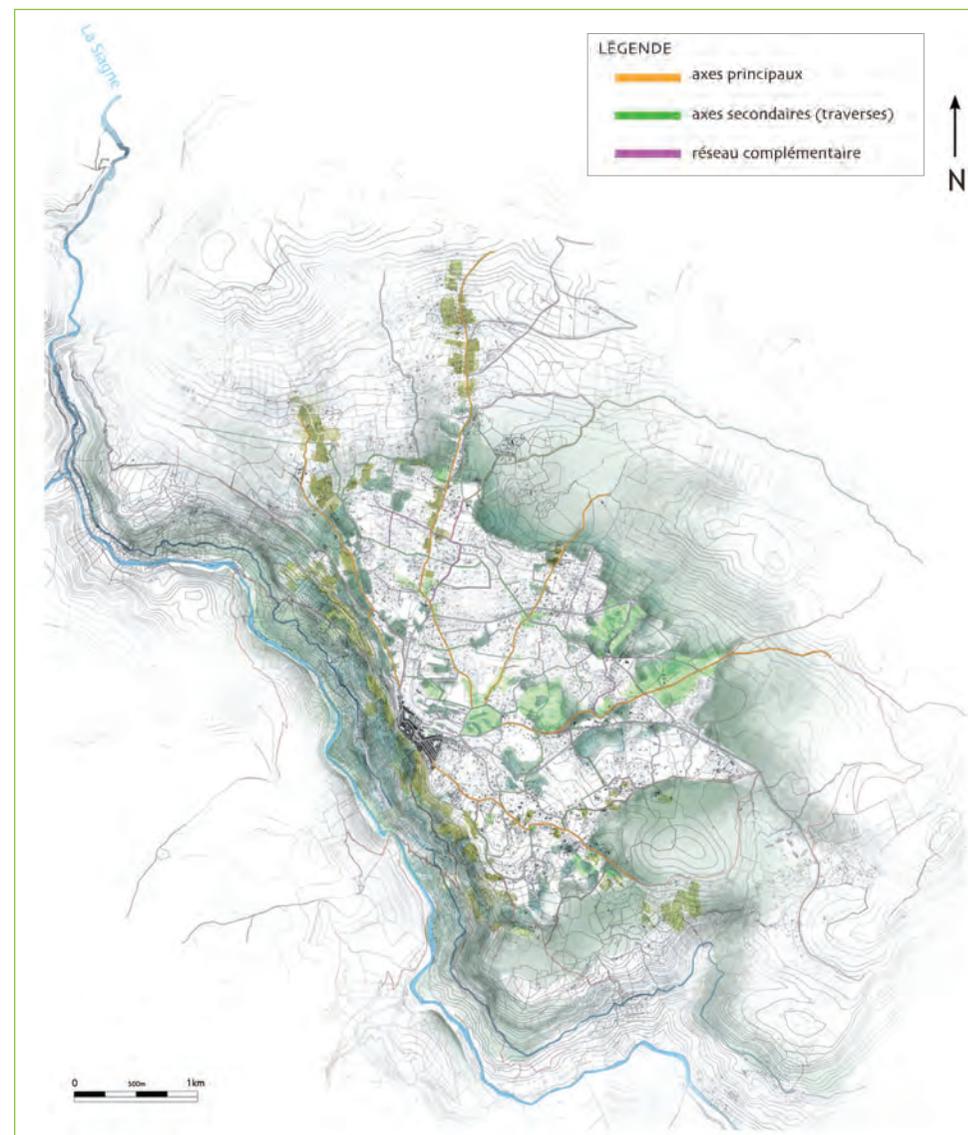
### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.5 - Analyse urbaine par entité

La commune bénéficie d'un réseau viaire très dense et diffus, support notamment de nombreux cheminements piétonniers, partant en étoile depuis le village ancien. Il structure l'espace urbanisé et fait le lien entre l'espace bâti et les espaces naturels ou agricoles de la commune.

La valorisation et la requalification de ces espaces publics « linéaires » apparaissent comme un enjeu essentiel dans la valorisation et le développement de Saint-Cézaire-sur-Siagne ; ils favorisent la cohésion spatiale et sociale du tissu urbanisé.

A ce titre, une étude sur les cheminements doux à Saint-Cézaire a été réalisée « *En marche pour les Terres de Siagne, Un projet de cheminement doux* » ; elle sera prise en compte lors de l'établissement du plan de zonage du PLU, notamment par l'établissement d'emplacements réservés pour la réhabilitation de voies piétonnes.



PROJET DU PLAN DE MAILLAGE PIÉTONNIER À SAINT-CÉZAIRE

Source : *En marche pour les Terres de Siagne - Un projet de cheminements doux, Étude réalisée par les étudiants de l'Ecole du Paysage de Marseille, 2012*

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux

##### Alimentation en eau potable

###### *La Régie des Eaux du Canal Belletrud*

Avec la création de la Communauté de communes des Terres de Siagne (CCTS) au 1er janvier 2009 qui a repris les compétences Eau & Assainissement de l'ex SICCEA (Syndicat Intercommunal des Cinq Communes pour l'Eau et l'Assainissement), le territoire d'action de ces services s'est agrandi avec l'intégration de la commune de Saint-Vallier-de-Thiery.

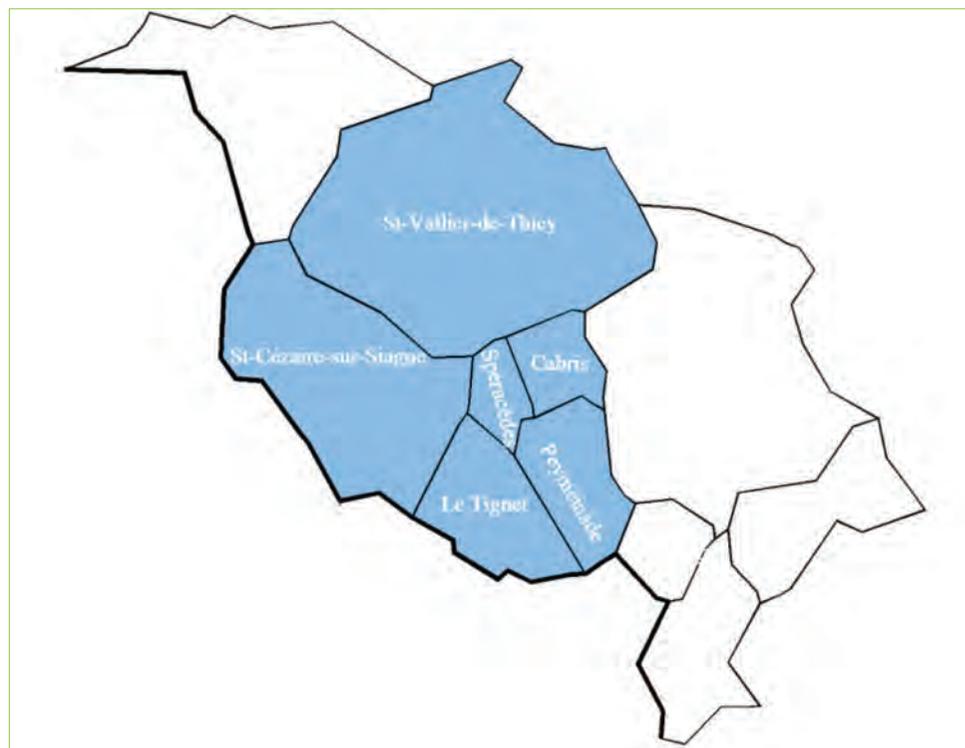
Le Canal Belletrud a créé par délibération en date du 19 novembre 2009, une Régie personnalisée pour la gestion de ces mêmes services et ce, à effet du 1er janvier 2010, dénommée « Régie des Eaux du Canal Belletrud » (RECB).

Ce nouvel Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) poursuit et développe toutes les actions du SICCEA, tel qu'il l'a toujours fait depuis 1920, afin que se poursuive l'oeuvre initiée à l'origine par son fondateur, le Docteur Michel BELLETRUD.

Le service public de distribution de l'eau potable, depuis le captage, le traitement, le transport et la fourniture d'eau potable au robinet ainsi que la collecte et le traitement des eaux usées, est une compétence du Maire de la commune, compétence transférée à la Régie des Eaux.

Cette dernière regroupe les communes de Peymeinade, du Tignet, de Spéracèdes, de Cabris, de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Saint-Vallier-de-Thiery.

Elle assure, en toute autonomie, la gestion des compétences en matière d'alimentation en eau et d'assainissement des eaux usées. Ces compétences sont gérées directement, sans délégation à un opérateur privé.



PÉRIMÈTRE DE LA RÉGIE DES EAUX DU CANAL BELLETRUD

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux

##### Le réseau

Le réseau comprend deux types de canalisations :

- Les conduites d'adduction ou feeders qui transportent l'eau des stations vers les réservoirs ; il s'agit de conduites de gros diamètres : 300 à 500 mm ;
- Les conduites de desserte localisée qui distribuent l'eau jusqu'à chaque branchement et compteur.

Le réseau d'alimentation en eau potable de la RECB représente 247 km ; il s'est étendu en 2010 de 2 270 ml.

Après la mise en service en mai 2008 du réservoir du Rigaou, le réseau d'eau potable dispose désormais de neuf réservoirs de stockage permettant une régulation de l'approvisionnement pour faire face, notamment, aux pointes de consommation journalière et aux arrêts de production, en cas d'incident sur les unités de production. Ces neuf réservoirs sont ceux de :

- Camp Long, 1 100 m<sup>3</sup>,
- Cuve Tunnel, 1 100 m<sup>3</sup>,
- Grange-Neuve, 1 250 m<sup>3</sup>,
- Pourcieux, 1 000 m<sup>3</sup>,
- Messuguière, 1 000 m<sup>3</sup>,
- Rigaou, 1 500 m<sup>3</sup>,
- Ribas, 700 m<sup>3</sup>,
- Colle-Bas, 500 m<sup>3</sup>,
- Pradons, 2 500 m<sup>3</sup>.

L'ensemble de ces réservoirs totalise ainsi 10 650 m<sup>3</sup> de réserve d'eau, soit 76 % de la consommation de pointe journalière estivale.

##### Le fonctionnement du réseau

##### La station de refoulement du Rousset

Construite en 1994, cette station de refoulement est située au quartier éponyme, en limite des communes de Saint-Vallier-de-Thiey et de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Elle



LE BASSIN HYDROGÉOLOGIQUE DE LA SIAGNE

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

permet de refouler un débit d'eau complémentaire de 25 L/s prélevé sur le canal EDF d'amenée d'eau à l'usine hydro-électrique de la Siagne.

Cet ouvrage assure depuis novembre 2008, un nouveau prélèvement d'eau de 100 L/s. L'eau est injectée dans une conduite principale, en amont de la station du Camp Long.

La capacité maximale de refoulement de la station du Rousset est de 120 L/s.

Cette usine peut assurer la réalimentation totale de la conduite principale en cas de rupture de cette dernière ainsi qu'un secours général à l'alimentation de la source de la Pare, en cas de nécessité majeure.

#### Le Canal de la Siagne - Station des Jacourets

Construite en 1969 et agrandie en 1975, la station des Jacourets est située au quartier du même nom, sur la commune de Peymeinade, à proximité du Canal de la Siagne.

Elle permet un prélèvement complémentaire, sur le Canal de la Siagne, de 4 200 m<sup>3</sup>/jour, avec traitement et refoulement sur les réservoirs de stockage de la Messuguière et des Pradons.

L'eau est prélevée en fonction des besoins et de la demande en eau des deux réservoirs précités, le plus souvent, en période estivale.

#### La conduite principale

Depuis la source de la Pare, l'eau est acheminée par une conduite principale construite en 1928.

D'une section de 350 mm intérieur, en fonte grise, cette conduite arpenté sur près de 5 km les Gorges de la Pare puis de la Siagne qu'elle traverse par une passerelle de 50 m de longueur, avant de déboucher sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne et d'atteindre la station de traitement de Camp Long.

La conduite comporte également de nombreuses galeries, dont la plus importante est celle de Camp Long, d'une longueur de 1 200 m.

Le débit de la conduite principale varie de 6 000 à 10 000 m<sup>3</sup>/jour, suivant les périodes et les besoins.

#### *Les usines de traitement et de production d'eau potable*

Le Canal de Belletrud dispose de trois usines de production dont deux assurent également le traitement de l'eau avant distribution.

En 2010, ce sont plus de 2,4 millions de m<sup>3</sup> d'eau qui ont été traités par les usines de la RECB, soit une baisse de 10,3 % par rapport à 2009.

#### L'usine de Camp Long

Elle est située sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Construite en 1981, elle traite l'eau provenant de la Pare et de la station du Rousset. Sa capacité de traitement est de l'ordre de 500 m<sup>3</sup>/h.

Le traitement est assuré par une filtration sur filtres bi-couche (sable + anthracite) et une stérilisation au chlore gazeux. L'ensemble du traitement est entièrement automatisé.

Cette station dessert une chaîne de 9 réservoirs de stockage, répartis sur l'ensemble du territoire de la RECB.

#### L'usine des Jacourets

Cette usine traite les eaux prélevées sur le Canal de la Siagne. Sa capacité est de 500 m<sup>3</sup>/h.

Le traitement est effectué par filtration sur filtres à sable et stérilisation au chlore gazeux.

L'eau traitée est ensuite refoulée sur les réservoirs de stockage de la Messuguière et des Pradons.

#### *Les volumes prélevés*

Depuis 2008, aucun prélèvement d'eau dans le Canal de la Siagne, à la station des Jacourets n'a été nécessaire ; cela en partie grâce à la mise en service du nouveau réservoir du Rigaou qui, couplé avec celui de la Messuguière, confère une autonomie de réserve supplémentaire satisfaisant largement les pointes de consommations estivales.

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

L'augmentation croissante de la ressource du Rousset a également permis de ne pas utiliser la station des Jacourets.

La production de « jour de pointe » du réseau d'alimentation en eau potable de la RECB - définie au 24 juillet 2010 - est de 14 135 m<sup>3</sup>. Cette production est en légère hausse (+ 3,44 %) par rapport à l'année précédente, mais reste largement inférieure à la capacité de production théorique estimée à 20 000 m<sup>3</sup>/jour. La réserve de production disponible est donc de plus de 30 % de la capacité de production globale.

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, le réseau d'eau potable de la RECB permet d'alimenter 2 174 foyers ; des raccordements en augmentation de près de 67 % au cours des vingt dernières années. Cette augmentation est la plus importante de la Régie des Eaux.

#### Assainissement

##### *L'assainissement collectif*

Par Arrêté préfectoral en date du 10 février 1960, fut créé le Syndicat Intercommunal d'Assainissement Eaux Usées comprenant, à l'origine, les communes de Cabris et Peymeinade, auxquelles viendront s'ajouter les communes de Spéracèdes, Le Tignet et Saint-Cézaire-sur-Siagne en 1971.

Une première station d'épuration de type bactérien mono-bloc, d'une capacité de 3 000 équivalents-habitants fut réalisée en 1967. Ces installations ont été renouvelées en 1975 par la création d'une nouvelle unité à boues activées moyenne charge, d'une capacité nominale de 10 000 équivalents-habitants.

En 1994, des nouvelles installations ont été entièrement construites portant la capacité totale de traitement à 20 000 équivalents-habitants.

Suite à la création de la Communauté de communes des Terres de Siagne, le Service

Assainissement a été repris par cette dernière au 1er janvier 2009, et transféré à la RECB, avec pour incidence la reprise de la gestion du système d'assainissement de la commune de Saint-Vallier-de-Thiery.

##### La collecte des eaux usées :

L'ensemble du réseau assainissement de la RECB est de type séparatif ; seules les eaux usées sont admises.

En 2010, le réseau de collecte des eaux usées desservant les communes de Peymeinade, Le Tignet, Spéracèdes, Cabris et Saint-Cézaire s'étend sur 99,15 km de collecteurs, dont le diamètre varie de 150 à 400 mm.

Ces canalisations sont en fibro-ciment pour celles mises en place dès l'origine en 1965 et en PVC assainissement depuis 1975 environ.

Suite à l'achèvement du programme de travaux pour la suppression de la station du Maupas, avec refoulement des eaux usées vers la station d'épuration de Peymeinade achevés en 2009, le réseau comprend désormais 10 postes de relèvement des eaux (+ 1 sur la commune de Saint-Vallier) nécessaires à la desserte des points bas des secteurs et quartiers dont la topographie ne permet pas un écoulement gravitaire.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte, plus précisément, 5 postes de relèvement :

- Le village PR1,
- La Stèle PR2,
- Les Grottes PR3,
- Fériel PR4,
- Zone artisanale PR5.

Au 1er octobre 2010, 915 foyers saint-cézairiens sont raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

#### Le traitement des eaux usées :

La Régie des Eaux du Canal Belletrud assure la gestion de deux stations d'épuration : la station Pirourenc à Peymeinade et, depuis le 1er janvier 2010, celle de Sembre-Parri à Saint-Vallier-de-Thiey.

#### *La station de Picourenc*

La RECB dispose d'ouvrages d'épuration performants à la station de Picourenc, dont la mise en service est intervenue au cours de l'année 1995. Ces ouvrages ont été déclarés d'Utilité Publique. L'autorisation de rejet dans le milieu naturel a été délivrée par Arrêté préfectoral du 3 mars 1993, modifié et complété par l'Arrêté du 29 novembre 2001.

Après traitement, les eaux de la station des Picourenc sont rejetées dans le vallon de la Frayère. Un traitement sur filtre à sable suivi d'une désinfection aux UV est également assuré en fin de cycle permettant une diminution très sensible des germes tests.

Le volume d'eau épurée en 2010 s'élève à 772 494 m<sup>3</sup>, soit une augmentation de 9,8% par rapport à 2009. Le volume d'eau usée traité journalièrement est de 2 116 m<sup>3</sup>, soit par abonné, un volume de 0,448 m<sup>3</sup>. La capacité de cette station d'épuration est de 20 000 éq/hab.

Par ailleurs, 987 tonnes de boues ont été produites à la station d'épuration de Picourenc au cours de l'année 2010, soit une augmentation de 5,7 % par rapport à l'année précédente.

Depuis le 1er septembre 2008, c'est la Société Lyonnaise des Eaux-France qui enlève et élimine les boues de la station d'épuration, dans le cadre d'un marché à bons de commande d'une durée de 4 ans. Le coût total, pour l'année 2010 s'élève à 61 936 € HT.

#### *La station de Sembre-Parri*

La Régie de Eaux assure, depuis sa création au 1er janvier 2010, la gestion de l'ancienne station de Sembre-Parri, mise en service en 1970, sur la commune de Saint-Vallier-de-Thiey.

L'autorisation de rejet dans le milieu naturel a été délivrée par Arrêté préfectoral du 22 décembre 1994, complété par l'Arrêté de décembre 2003.

Après traitement, les eaux sont rejetées dans le vallon de la Combe.

La station de Sembre-Parri a une capacité de traitement de 2 500 équivalents-habitants. Cette dernière est de type « boues activées - aération prolongée ». Ce procédé comprend :

- Un pré-traitement par dégrilleur mécanique et un dessableur statique - dégraisseur,
- Un traitement biologique dans un bassin d'aération de 2 x 335 m<sup>3</sup>, soit 670 m<sup>3</sup>,
- Un traitement complémentaire dans un décanteur de 115 m<sup>3</sup>.

Le volume d'eau épurée en 2010 grâce à ce procédé est de 137 624 m<sup>3</sup>.

Les boues produites sont traitées directement à la station de Sembre-Parri. Elles sont séchées sur des lits de séchage d'une dimension moyenne de 360 m<sup>2</sup>. Les boues séchées sont stockées au fur et à mesure sur le site de la station, et amenée en décharge au Cannet des Maures dans le Var. En 2010, aucune évacuation n'a été nécessaire.

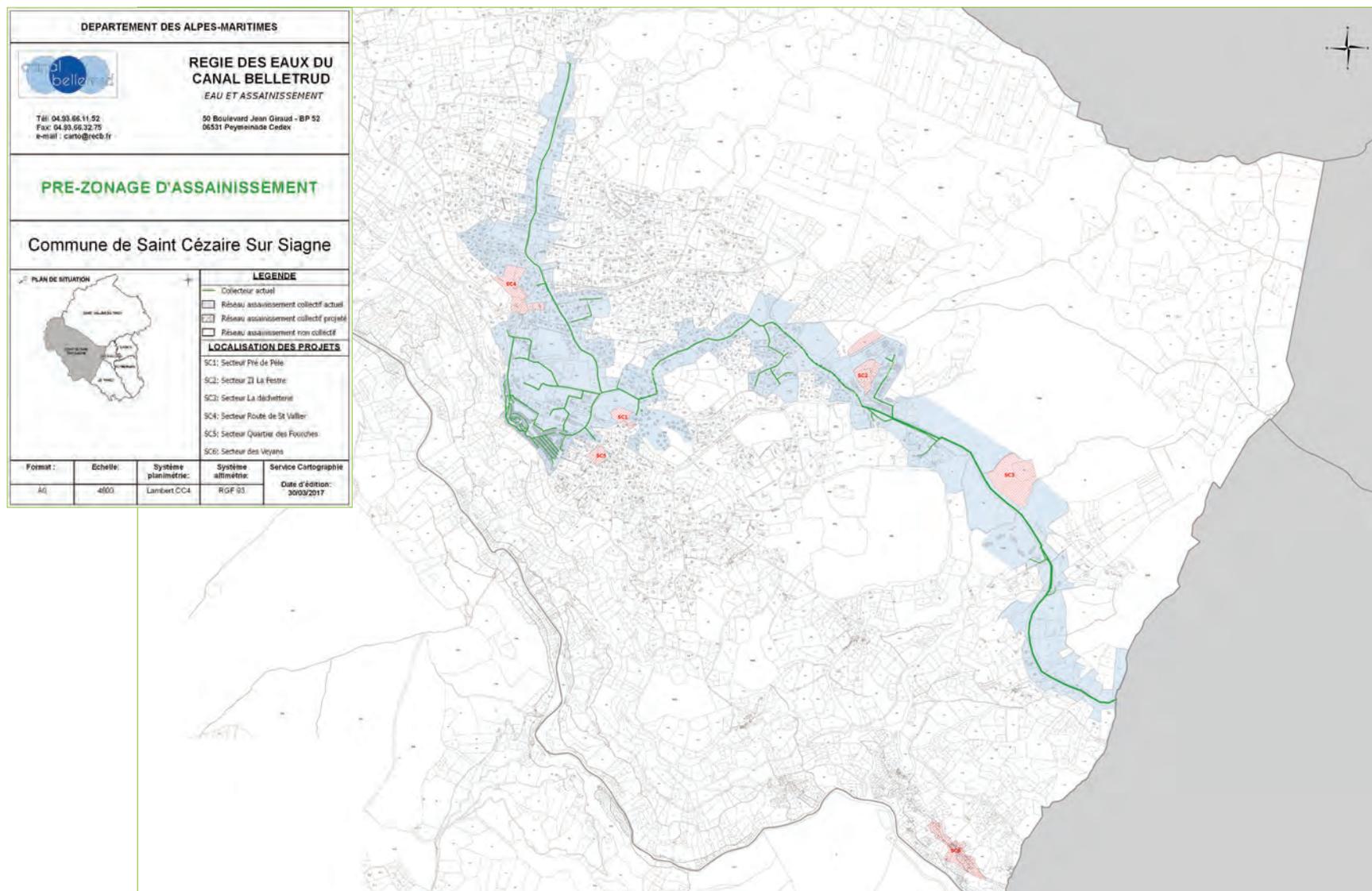
Les ouvrages de cette station sont depuis plusieurs années inadaptés pour assurer une épuration conforme à la réglementation. Depuis 2009, de nouvelles installations ont été projetées et dont les travaux sont actuellement en cours.

Finalement, les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées de la RECB ont une capacité suffisante pour traiter l'ensemble des rejets des communes membres. Ces ouvrages ont par ailleurs une marge de capacité suffisante, permettant ainsi à la Régie des Eaux, d'envisager sereinement la croissance démographique, à plus ou moins long terme.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux

LE PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF DE LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE - DOCUMENT D'INFORMATION



## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

#### *L'assainissement non collectif*

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement des cinq communes du Syndicat Intercommunal des Cinq Communes pour l'Eau et l'Assainissement (SICCEA), aujourd'hui repris par la Régie des Eaux du Canal Belletrud, une étude des sols a été menée, en janvier 2002 afin de déterminer la capacité des sols à recevoir de l'assainissement non collectif.

Le zonage d'Assainissement est actuellement en cours d'élaboration.

#### Le contexte pédologique de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

Quatre grandes unités de sols ont été observés sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

1°/Les sols argileux et de couleur rougeâtre de cette unité sont souvent discontinus car les affleurements de calcaire et dolomies sont fréquents ; ils sont peu épais (20 à 40 cm maximum) ou en poche dans les fissures des calcaires.

Leur perméabilité est soit faible à nulle (0 à 6 mm/h), soit moyenne entre 13 et 40 mm/h. L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est très faible car ils ont une épaisseur insuffisante et ils sont vite saturés en période pluvieuse. Pour ces types de sols, le dispositif de traitement préconisé est **le lit de sable filtrant vertical non drainé** (évacuation naturelle dans le sol et le sous-sol) ;

2°/Les sols argileux de couleur rougeâtre épais (1 m et plus) sont localisés dans les dolines de la dépression centrale. En dehors des dolines, les calcaires sont affleurants ou sub-affleurants sous une mince couverture pédologique.

La perméabilité est en général nulle ou très faible. Le drainage est insuffisant, par temps de forte pluie les terrains se retrouvent facilement inondés. L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est donc très faible. Pour ces types de sols, le dispositif de traitement préconisé est **le lit de sable filtrant vertical non drainé** ;

3°/Les sols issus des colluvions formés par l'altération des marnes sableuses du Miocène. Ils s'étendent sur une petite zone au nord de la commune, près de la

RD 5, au quartier des Mauvans. Ils sont moyennement épais, sablo-caillouteux. L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est faible ; la perméabilité n'a pas été mesurée. Pour ces types de sols, le dispositif de traitement préconisé est **le lit de sable filtrant vertical non drainé** ;

4°/Les sols de couleur brun à brun rougeâtre issus des colluvions et éboulis des versants des Gorges de la Siagne (quartier des Veyans) sont irréguliers (sous-sol hétérogène), d'épaisseur variable, argilo-caillouteux (à gros blocs). Les roches du Trias peuvent affleurer localement. La pente générale est forte, le risque d'instabilité géologique des terrains a été cartographié au niveau du POS en vigueur.

L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est faible à nulle. **Une étude géopédologique à la parcelle pour définir et dimensionner la filière est recommandée.**

La délimitation des zones d'assainissement non collectif sur le territoire communal a donc été définie, en fonction notamment :

- Des filières d'assainissement individuel réglementaires à mettre en oeuvre en fonction des aptitudes et contraintes des terrains à épurer et disperser correctement les effluents,
- Des possibilités technico-financières d'extension du réseau d'assainissement collectif à court et moyen terme en lien avec une évolution cohérente et maîtrisée de l'urbanisation.

La majeure partie des zones urbanisées et urbanisables, non desservies par le réseau public d'assainissement, au POS de la commune, demeurent en zones d'assainissement non collectif, compte tenu :

- D'une densité d'habitations insuffisante pour rentabiliser la création d'un réseau collectif public, dans la plupart des quartiers,
- De l'impossibilité de relier certaines zones par gravité nécessitant des aménagements techniques plus coûteux (pompes de relevage),
- Dans le cas où l'évacuation gravitaire des eaux usées serait possible, l'éloignement des habitations par rapport au réseau existant est trop important

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

d'où un coût de raccordement trop élevé,

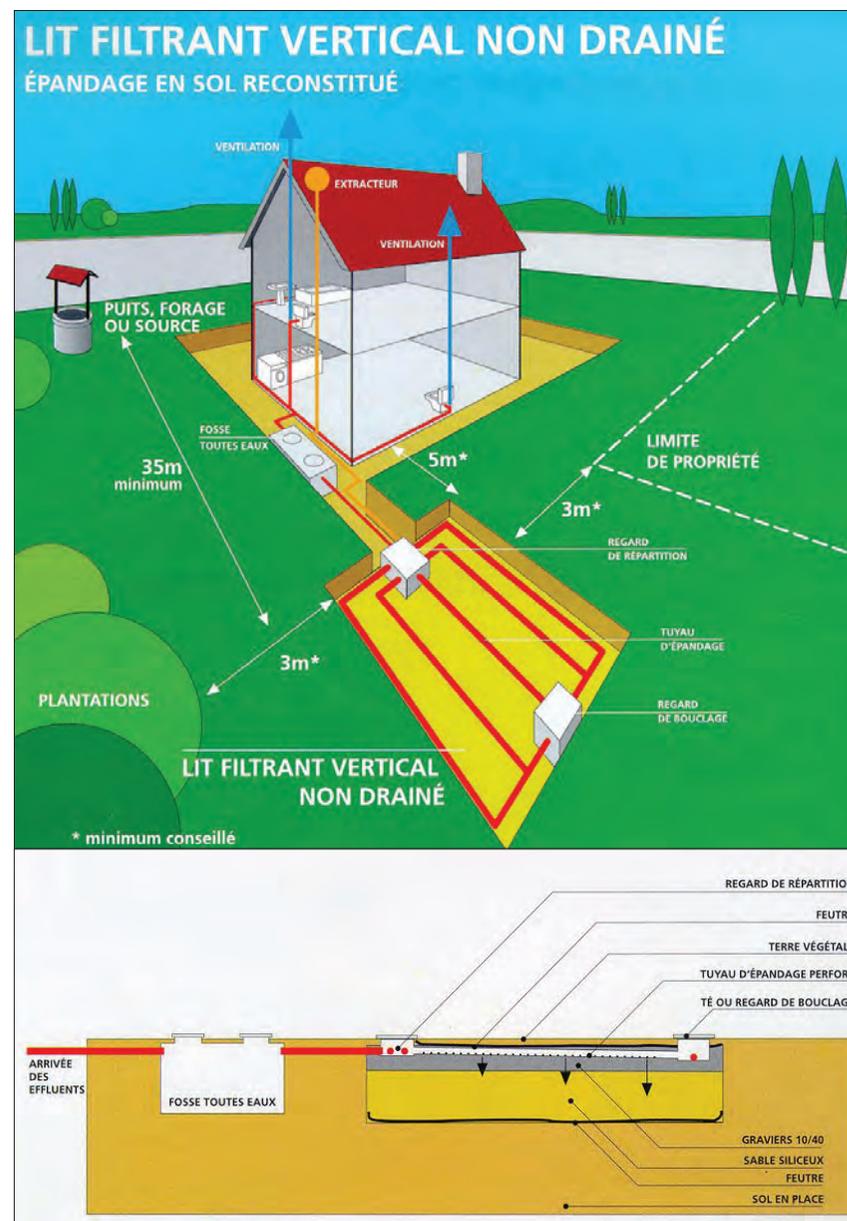
- De la nécessité impérieuse de ne pas acheminer un volume d'eaux usées à la station d'épuration intercommunale dont la charge hydraulique et la charge organique admissibles sont limitées par le dimensionnement initial de la station,
- Que les 4 types de sols observés sur le périmètre de zonage présentent une aptitude naturelle faible à très faible imposant pour toute construction nouvelle la mise en place d'un dispositif de substitution de type lit de sable filtrant vertical non drainé .

Ce dispositif est le seul répondant aux contraintes de sol et à la fragilité particulière de la nappe karstique sous jacente.

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux

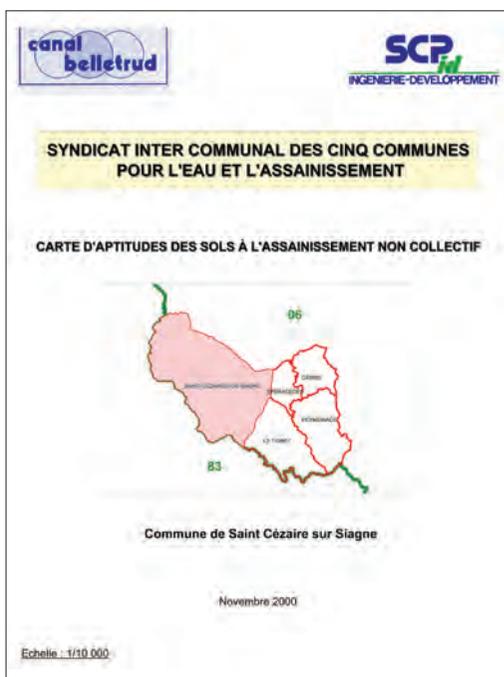
SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT DE LIT DE SABLE FILTRANT VERTICAL NON DRAINÉ PRÉCONISÉ SUR LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE



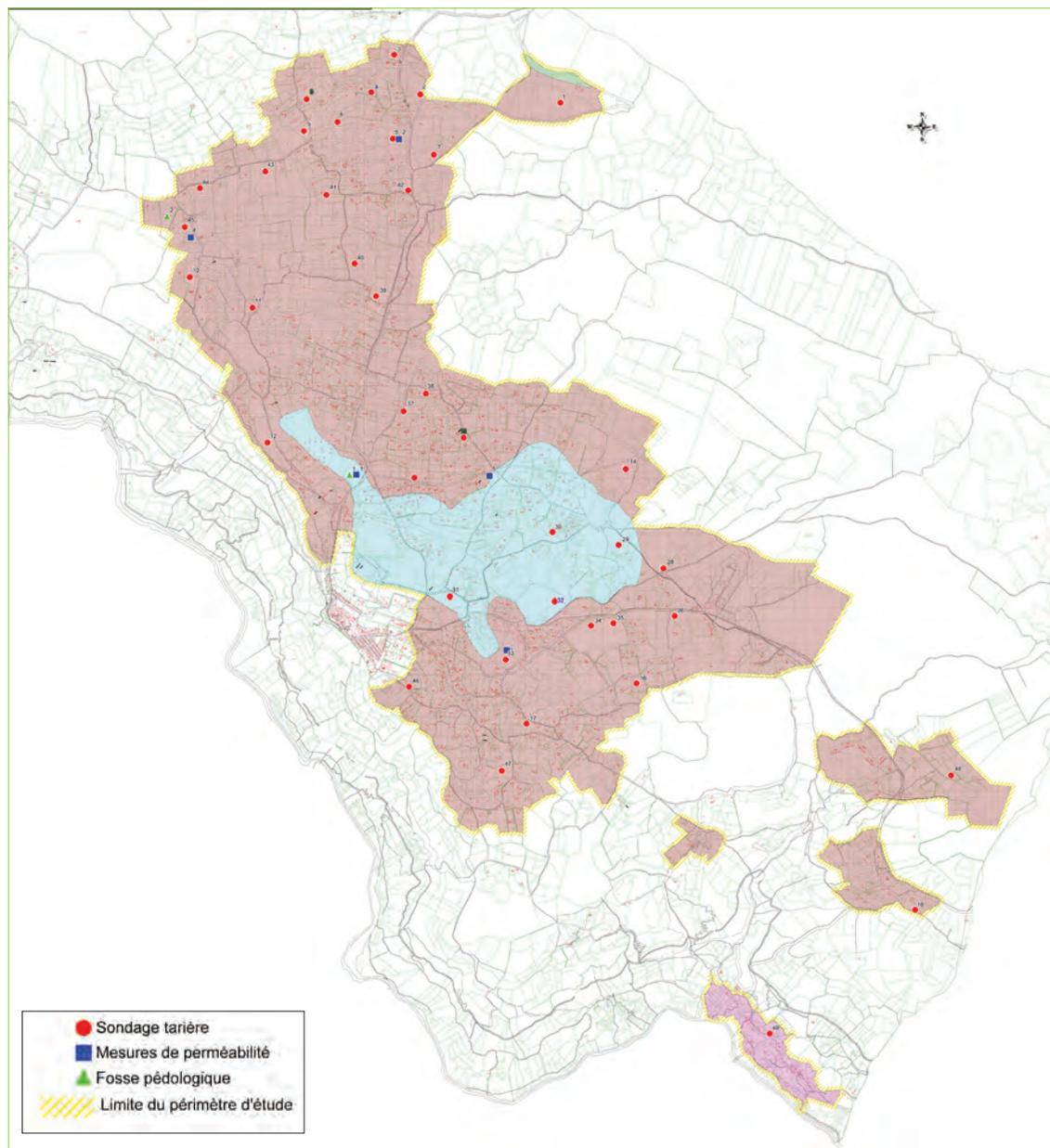
Source : Rapport d'étude - Aptitude des sols à l'assainissement non collectif - Schéma Directeur d'Assainissement des cinq communes du SICCEA, 2002

### 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

#### 3.6 - Réseaux



UNITE DE SOL	CONTRAINTE	APTITUDE DU SOL NATUREL	FILIERES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF PRECONISEES	PRECONISATIONS D'URBANISME ou REGLEMENTAIRES
1	Sol argileux, rugueux, sur calcaire dur, ou argilo-sableux sur dolomite.	TRES FAIBLE	Lit de sable filtrant vertical non drainé en terrasse au surélevé selon le contexte topographique.	
2	Sol argileux, rugueux des collines de la depression centrale.	FAIBLE A NULLE	Lit de sable filtrant vertical non drainé.	
3	Sol lessés des collines sur marnes calcareuses de Miosène.	FAIBLE	Lit de sable filtrant vertical non drainé.	
4	Sol peu des collines et abords des versant des gorges de la Siagne.	FAIBLE A NULLE	Éventuellement système compact ou station individuelle. Solutions d'assainissement collectif à rechercher.	Arrêté municipal prescrivant une étude géomorphologique à la portée pour définir le filière d'assainissement non collectif pour chaque construction nouvelle.



L'APTITUDE DES SOLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE - DOCUMENT D'INFORMATION

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

#### Déchets

La collecte des déchets de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est effectuée par la CAPG, le traitement par le Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets (SMED).

Le SMED est un établissement public de gestion et traitement des déchets de ses collectivités membres. Il a été créé par arrêté préfectoral le 08 Décembre 2005.

#### Les compétences du SMED

Le SMED est un Syndicat mixte de coopération intercommunale à la carte ; il exerce ses missions dans le cadre de deux compétences essentielles.

#### Compétence n°1

La première compétence du SMED est d'assurer sur son périmètre :

- le traitement des déchets ménagers et assimilés ainsi que les opérations de transport, de stockage et de tri qui s'y rapportent ;
- la création et la gestion de quais de transfert de déchets ;
- la création et la gestion de déchetteries.

#### Compétence n°2

La seconde compétence est de créer et de gérer des sites de traitement de déchets (Centre de Valorisation Organique du Broc et son centre de tri de collecte sélective) ainsi que tout équipement nécessaire au traitement des déchets ménagers et assimilés.

En 2014, par arrêté préfectoral, le SMED réunit au 1er février 2014 au titre de sa compétence n°1 :

- la Communauté de Communes des Alpes d'Azur (CCAA),
- la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) hors la commune de Mouans-Sartoux ;
- la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins (CAPL) pour la seule commune de Cannes.

En 2014, La compétence du SMED couvre désormais un territoire de 173 219 habitants produisant plus de 150 000 tonnes de déchets par an.

#### Les installations exploitées par le SMED

Pour assurer ses missions, le SMED exploite les installations suivantes, toutes classées au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), exception faite de la station de transit de Villars-sur-Var :

- Un Centre de Valorisation Organique (CVO) sur Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) ; il est établi dans la Z.I. de Carros-Le Broc et comprend une installation de traitement aérobie d'OMR ainsi qu'un centre de tri de déchets issus des collectes sélectives. L'exploitation du CVO a été déléguée à un prestataire privé (EHOL), au titre d'un marché public, le SMED restant gestionnaire de l'identification et de la pesée des véhicules.
- Un Centre Intégré de Transit et de Traitement (CITT) ; il est établi au rond-point des Tourrades, à Cannes et comprend une déchetterie, un quai de transfert de déchets (OMR) et un centre de tri de déchets (collecte sélective). L'exploitation des installations du CITT a été déléguée à des prestataires privés, au titre de marchés publics : Suez pour la Déchetterie et Paprec pour le centre de tri, Sud-Est Assainissement (SEA) pour le quai de transfert, le SMED restant gestionnaire de l'identification et de la pesée des véhicules.
- 11 déchetteries (ou stations de transit) réparties de manière rationnelle sur le territoire du SMED, toutes exploitées en régie :
  - Auribeau-sur-Siagne (au lieu-dit « Les Roumiguières ») ;
  - Grasse (chemin de La Marigarde) ;
  - Pégomas (au lieu-dit « La Fénerie », route de la Fénerie) ;
  - Peymeinade (au lieu-dit « Picourenc », chemin des Maures) ;
  - Saint-Cézaire-sur-Siagne (au lieu-dit « Le Brusquet », quartier des Défends, route de Grasse) ;
  - Saint-Vallier-de-Thiery (au lieu-dit « Degoutay », route de Saint-Cézaire,

## 3 - COMPOSANTES PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET URBAINES

### 3.6 - Réseaux

Départementale 5) ;

- Puget-Théniers (Quartier le Gralet, RN 6202) ;
- Roquestéron (au lieu-dit « La Traverse ») ;
- Valberg (au lieu-dit « Les Charmes », RD 28) ;
- Valderoure (Quartier de Malamaire, D2211 - Direction la Foux) ;
- Villars-sur-Var (Quartier Randa Maria) ;

- un quai de transfert de déchets établi sur l'île Sainte-Marguerite, à Cannes, lequel est exploité en régie par la Ville de Cannes. Le SMED utilise, en outre, au titre d'un marché public, un quai de transfert de déchets (ordures ménagères) localisé à Grasse dont SEA est le propriétaire.

#### Le gisement traité par le SMED

Le gisement global traité par le SMED est de 139 233 tonnes. Le gisement annuel du territoire est de 150 771 tonnes.

Les filières mises en place pour traiter ce gisement hétérogène en 2014 ont abouti à 48% de valorisation matière et organique, 38% de valorisation énergétique et 14% d'enfouissement.

- Le gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR)  
En 2014, le SMED a traité 78 464 tonnes d'OMR représentant un ratio de 489 kg/hab/an.  
En 2014, 58% des OMR ont été traitées par incinération avec valorisation énergétique, 20% par enfouissement et 22% par valorisation organique sur le CVO du Broc.
- La collecte sélective : EMR (Emballages, Magazines, Revues), JMR (Journaux, Magazines, Revues), Verre  
En 2014, le SMED a traité 14 356 tonnes de recyclables dont 4 666 tonnes de verre et 9 690 tonnes d'emballages et journaux-magazines.  
Le territoire du SMED représente en 2014 un gisement de 15713 tonnes (91 kg/hab/an) composé de 5 016 tonnes de verre (29 kg/an/hab) et de 10 697 tonnes d'EMR et JMR (62 kg/an/hab).

#### Les spécificités des collectes sélectives sur le territoire du SMED

Le territoire du SMED regroupe 3 collectes sélectives :

- la collecte du verre est un flux à part entière, collecté par point d'apport volontaire sur l'ensemble du territoire,
- Cannes et Grasse disposent d'une collecte EMR et JMR en mélange et ont des consignes de tri élargies à l'ensemble des plastiques d'emballages dites « tout plastique »,
- La CCAA (Communauté de Communes des Alpes d'Azur) et le territoire CAPG hors Grasse dispose d'une collecte EMR dite traditionnelle et d'une collecte supplémentaire de JRM en Point d'Apport Volontaire (PAV).

#### Le devenir du gisement

La valorisation de ce gisement est pour environ 15% énergétique et 85% matière. L'ensemble du gisement EMR et EMR / JMR est trié dans les centres de tri du SMED, situés au Broc et à Cannes, et expédié dans les filières désignées aux contrats Eco- Emballages. Concernant le contrat SMED, les filières désignées sont celles proposées par Eco-Emballages.

Le verre, quant à lui, est expédié dans les filières désignées aux contrats Eco-Emballages, à partir des centres de regroupements SMED de Puget-Théniers et de Malamaire, d'une part, et du quai de transit SEA de Mandelieu-La Napoule, d'autre part.

#### Les déchèteries

Le SMED a collecté plus de 45 600 t de déchets non dangereux, dont 2900 t pour la déchèterie de Saint-Cézaire-sur-Siagne sur l'année 2014, composés à 33 % de déchets verts, 28 % de gravats et 20 % d'encombrants.

Les déchets verts sont orientés vers des filières de compostage, les gravats propres sont utilisés en remblaiement de vallon. Les gravats sales refusés en valorisation et en installation de stockage de déchets inertes, sont traités en installation de stockage de déchets dangereux.

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.1 - Ambiance sonore

L'arrêté préfectoral du 18 août 2016 précise la catégorie des tronçons de voies interurbaines classées bruyantes ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit dans les Alpes-Maritimes.

La RD 2562 est ainsi identifiée comme source de nuisance sonore classée de catégorie 3. Les secteurs affectés par le bruit sont ainsi compris dans une bande de 100 m (la largeur de la bande est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche). Des mesures d'isolement acoustique doivent ainsi être prise pour les bâtiments existants et futurs situés dans cette bande de 100 m.

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.2 - Qualité de l'air

Le bilan des émissions pour les principaux polluants indique que Saint-Cézaire-sur-Siagne représente au maximum 0,8 % des émissions du département des Alpes-Maritimes et 0,09 % des émissions de la région PACA. L'industrie, traitement des déchets et le secteur résidentiel-tertiaire sont les deux principaux domaines émetteurs de polluants.

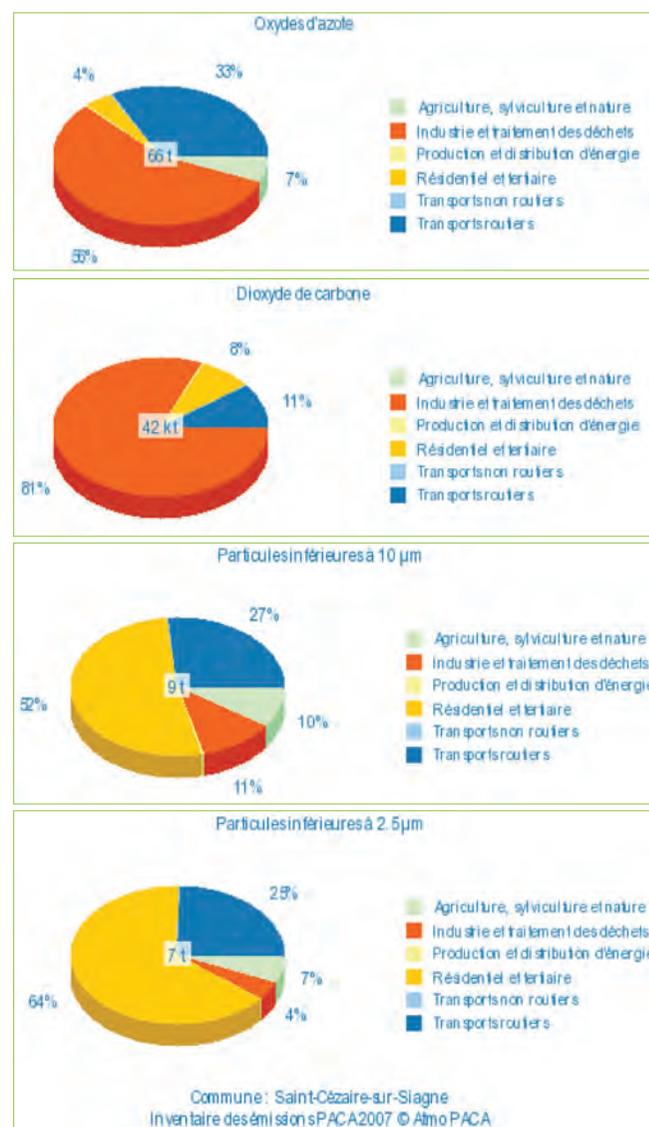
L'industrie et le traitement des déchets produisent près de 55 % des émissions de NOx et 80 % des émissions de CO<sub>2</sub> relevées sur le territoire communal.

Le secteur résidentiel-tertiaire produit quant à lui environ 50 % des émissions de PM10 et 60 % des émissions de PM 2,5 de la commune.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne émet :

- 66 t de NOx,
- 42 kt de CO<sub>2</sub>,
- 9 t de PM10,
- 7 t de PM2,5.

Il est néanmoins important de noter que les entreprises du territoire communal se sont engagées dans la réalisation de travaux visant à réduire les Composés Organiques Volatils (COV).



PRINCIPALES ÉMISSIONS DE POLLUANTS SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE

Sources : Bases de données ATMO PACA & Energ'air PACA - [www.aires-mediterranee.org](http://www.aires-mediterranee.org)

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.3 - Pollution des sols

La base de données BASIAS (Inventaire des sites industriels et d'activités de service) recense 4 sites potentiellement polluants sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne dont 2 sont encore aujourd'hui en activités :

- Garage Blanc - Station service,
- Atelier de construction de caravanes.

Par ailleurs, d'autres installations soumises à déclaration et/ou à déclaration contrôlée sont recensées sur le territoire communal :

- Arnaldi et Cie S.N.C,
- Aromatech,
- Atelier de productions aromatiques,
- Blue Coeur Diffusion SA,
- Coopérative Oléicole de Saint-Cézaire,
- Floressence,
- Général Aromatics,
- Société Française d'Aromatiques.

Le recensement des sites et sols pollués au niveau local revêt une importance primordiale quant au développement du territoire communal. La connaissance apportée par l'identification des différents sites permet à la commune de porter une attention particulière à l'aménagement de son territoire, et notamment des zones résidentielles.

## 4 - QUALITÉ ET CADRE DE VIE

### 4.4 - Pollution des eaux

Des pollutions de type industriel ont été identifiées dans les masses d'eau souterraines présentes à Saint-Cézaire-sur-Siagne, particulièrement au niveau de la masse d'eau des « Massifs calcaires de l'Audibergue, Saint-Vallier, Saint-Cézaire, Calern, Caussols et Cheiron ».

Ces pollutions, plus ou moins significatives, proviennent des industries du parfum, et notamment des usines d'extraction des arômes. Des problèmes de réseaux ont été mis à jour, ainsi que divers incidents de manutention conduisant à des rejets directs dans les vallons adjacents.

Quelques pollutions liées à des défaillances des réseaux d'assainissement (collectif et autonome) ont également été relevées au niveau de la masse d'eau des Massifs, et ponctuellement sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

## CHAPITRE 2

# PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.1 - Perspectives de développement économique

Sur le territoire communal, la majorité des emplois relève de l'économie résidentielle et de l'industrie. Cette tendance s'accroîtra dans les années à venir avec d'une part, la croissance de l'attractivité communale par rapport à la bande littorale, et d'autre part, le développement de la zone d'activités de la Festre.

L'économie résidentielle désigne l'ensemble des activités essentiellement destinées à servir les besoins de la population locale permanente et des touristes.

Elle regroupe les activités suivantes :

- Commerces et réparation automobile,
- Commerces de détail,
- Bâtiment,
- Transports,
- Activités immobilières,
- Services aux particuliers,
- Éducation, santé,
- Action sociale et administration,
- Activités touristiques.

Elle concerne également les dépenses issues :

- Des retraités,
- Des actifs qui résident sur le territoire mais qui perçoivent leurs revenus à l'extérieur de ce territoire,
- Des résidents secondaires.

S'appuyant sur le développement du tourisme notamment, cette évolution de l'économie résidentielle, vérifiée dans l'ensemble du département des Alpes-Maritimes, doit se poursuivre dans les années à venir.

Afin d'assurer un développement local pérenne, l'accent doit également être mis sur le développement des secteurs secondaire et tertiaire, basé particulièrement sur l'agrandissement de la zone d'activités communale.

Ainsi, trois pôles fédérateurs du tissu économique saint-cézairien peuvent être mis en évidence.

### Le Parc d'Activités de la Festre, un parc en pleine extension

Depuis sa création en 1994, le Parc d'Activités de la Festre ne cesse de se développer. En 2011, elle compte 23 entreprises.

La parfumerie et les arômes alimentaires sont les principaux secteurs d'activités de la zone : 12 sociétés y consacrent leurs activités.

Ce parc connaît encore aujourd'hui un bon dynamisme, dont les répercussions sont significatives : 1 agrandissement d'usine en 2010, 1 bâtiment livré en 2011 et 2 autres sont actuellement en construction (1 parfumerie et 1 imprimerie).

Par ailleurs, cette croissance se fait également ressentir au niveau des bases fiscales de la commune. En effet, les cotisations sur la valeur ajoutée sont en hausse depuis ces dernières années.

Le Parc d'Activités de la Festre conserve un potentiel de développement conséquent. Toutefois, la hausse du prix du foncier a tendance à freiner l'installation de nouvelles entreprises.

### Les commerces, transports et services divers, des secteurs dynamiques

Les commerces, transports et services, parties prenantes de l'économie résidentielle (commerces de proximité, services à la personne,...), assurent un développement du secteur d'activités tertiaire. Au 1er janvier 2010, 150 entreprises dans ces domaines ont été recensées sur le territoire communal, soit plus de la moitié des entreprises de la commune. A cette date, le taux de création est de 26,7 %. Bien que s'agissant de petites et moyennes entreprises, elles représentent une part importante des emplois locaux : 316 emplois en 2008, soit 35,4 % des emplois de la commune.

Ce secteur d'activités est un véritable atout pour Saint-Cézaire-sur-Siagne : outre leur réponse aux besoins actuels de la population communale, ces entreprises sont porteuses d'un véritable dynamisme pour la commune.

Les commerces et services de proximité sont fortement dépendants de la population

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.1 - Perspectives de développement économique

ocale mais également touristique. L'augmentation du poids démographique et de la capacité d'accueil touristique serait favorable à l'accroissement du volume de vente, et par conséquent à la création d'emplois supplémentaires.

### Le tourisme, un secteur à développer comme soutien de l'économie locale

De par la qualité des sites et des paysages, l'activité touristique apparaît aujourd'hui comme l'un des principaux moteurs du développement communal.

Saint-Cézaire-sur-Siagne bénéficie d'un patrimoine architectural, agricole et paysager (vestiges mégalithiques, grottes, paysages de restanques, oliveraies ...) particulièrement riche. Leur préservation et mise en valeur constituent un potentiel de progression important pour la commune. La pérennité de ce patrimoine contribuerait ainsi à faire du tourisme un pilier de l'économie locale.

De plus, la proximité de la commune avec de nombreux espaces naturels remarquables (Vallée de la Siagne, Préalpes de Grasse, Lac de Saint-Cassien, ...), et la présence de nombreux sentiers de randonnées (GR 510) et de pistes cyclables est une véritable opportunité pour dynamiser le tourisme vert sur le territoire communal (gîte, résidence de tourisme, loisirs-découverte à la ferme ...). Cependant, malgré l'offre existante en activités de loisirs, seule la création de nouvelles structures d'accueil permettra de fidéliser la clientèle touristique, tout en créant des emplois.

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale

### Synthèse des données démographiques et sociales communales :

- 3 772 habitants en 2012
- Densité : 125,6 hab./km<sup>2</sup>
- Progression de la population de +1,5 % entre 2007 et 2012, soit environ + 55 habitants par an.
  
- Parc de logements constitué en 2012 de :
  - . 1 572 résidences principales (75,3 % du parc total de logements)
  - . 381 résidences secondaires (18,2 % du parc total)
  - . 135 logements vacants (6,5 % du parc total)
- Taux moyen d'occupation des résidences principales : 2,4 personnes en 2012

Les recensements successifs de l'INSEE montrent une augmentation continue de la population de 1968.

L'analyse des données INSEE révèle un parc de logement caractérisé par une augmentation continue du nombre d'unités : **+ 159 logements** entre 2007 et 2012, soit une augmentation **+ 32 logements par an**.

*\* Le taux moyen d'occupation des résidences principales correspond au ratio Population totale / nombre de résidences principales, soit le nombre moyen de personnes par ménage.*

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, et comme l'a montré l'analyse socio-économique dans le diagnostic du PLU, les perspectives de croissance démographique sont fortement liées à l'évolution du solde migratoire, c'est-à-dire à l'attractivité du territoire communal et au développement économique prévu.

Le cadre de vie qu'offre la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, les activités touristiques qu'elle propose et sa proximité avec des bassins d'emplois participent à cette attractivité.

L'analyse des données socio-économiques, mais également les objectifs fixés par les politiques d'urbanisme, permettent d'émettre des hypothèses quant aux évolutions démographiques sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

L'hypothèse démographique retenue fait état d'une légère accélération de la croissance démographique. Alors que les dernières tendances s'établissaient autour d'une croissance annuelle moyenne de 1,5 %, il est établi un nouveau **scénario de croissance à 1,8 % à l'horizon du PLU.**

**Ainsi, d'ici 2025, la population communale serait ainsi proche de 4 800 habitants**, soit environ 1000 habitants supplémentaires d'ici 2025.

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

<i>Scénario de croissance retenu</i>	<b>1,8 %</b>
--------------------------------------	--------------

Perspectives d'évolution de la population	
Population totale en 2012	Population totale estimée en 2025
3 772 habitants	<b>4 800 habitants</b>
+ 1000 nouveaux habitants d'ici 2025 + 78 nouveaux habitants par an	

# 1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

## 1.3 - Perspectives d'évolution des logements

A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages (c'est-à-dire le nombre de personne par foyer) diminue progressivement, même si ce phénomène reste très réduit sur le territoire communal. Il s'agit du « desserrement des ménages ».

Les besoins projetés pour la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne à l'horizon 2025 sont donc établis à partir d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages, de -0,95 % par an, correspondant au taux observé sur la période 2007-2012.

En appliquant la taille des ménages attendue (2,12 personnes par ménages en 2025), il est possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2025.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue par le PLU d'atteindre 4 800 habitants en 2025, environ 700 logements seraient théoriquement nécessaires aux besoins des futurs habitants.

Cependant, la commune compte aujourd'hui plusieurs logements pas ou peu occupés (les logements vacants et les résidences secondaires). Le renouvellement de ce parc de logement, par une réhabilitation des logements vacants ou une transformation des résidences secondaires en résidences principales, peut ainsi être une réponse aux besoins en logements estimés.

Par une politique communale et intercommunale de résorber la vacance, il est fixé, pour l'horizon 2025, un objectif de diminution de 0,6 % du nombre de logements vacants par an. Ainsi, en 2025, 10 logements inoccupés seraient théoriquement réutilisables pour loger les nouveaux habitants.

**Ainsi, pour répondre à l'objectif premier de loger les habitants actuels et futurs de la commune, le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne doit permettre la création de 690 nouveaux logements, soit + 53 logements par an, et la réhabilitation de 10 logements existants inoccupés.**

### HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

<b>Scénario de croissance retenu</b>	<b>- 0,95%</b>
--------------------------------------	----------------

<b>Perspectives d'évolution de la taille des ménages</b>	
<b>Taille des ménages en 2012</b>	<b>Taille des ménages estimée en 2025</b>
2,40 personnes par ménage	<b>2,12 personnes par ménage</b>

### HYPOTHÈSES DES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

<b>Pour répondre au desserrement des ménages*</b>	<b>+ 210 logements</b>
---	------------------------

<b>Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants*</b>	<b>+ 490 logements</b>
---	------------------------

<b>Réutilisation des logements inoccupés*</b>	<b>10 logements</b>
---	---------------------

<b>Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2025*</b>	<b>+ 690 nouveaux logements</b>
--	---------------------------------

\* Méthode de calcul :

Desserrement des ménages :  $(Nb\ hab\ en\ 2012 / taille\ des\ ménages\ en\ 2025) - nb\ lgts\ en\ 2013$

Accueil des nouveaux habitants :  $Nb\ hab\ supplémentaire\ en\ 2025 / taille\ des\ ménages\ en\ 2025$

Réutilisation des logements inoccupés :  $Nb\ de\ lgts\ vacants\ en\ 2012 - objectifs\ de\ diminution$

Objectifs de création de nouveaux logements :  $Igts\ pour\ desserrement\ des\ ménages + Igts\ pour\ accueil\ des\ nvx\ hab - réutilisation\ des\ logements\ vacants$

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.1 - Évolution de l'urbanisation

Une analyse fine, basée sur le relevé cadastral de 2015 et sur le document d'urbanisme en vigueur de la commune, permet de déterminer les nouvelles constructions implantées sur le territoire communal depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols en 1994.

Cela représente environ 18 hectares artificialisés.

Les constructions se sont implantées principalement dans des secteurs urbains à vocation mixte (UB) et naturels peu équipés qui permettaient, sous certaines conditions et en respectant l'environnement, l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat pavillonnaire (zones NB).

Au vu du POS, les constructions réalisées entre 1994 et aujourd'hui se répartissent ainsi :

- 95 299 m<sup>2</sup> en zone UB soit 51,8 %,
- 65 239 m<sup>2</sup> en zone NB soit 35,5 %,
- 14 696 m<sup>2</sup> en zone UZ soit 8 %,
- 4 641 m<sup>2</sup> en zone ND soit 2,5 %,
- 2 789 m<sup>2</sup> en zone NC soit 1,5 %,
- 970 m<sup>2</sup> en zone UA soit 0,5 %,
- 183 m<sup>2</sup> en zone NA soit 0,1%.



LOCALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS  
DEPUIS L'APPROBATION DU POS EN 1994

## 2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

### 2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Lors de l'élaboration du POS partiel de 1994, les capacités d'accueil dans les zones urbaines étaient estimées à environ 184 logements. Dans les zones NB, l'estimation réalisée comptabilisait près de 280 nouveaux logements potentiels.

Ainsi, au total, le POS partiel de 1994 offrait la possibilité de créer **465 logements nouveaux**.

Au cours de la période 2000-2011, près de 400 permis de construire pour du logement individuel ont été délivrés sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne avec un rythme de 33 permis par an en moyenne.

Par ailleurs, entre 1999 et 2009, selon l'INSEE, 297 nouveaux logements ont été construits à Saint-Cézaire-sur-Siagne, soit environ 30 logements par an. Ce rythme est à rapprocher du rythme annuel des permis de construire accordés et confirme **la capacité du POS de 1994 à répondre aux besoins actuels en logements** de la population saint-cézarienne.

**Néanmoins, afin de répondre aux besoins futurs liés à la croissance démographique envisagée par la commune à l'horizon 2025, de nouvelles capacités d'accueil devront être identifiées dans le PLU.**

POS - Parcelles vierges					
	Surface non bâtie (ha)	Surface utile (ha)	COS	Surface minimale constructible	Capacité d'accueil (volume)
<b>Zones NB</b>					
Zones NBb	51,38	35,97	-	2 500	144
Zones NBc	95,49	66,85	-	5 000	134
Zones NBd	4,67	3,27	-	10 000	3
<b>TOTAL ZONES NB</b>	<b>151,6</b>	<b>106,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>281</b>
<b>Zones U</b>					
<b>Zones UA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Zone UAa	0	0	-	-	0
Zone UAb	0	0	-	-	0
<b>Zones UB</b>	<b>34,06</b>	<b>27,26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184</b>
Zones UB	33,99	27,19	-	1 500	182
Zones UBa	0	0	-	1 500	0
Zones UBb	0,07	0,07	0,35	-	2
Zone UBc	0	0	0,35	-	0
Zone UBd	0	0	0,35	-	0
Zone UBe	0	0	1	-	0
Zone UBf	0	0	0,1	-	0
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>34,06</b>	<b>27,26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>184</b>
<b>TOTAL DES ZONES DU POS</b>					<b>465</b>

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Cette partie décrit les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence de nouveau document d'urbanisme.

La méthode choisie pour réaliser cette analyse repose sur des matrices descriptives de type AFOM (Atout - Faiblesse - Opportunité - Menaces). Chaque élément de l'état initial est classé dans une matrice sous forme de tableaux synthétiques exposant :

L'état de la composante :

- Atout, caractéristique positive ou performance d'importance majeure pour la composante concernée.

ou

- Faiblesse, point faible ou contre-performance pouvant porter atteinte à la composante concernée.

La tendance évolutive de la composante :

- à la hausse (↗)

ou

- à la baisse (↘)

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

#### 3.1 - Environnement physique

CLIMAT	
Situation actuelle	Tendances
Climat de type méditerranéen	↔ Changement climatique augurant (selon certaines études) :
Précipitations abondantes en automne et minimales en été, influencées par les reliefs	↗ - Une hausse des températures,
Étés secs et chauds, hivers doux et pluvieux	↗ - Une modification du cycle des saisons,
	- Une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes et aléatoires.

TOPOGRAPHIE	
Situation actuelle	Tendances
Territoire marqué par la présence de trois grands ensembles morphologiques distincts :	↔ Érosion adoucissant les reliefs et modifiant lentement mais continuellement la topographie du territoire
- Les gorges de la Siagne,	
- Le plateau central,	
- Les collines boisées bordant le plateau au nord et à l'est.	

GÉOLOGIE	
Situation actuelle	Tendances
Contexte géologique dominé par des formations sédimentaires, dans la plaine et sur les collines (alluvions, grés...)	↗ Érosion liée à la dynamique hydraulique, pouvant entraîner des risques géologiques
Territoire marqué par un réseau souterrain particulièrement développé : avens, grottes, failles...	↔

HYDROLOGIE & HYDROGÉOLOGIE	
Situation actuelle	Tendances
Réseau hydrographique dense constitué de la Siagne, du canal de la Siagne, du canal Belletrud et de nombreux vallons	↔ Pas de modifications du réseau hydrographique
État écologique moyen de la Siagne	↘ Des mesures sont mises en oeuvre pour atteindre l'objectif de bon état écologique et chimique fixé à l'horizon 2015
Trois masses d'eau souterraines couvrent le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne et alimentent plusieurs sources	↗ Le développement de l'urbanisation pourrait augmenter le risque de pollution accidentelle

RISQUES	
Situation actuelle	Tendances
Risque sismique imposant des règles de construction parasismique	↔ Les règles de construction parasismique permettent d'éviter d'augmenter le risque
Risque de mouvements de terrain : secteurs sensibles aux éboulements, affaissement, etc. déterminés par une étude géologique et géotechnique	↗ Les risques pourraient être accrus en cas d'augmentation des enjeux : urbanisation en zone inondable, en zone exposée aux mouvements de terrain...
Risque inondation consécutifs aux ruissellements sur les versants nord de la commune, en cas d'orages exceptionnels (vallons de la Leque et des Vallons)	
Risque feu de forêts important dans les massifs boisés et interface urbain/naturel	↔ Accentuation du risque limitée du fait de la mise en place des mesures préconisées dans le PPRIF approuvé.
Commune concernée par des risques technologiques : transports de marchandises dangereuses (gaz), rupture de barrage	↗ Ces aléas augmentent en raison du vieillissement des installations

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

#### 3.1 - Environnement physique

RESSOURCE EN EAU	
Situation actuelle	Tendances
Commune alimentée par une source captée et protégée par des périmètres de protection et deux stations de refoulement : station du Rousset et station des Jacourets	↔

SOURCES D'ÉNERGIE	
Situation actuelle	Tendances
Production d'énergie renouvelable non négligeable issue de l'énergie électrique et thermique	↗ Augmentation des rendements

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

#### 3.2 - Environnement biologique

ESPACES NATURELS PROTÉGÉS ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX	
Situation actuelle	Tendances
De nombreux périmètres d'inventaires (ZNIEFF) et de protection contractuelle (site Natura 2000) se recoupent sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne	<p>↔ Ces périmètres identifient les espaces dont le patrimoine naturel présente un grand intérêt. Ils permettent (et imposent) la prise en compte de ces enjeux dans les projets d'aménagement</p> <p>Amélioration de la connaissance scientifique par la réalisation de nombreux inventaires naturalistes</p>

HABITATS ET ESPÈCES LOCALES	
Situation actuelle	Tendances
Présence d'une mosaïque d'habitats naturels diversifiée (massifs, milieux ouverts, ripisylves)	<p>↘ Une grande partie des boisements du territoire communal sont protégés par un classement en Espaces Boisés Classés ou en éléments de paysage à protéger (L.123-1-5-7° du CU)</p>
Des milieux riches en espèces faunistiques et floristiques patrimoniales, endémiques menacées et/ou protégées	<p>↘ Le Code de l'Environnement interdit la destruction des espèces protégées et pour toute dérogation, un dossier spécifique auprès du Conseil National de la Protection de la Nature doit être élaboré</p> <p>Tout nouvel aménagement du territoire est susceptible de détruire des espèces remarquables</p>

RÉSEAU ÉCOLOGIQUE	
Situation actuelle	Tendances
<p>Une trame verte très développée et dominée par des habitats forestiers, boisés et semi-ouverts</p> <p>Une trame bleue définie par les cours d'eau et leur ripisylve : Siagne, canaux, et nombreux vallons qui jallonnent le territoire communal</p>	<p>↔ Le Grenelle de l'Environnement a décidé la mise en oeuvre de Schémas Régionaux de Cohérence Ecologiques qui permettront de dessiner la trame verte et bleue du pays</p>
Des fonctionnalités écologiques altérées par des obstacles anthropiques : zones urbanisées, réseaux routiers... Ils fragmentent les corridors de la commune	<p>↗ Réglementation sur les trames vertes et bleues à venir</p> <p>La fragmentation des espaces naturels est susceptible d'augmenter par destruction de corridors résiduels</p>

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

#### 3.3 - Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines

MONUMENTS HISTORIQUES	
Situation actuelle	Tendances
De nombreux sites archéologiques recensés	↔ Ces sites sont protégés par l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme. Lors de travaux, de nouveaux sites peuvent être découverts
Plusieurs monuments historiques inscrits et classés recensés	↔ Ces monuments font l'objet d'une servitude de protection de 500 m et d'une réglementation spécifique visant à le protéger

CONTEXTE URBAIN	
Situation actuelle	Tendances
Un centre ancien très dense et dynamique concentrant commerces et services	↘ Perte de dynamisme
L'occupation des sols de Saint-Cézaire-sur-Siagne est structurée par de vastes espaces naturels, le plateau central et les coteaux occupés par de l'habitat pavillonnaire, et par le centre ancien et la zone d'activités, porteurs de dynamisme	↔ Le POS en vigueur ne permet pas de modification majeure de l'occupation des sols actuelle
La desserte territoriale locale (RD13 et RD notamment) est peu développée et peu adaptée aux flux de circulation	↘ Difficultés de circulation accrues engendrées par un phénomène de périurbanisation de plus en plus prégnant

DYNAMIQUES PAYSAGÈRES	
Situation actuelle	Tendances
Une armature naturelle très présente, notamment par les reliefs boisés	↘ L'espace boisé joue un rôle de coupure verte et d'écran végétal
Un paysage modelé par l'Homme : d'abord agricole puis peu à peu urbanisé	↘ L'urbanisation en croissance dans la plaine et sur les coteaux et le déclin de l'agriculture menacent cette unité paysagère

RÉSEAUX	
Situation actuelle	Tendances
Saint-Cézaire-sur-Siagne est alimentée en eau potable par l'eau provenant du bassin hydrogéologique de la Siagne et de ses massifs karstiques	↘ La prise de conscience citoyenne de la nécessité de limiter les prélèvements d'eau devrait préserver l'état quantitatif de la ressource Les modifications climatiques pourraient provoquer des difficultés d'approvisionnement en eau, notamment en eau
Des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées en capacité suffisante	↔ Les installations existantes font l'objet d'une procédure de mise en conformité avec la réglementation en vigueur Installations capables de supporter la croissance démographique de Saint-Cézaire
La collecte des déchets est organisée de manière à favoriser le tri sélectif	↔

### 3 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

#### 3.4 - Qualité et cadre de vie

QUALITÉ ET CADRE DE VIE	
Situation actuelle	Tendances
Les routes départementales, et notamment la RD 2562, peuvent générer des nuisances sonores	↗ L'augmentation du trafic entraînera une augmentation des nuisances
La qualité de l'air à Saint-Cézaire-sur-Siagne est affectée par les rejets polluants liés aux zones urbanisées et aux grands axes routiers	↗ Les conditions climatiques locales estivales peuvent engendrer des pics d'ozone
	Pollutions issues du développement industriel de la zone d'activités
Le territoire communal est soumis à plusieurs sources de pollution potentielles : pollution accidentelle des sols et des eaux, etc.	↗ L'augmentation du trafic routier et le développement démographique de la commune accentuent le risque de pollution accidentelle des milieux

## CHAPITRE 3

# ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU

## CHAPITRE 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU

L'évaluation environnementale est une démarche territorialisée dans laquelle l'identification des enjeux est spatialisée. Certains secteurs géographiques nécessitent ainsi un approfondissement de la réflexion ; il s'agit des secteurs susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets communaux.

La directive Européenne EIPPE et le Code de l'urbanisme indiquent explicitement que l'évaluation doit exposer « *les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan* ».

Les données collectées et les études de terrains menées dans le cadre de l'élaboration de l'état initial de l'environnement ont permis de déterminer les fonctions principales et les sensibilités respectives de ces zones présentées ci-après.

Les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du PLU sont les secteurs où des changements d'usage des sols sont possibles, et en particulier les zones ouvertes à l'urbanisation. Ce sont ceux dont le zonage devrait être modifié en vue de permettre un développement de l'urbanisation et/ou d'intégrer des constructions initialement classés en zones naturelle ou agricole au POS.

### Secteur 1 - Chemin de la Condamine, Boulevard Courmes

Ce secteur se situe en limite immédiate du vieux village de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en contrebas des habitations qui bordent le Boulevard Courmes. Les parcelles concernées sont classées en zone NDb dans le POS, dans laquelle seuls les équipements de sports et de loisirs sont autorisés.

Le PLU prévoit d'inscrire ce secteur en zone UB et UA. Les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités commerciales, artisanales et les services de proximité y seraient autorisées.

Au vu de ces nouvelles possibilités, l'analyse des vulnérabilités de ce secteur revêt donc une importance particulière.

### Secteur 2 - Chemin du Stade sud

Ce secteur s'inscrit en limite du parc des sports communal, à proximité du centre ancien. Il est situé en zone NDb du POS autorisant les équipements sportifs et de loisirs.

Au regard du projet communal envisagé dans ce secteur (réalisation d'une salle multi-activités municipale), il pourrait être classé en zone UE dans le PLU. Les équipements publics seraient alors autorisés ; néanmoins, ce secteur est actuellement concerné par une zone de risque de mouvement de terrain de catégorie 2 nécessitant, au préalable à toute construction, la réalisation d'une étude géologique en raison d'une aptitude à la construction faible.

### Secteur 3 - Chemin du Stade ouest

Le secteur 3 se situe dans le quartier de la Condamine, en bordure du vaste espace naturel marquant la limite entre le centre ancien et les quartiers d'habitat pavillonnaire du plateau central de Saint-Cézaire. Il est classé en zone NCa au POS correspondant à une exploitation de chênes truffiers.

La délimitation des zones serait ainsi revue dans le PLU afin d'intégrer la totalité des parcelles construites en zone ouverte à l'urbanisation ; en effet, jusqu'alors dans le POS, seules les constructions étaient inscrites en zone urbaine.

### Secteur 4 - Rue de l'Égalité

Ce secteur correspond aux jardins des habitations situées le long de la partie Est de la rue de l'Égalité, au coeur du village de Saint-Cézaire et en surplomb des gorges de la Siagne. Initialement classées en zone naturelle NDa dans le POS, et n'autorisant que les installations et ouvrages hydrauliques liés à la centrale EDF, ces portions de parcelles pourraient être classées en zone UAa dans le PLU au vu de leur caractère urbanisé.

### Secteur 5 - Chemin de Planettes

Ce secteur se situe au quartier du Pré de la Combe. Classé en zone NDa au POS, seuls les ouvrages hydrauliques liés à la centrale EDF de la Siagne y sont autorisés. La délimitation des zones serait revue dans le PLU afin d'intégrer la totalité des parcelles construites en zone ouverte à l'urbanisation.

## CHAPITRE 3 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU

### Secteur 6 - Hameau de Bergeris

Ce secteur correspond au hameau de Bergeris, implanté au coeur d'une zone agricole, au sud du territoire communal. Il est classé en zone NCb au POS, correspondant aux oliveraies.

Ce secteur, dont l'urbanisation est déjà constituée, pourrait être inscrit en zone UAb dans le PLU. Dans ce secteur, les possibilités de construire sont très limitées en raison notamment de son inscription en zone de risque fort (« zone rouge ») au PPRIF.

L'analyse des vulnérabilités de ce secteur apparaît néanmoins importante.

### Secteur 7 - Chemin du Petit Puits

Ce secteur constitue la limite entre les vastes espaces naturels de l'Est de la commune et les habitations pavillonnaires du quartier de la Grange de Niel. Il est classé en zone NDc au POS où les constructions à usage d'habitation sont interdites.

Le PLU revoit la délimitation de cette zone en élargissant la surface ouverte à l'urbanisation dans ce secteur, désormais susceptible d'être classé en zone UD dans le PLU.

## CHAPITRE 4

# ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À RETENIR POUR L'ÉLABORATION DU PLU

## 1 - ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Le climat de Saint-Cézaire-sur-Siagne est de type méditerranéen, avec des précipitations relativement importantes influencées par les reliefs environnants.

Le contexte géologique est marqué par la présence de nombreuses formations sédimentaires à tendance calcaire, dolomithique et des alluvions, notamment dans la plaine et sur les collines.

Le territoire communal révèle également un réseau souterrain très marqué : avens, grottes, failles, entrants, ...

Le relief qui en découle est contrasté et le sillon central en plaine est favorable à l'implantation des constructions et des infrastructures de transport.

Ce relief est entaillé par plusieurs cours d'eau, et notamment la Siagne dont les gorges marquent la limite ouest de la commune.

Les caractéristiques physiques du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne engendrent des risques naturels, feux de forêt, mouvements de terrain et inondations, notamment.

**Il est nécessaire de maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'augmenter les risques dans les zones sensibles et en limitant l'urbanisation dans les zones exposées.**

## 2 - ENJEUX EN TERMES DE BIODIVERSITÉ

Les peuplements de chiroptères constituent l'enjeu majeur à l'échelle communale, compte tenu de l'utilisation périodique de plusieurs avens et grottes situés au sein des gorges de la Siagne, en tant que gîtes d'élevage, dont notamment la **Grotte au Guano qui héberge plusieurs espèces menacées à l'échelle du département des Alpes-Maritimes.**

Les avens et autres cavités naturelles présents sur le territoire entrent de plain-pied dans la problématique corridors écologiques, du fait que les chiroptères utilisent tout un réseau de grottes dans le cadre de l'accomplissement de leur cycle de vie.

La commune comporte également plusieurs habitats communautaires, dont **l'habitat prioritaire 6220 Parcours substeppe de graminées et annuelles** dont l'emprise est la plus importante sur le territoire communal. Cet habitat héberge nombre d'espèces floristiques patrimoniales, et leurs cortèges faunistiques associées, notamment concernant l'entomofaune : lépidoptères, étroitement lié à la subsistance des oliveraies et de leur mode de gestion traditionnel.

Aussi, la conservation de cet habitat passe par le maintien des parcours ou encore l'entretien mécanique du sous-bois des oliveraies.

**L'oliveraie** est une activité traditionnelle en régression qui mérite d'être réhabilitée compte tenu de ses intérêts multiples : écologique (habitat d'espèces patrimoniales, pare-feu), économique et social (maintien de zones agricoles). Toutefois, la commune s'efforce encore à l'heure actuelle de maintenir cette activité.

**A ce titre, le PLU en élaboration devra tenir compte du devenir des oliveraies sur le territoire communal.**

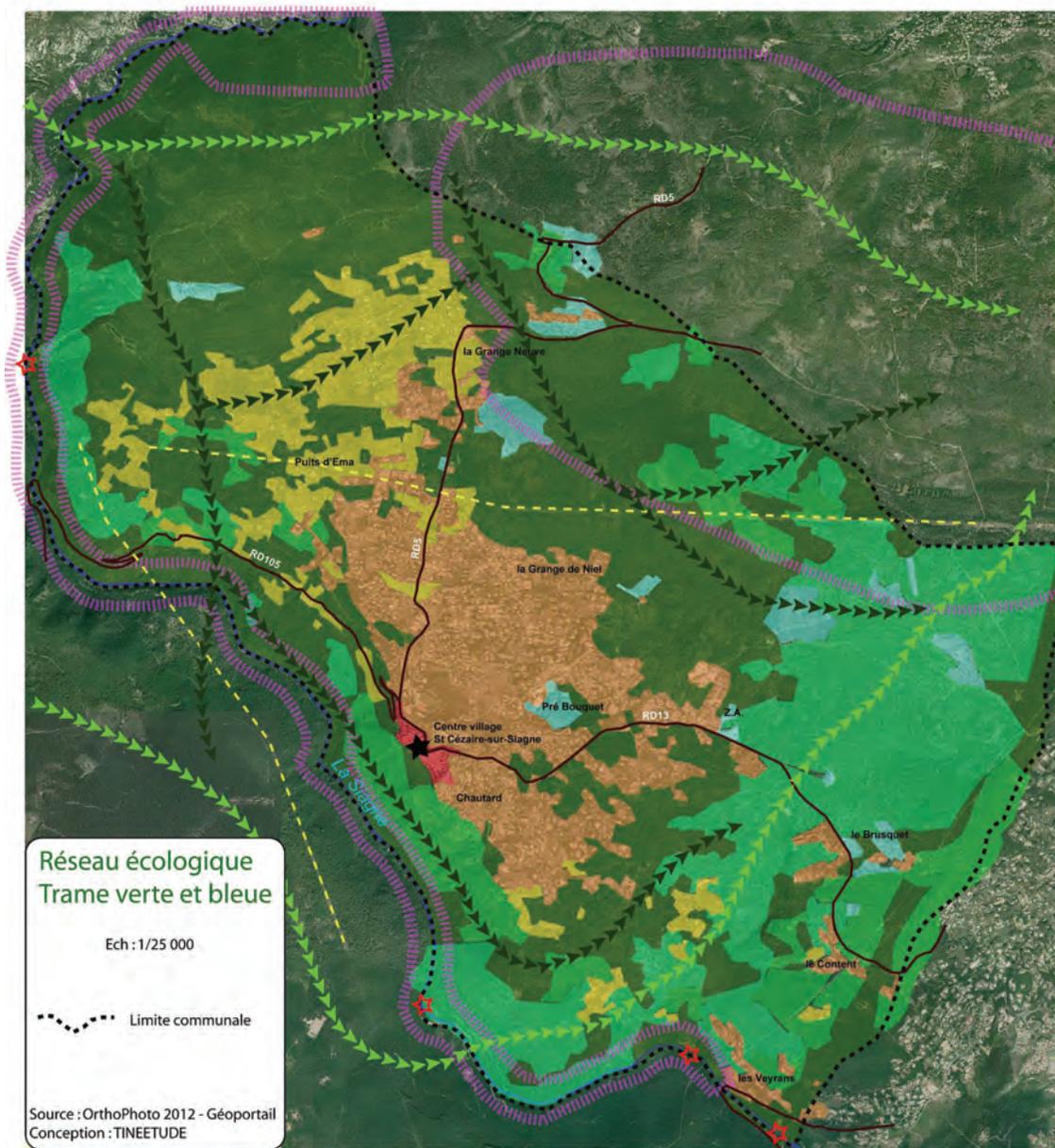
**De manière générale, les enjeux majeurs sur la commune concernent la préservation du complexe Siagne, ripisylve et habitats rivulaires ainsi que des boisements communaux qui accueillent plusieurs espèces protégées et permettent d'assurer des continuités de très bonnes qualités.**

**De plus, bien qu'il s'agisse d'un enjeu de moindre importance, la commune devra s'efforcer de maintenir au maximum les espaces boisés et ouverts au sein même des zones d'habitats diffus car ces complexes, en plus de leur indéniable avantage paysager permettent aux espèces des déplacements au sein même du village.**

*Analyse des enjeux « Biodiversité » sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne*

Enjeux	Importance
Préserver de toute urbanisation les gorges de la Siagne	Enjeu très fort
Maintenir et protéger les boisements périphériques	Enjeu très fort
Assurer le maintien des continuités écologiques, tant terrestres qu'aquatiques	Enjeu très fort
Maintenir les éléments ponctuels remarquables (résurgences, milieux humides, flore patrimoniale)	Enjeu fort
Maintenir les espaces naturels au sein du tissu urbain	Enjeu fort
Maintenir une alternance espaces forestiers/espaces agricoles au nord et au sud de la commune	Enjeu moyen
Préserver les oliveraies	Enjeu fort

## 2 - ENJEUX EN TERMES DE BIODIVERSITÉ

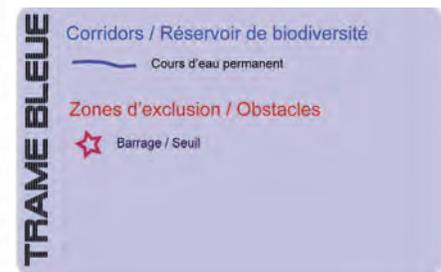
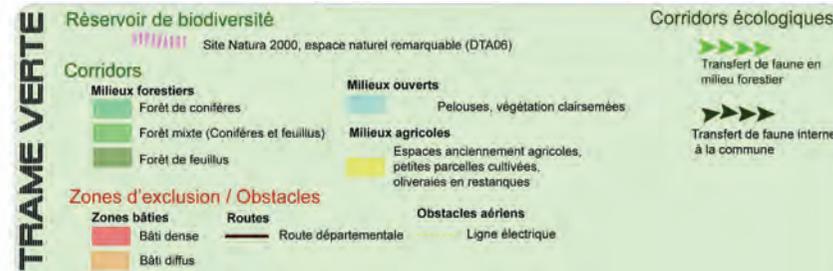


### Réseau écologique Trame verte et bleue

Ech : 1/25 000

--- Limite communale

Source : OrthoPhoto 2012 - Géoportail  
Conception : TINEETUDE



**CARTOGRAPHIE DES ENJEUX  
ET DES PRÉCONISATIONS  
ÉCOLOGIQUES SUR LE  
TERRITOIRE COMMUNAL DE  
SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE**

### 3 - ENJEUX PATRIMONIAUX, PAYSAGERS ET URBAINS

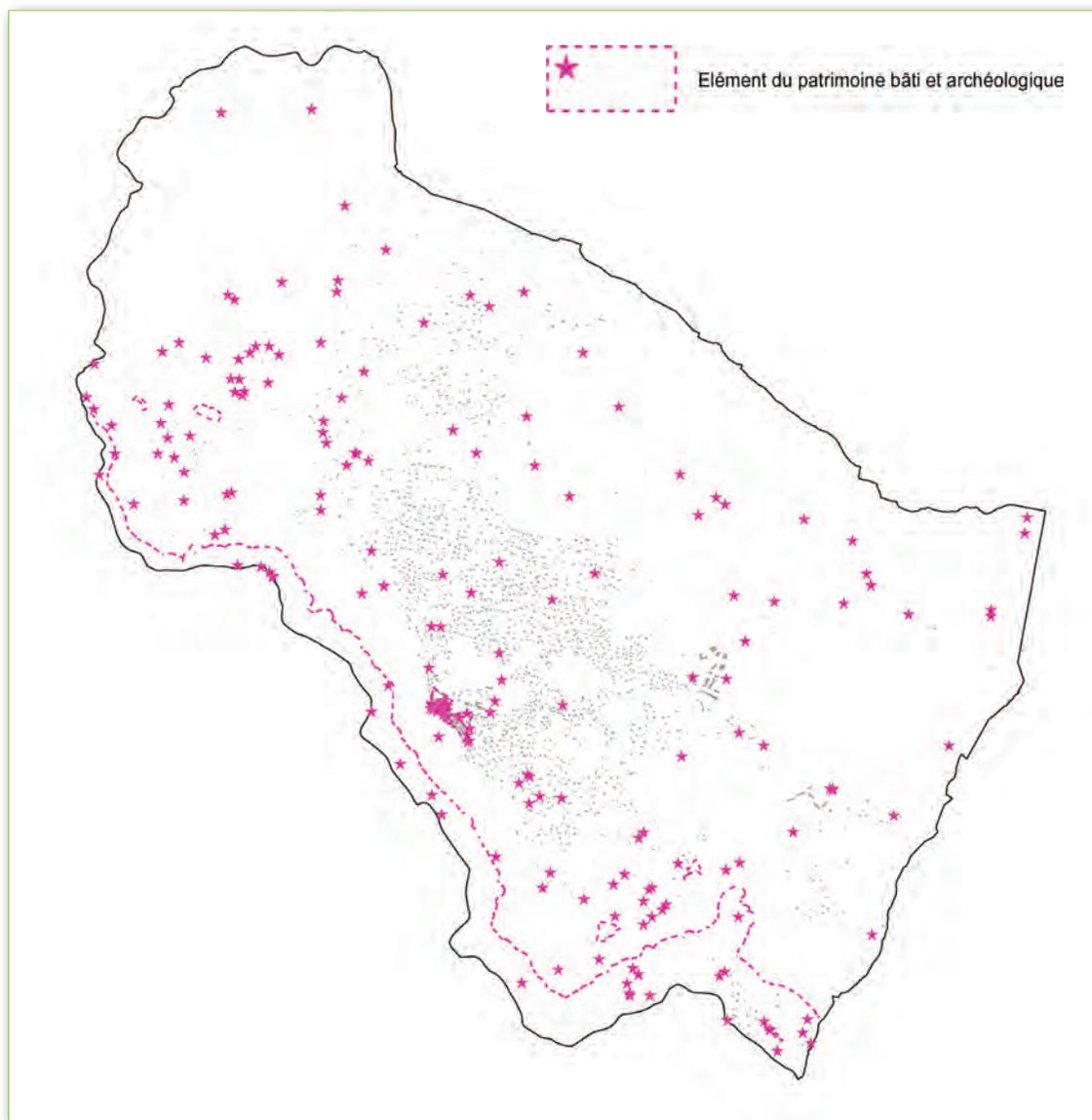
#### 3.1 - Elements remarquables protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

De nombreux éléments remarquables identifiées au titre de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Ces éléments remarquables sont des éléments de patrimoine bâti ou naturels. Sont recensés notamment : des secteurs du village ancien, des édifices et ouvrages militaires, des édifices et édicules religieux, un édifice scolaire, un édifice de la vie publique, les hameaux, des édifices agricoles, des édifices domestiques, des ouvrages liés à l'alimentation en eau, des édifices publics, des ensembles du génie civil, des édifices industriels, des ouvrages d'art, des mégalithes, un tumulus, des habitats fortifiés de pierre sèche, des sources, des grottes, un abri et des arbres.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal - monuments historiques (classés ou inscrits), sites et monuments naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme repère ces éléments bâtis et naturels afin d'assurer leur protection et mise en valeur.



**Éléments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés sur le document graphique**

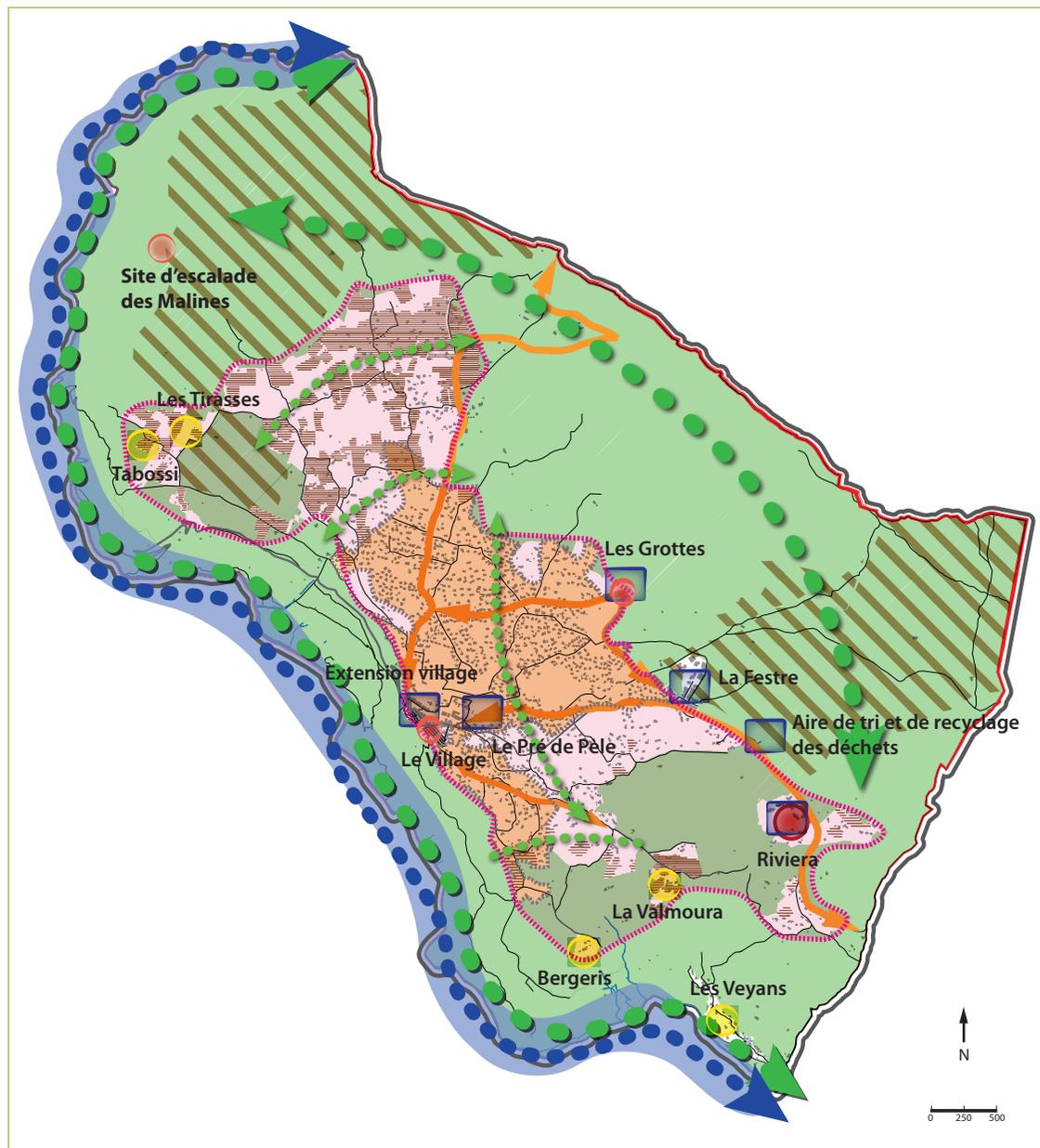
### 3 - ENJEUX PATRIMONIAUX, PAYSAGERS ET URBAINS

#### 3.2 - Synthèse des enjeux paysagers et urbains

Les enjeux paysagers et urbains sont synthétisés dans la carte figurant ci-après.

La carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable identifie les principaux enjeux et la volonté communale de Saint-Cézaire-sur-Siagne de protéger les espaces naturels et agricoles remarquables tout en permettant un développement de l'urbanisation maîtrisé.

-  Protéger la morphologie des hameaux existants
-  Développer et/ou mettre en valeur les potentialités touristiques de la commune
-  Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux : Pré de Pèle, Parc de la Festre, Riviera, Les Grottes, Aire de tri et de recyclage des déchets
-  Assurer des continuités naturelles à l'échelle du territoire communal
-  Protéger et mettre en valeur les ripisylves de la Siagne
-  Améliorer les liaisons à l'échelle de la Commune, entre le centre ancien et les quartiers
-  Sauvegarder les terrasses en culture et les oliveraies
-  Identifier et mettre en valeur les zones de production agricole
-  Adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts
-  Optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés par une densification maîtrisée
-  S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue de répondre aux besoins en logements sociaux dans les zones ouvertes à l'urbanisation
-  Favoriser le tourisme vert : Promouvoir le caractère exceptionnel et sauvage de la Siagne tout en assurant sa préservation
-  Préserver les grands espaces naturels de la Commune
-  Prendre en compte les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Régionale en Aménagement Numérique (SCORAN)



## 4 - ENJEUX LIÉS À LA QUALITÉ ET AU CADRE DE VIE

Les voies de communication qui traversent le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, et notamment le plateau central sont des axes départementaux majeurs. Cette desserte territoriale locale rend la commune accessible et intégrée dans une dynamique de métropolisation malgré la surfréquentation de ces axes aux heures de pointe.

Ces grands axes de circulation sont la principale source de nuisance qui affecte le cadre de vie de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ils engendrent du bruit, des rejets atmosphériques polluants et des pollutions ponctuelles accidentelles.

Par ailleurs, des pollutions de type industriel ont été identifiées dans les masses d'eau souterraines présentes sur le territoire communal. Ces pollutions, plus ou moins significatives, proviennent des industries de parfum implantées dans la zone d'activités.

La présence de ces entreprises peut entraîner également, de manière ponctuelle, des pollutions ponctuelles des sols.

Outre les sources de nuisances et de pollutions ponctuelles et localisées, le cadre de vie de Saint-Cézaire est globalement agréable et attractif.

## 5 - SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'analyse de l'état initial de l'environnement, les tendances d'occupation des sols actuelles et la définition de différentes entités urbaines et paysagères mettent en exergue, au travers diverses thématiques, les principaux enjeux environnementaux du territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, qu'il convient de retenir pour l'évaluation environnementale et l'étude des incidences de la mise en oeuvre du projet de PLU sur l'environnement.

Aussi, le travail d'analyse mené jusqu'alors et les informations recueillies ont permis d'identifier plusieurs enjeux environnementaux présentés dans le tableau ci-après.

## 5 - SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE		
ENJEUX	TERRITOIRE CONCERNÉ	CRITÈRES À PRENDRE EN COMPTE
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>		
Préserver les espaces naturels d'une extension dispersée de l'urbanisation	Franges des espaces d'habitation et espaces naturels ou agricoles	Artificialisation de zones naturelles ; Traitement des interfaces zones urbanisées/espaces naturels ;
Préserver les espaces ayant un intérêt écologique	Périmètres des ZNIEFF et Natura 2000, zones à enjeux pour la protection des espèces et des espaces boisés	Les espaces remarquables de la commune
Prendre en compte les continuités écologiques	Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal	Évolution de l'urbanisation et de son extension
<b>Risques naturels et technologiques</b>		
Maîtriser l'urbanisation dans les zones soumises aux risques mouvements de terrain	Zones soumises aux risques mouvements de terrain (risques géologiques et géotechniques)	Zones urbanisées et soumises au risque
Interdire l'urbanisation des espaces soumis au risque incendie de forêt fort et modéré	Zones soumises au risque incendie fort et modéré	Zones urbanisées, naturelles, agricoles soumises au risque Action en faveur du débroussaillage (OLD)
Interdire l'urbanisation des secteurs soumis à l'aléa inondation (ruissellement des eaux)	Zones concernées par l'aléa, La Condamine notamment	Zones urbanisées concernées par l'aléa

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE		
<b>Consommation d'espaces</b>		
Maintenir les espaces agricoles de qualité (oliveraies notamment)	Ensemble des espaces agricoles de la commune, et notamment les oliveraies entretenues ou potentielles ; Ensemble des espaces de restanques ;	Évolution et consommation d'espaces agricoles ; Intérêt écologique, économique, agronomique, et paysager des espaces agricoles ; Risques naturels ;
Préserver la nature ordinaire (haie, alignements d'arbres, bosquets, etc.)	Zones urbanisées	Surfaces d'espaces verts et naturels dans les zones urbanisées
Limiter la consommation de l'espace	Ensemble de la commune	Évolution des surfaces urbaines, naturelles et agricoles
<b>Énergie</b>		
Réduire les émissions polluantes	Ensemble de la commune mais principalement dans les espaces urbanisés	
Développer la maîtrise de l'énergie et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	Ensemble de la commune	
<b>Paysages</b>		
Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager	Ensemble de la commune	Identification du patrimoine bâti et paysager remarquable de la commune - Inventaire patrimoine
Préserver et valoriser les paysages de qualité	Ensemble de la commune	Paysages remarquables et caractéristiques de la DTA : Gorges de la Siagne notamment

## 5 - SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE		
Ressources naturelles		
Améliorer la distribution d'eau potable	Zones urbanisées	Accès à l'eau potable de la population actuelle et future ; Qualité de l'eau potable distribuée ;
Préserver la ressource en eau contre les pollutions (qualitatif et quantitatif)		Qualité des masses d'eau souterraines
Lutter contre les pollutions liées aux rejets de l'assainissement (autonome et station d'épuration)		Points noirs assainissement ; Traitement des eaux pluviales;

# COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

*TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS*

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

# TOME 2

INCIDENCES, MESURES

&

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

## TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

### PARTIE 1 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 319

#### CHAPITRE 1 -INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ..... 320

- 1 - Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux ..... 321**
  - 1.1 - Présentation des enjeux environnementaux ..... 321
  - 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation ..... 322
- 2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement sur l'environnement..... 333**
  - 2.1 - Préservation de la biodiversité et des milieux naturels ..... 334
  - 2.2 - La prise en compte des risques naturels et technologiques ..... 336
  - 2.3 - La limitation de la consommation de l'espace..... 337
  - 2.4 - La préservation et la valorisation des paysages ..... 342
  - 2.5 - La préservation des ressources naturelles ..... 344

#### CHAPITRE 2 -ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 346

### PARTIE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU ..... 353

#### CHAPITRE 1 -MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU ..... 354

- 1 - Passage du pos au plu ..... 355**
- 2 - Architecture du dossier..... 356**
- 3 - Projet intégré a l'environnement ..... 357**
- 4 - Projet cohérent au territoire..... 358**

#### CHAPITRE 2 -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD..... 359

- 1 - Expression du projet ..... 360**
  - 1.1 - Fondement du choix des orientations ..... 360
  - 1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable ..... 361
  - 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux..... 362
  - 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux..... 367
- 2 - Mise en oeuvre du projet..... 378**
  - 2.1 - Traduction réglementaire du PADD..... 379

#### CHAPITRE 3 -MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 385

- 1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation..... 386**
- 2 - Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation..... 388**
  - 2.1 - OAP du Pré de Pèle ..... 388
  - 2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre ..... 394
  - 2.3 - OAP des Grottes ..... 399

#### CHAPITRE 4 -MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES..... 404

- 1 - Organisation générale des pièces réglementaires ..... 405**
  - 1.1 - Règlement..... 405
  - 1.2 - Zonage ..... 406
- 2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires..... 412**
  - 2.1 - Les zones urbaines ..... 412
  - 2.2 - Les zones agricoles ..... 454

2.3 - Les zones naturelles .....	463
2.4 - Les emplacements réservés .....	470
2.5 - La mixité sociale.....	472
2.6 - Le périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global .....	475
2.7 - Les prescriptions environnementales.....	476
2.8 - Les protections patrimoniales .....	478

**CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS  
D'ACCUEIL DU PLU..... 479**

<b>1 - Évolution des surfaces entre le POS et le PLU.....</b>	<b>480</b>
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles .....	480
1.2 - Prescriptions environnementales.....	487
<b>2 - Capacités d'accueil du PLU .....</b>	<b>488</b>
2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune.....	488
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines.....	492

**PARTIE 3 - MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER,  
RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU  
PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... 495**

**CHAPITRE 1 - MESURES ENVISAGÉES POUR  
L'ENVIRONNEMENT..... 496**

**CHAPITRE 2 - MESURES ENVISAGÉES AU TITRE DE  
NATURA 2000 ..... 504**

**PARTIE 3 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE  
L'APPLICATION DU PLU..... 507**

**PARTIE 4 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE  
..... 511**

**CHAPITRE 1 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ..... 512**

**CHAPITRE 2 - MÉTHODOLOGIE ..... 526**



# **PARTIE 1** - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

# CHAPITRE 1

## INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.1 - Présentation des enjeux environnementaux

La mise en œuvre du PADD est destinée à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en termes de logements, activités, services et équipements divers tout en valorisant la qualité environnementale de la commune.

Il s'appuie sur 4 axes d'orientation de développement :

- Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine,
- Maîtriser et structurer le développement urbain,
- Renforcer l'attractivité économique et touristique,
- Encourager un mode de vie responsable

L'analyse des orientations du PADD vise à apprécier les effets globaux de ses orientations au regard des enjeux environnementaux définis dans l'état initial. Suite à une analyse argumentée des items du PADD, cette confrontation des orientations du PADD et des enjeux environnementaux sera synthétisée sous la forme d'un tableau croisé.

Les enjeux environnementaux sont hiérarchisés ci-dessous, au vu des atouts et contraintes du territoire, ainsi que des priorités dans le cadre de l'aménagement du territoire en préservant le milieu environnemental :

1. **Biodiversité et milieux naturels** (espèces et habitats) notamment au niveau des franges des habitations, des secteurs remarquables (ZNIEFF, espaces boisés, arrêté de biotope, Natura 2000) et les corridors écologiques.
2. **Risques naturels et technologiques** liés aux mouvements de terrain, aux incendies de forêt et en partie aux inondations.
3. **Consommation des espaces** de la commune (maintien des espaces agricoles, préserver les haies et alignements, limiter la consommation de l'espace).
4. **Énergie** (réduire les émissions polluantes et préserver/valoriser les paysages de qualité).
5. **Les Paysages** (préserver et valoriser les paysages sur l'ensemble de la commune).
6. **Ressources naturelles** (améliorer la distribution de l'eau potable, préserver la ressources en eau contre les pollutions, lutter contre les rejets des eaux domestiques).

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

### ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE

- Protéger les espaces naturels sauvages et les continuités écologiques

#### Incidences positives :

Le projet communal est fondé sur une maîtrise de la fréquentation des espaces naturels en limitant les impacts sur l'environnement de cette fréquentation, au travers un accompagnement par une information du public (guide de bonnes pratiques, charte de bonne conduite dans les espaces naturels).

Seules les activités de pleine nature respectueuses de l'environnement seront autorisées, au travers d'une concertation, une éducation et une communication dans les journaux communaux de manière à divulguer les volontés et les bonnes pratiques dans les espaces naturels.

Les continuités écologiques seront conservées sur l'ensemble du territoire au moyen d'une inscription de ces continuités identifiées dans le zonage du PLU : zonage spécifique pour les espaces paysagers et les éléments remarquables à préserver.

Le maintien de la biodiversité sera effectif au travers une protection et une préservation des secteurs les plus remarquables de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

- Protéger et mettre en valeur les ripisylves de la Siagne
- Préserver la biodiversité de la Siagne
- Préserver la Grotte au Guano, lieu spécifique d'habitat des Chiroptères
- Lutter contre la fermeture des milieux
- Prévenir le risque Incendie

#### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La promotion touristique et la mise en valeur des espaces naturels de Saint-Cézaire-sur-Siagne peuvent conduire à une surfréquentation et une mauvaise utilisation des espaces voire un apport de pollutions (macro-déchets en particulier).

Cette promotion devra s'accompagner de programme de sensibilisation du public de l'intérêt écologique du site et de sa préservation, ainsi que des structures

adéquates pour « canaliser », baliser les secteurs fréquentés en préservant les secteurs naturels les plus sensibles.

- Préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée

#### Incidences positives :

Les paysages de terrasses et d'oliveraie seront conservés et feront l'objet d'un zonage spécifique relatif à la protection et à la préservation des secteurs les plus remarquables.

Cette conservation s'accompagnera d'un encouragement et d'une sensibilisation des propriétaires de telles parcelles en vue de restaurer les murs en pierres sèche, habitats pouvant abriter des espèces faunistiques protégées (comme la plupart des reptiles inféodés à ces habitats).

Les éléments patrimoniaux comme cabanons en pierre, chemins et carraires seront également mis en valeur et préserver, leur entretien sera vivement conseillé aux propriétaires.

Les secteurs appartenant à la commune feront l'objet d'une attention particulière en terme d'entretien voire de rénovation.

Le canal de la Siagne et le canal de Beltrud constituent un patrimoine culturel fort et remarquable. Ils seront protégés et conservés tant pour leur valeur patrimoniale que pour la ressource en eau.

- Sauvegarder les espaces bâtis anciens

#### Incidences positives :

Cette orientation rentre tout à fait dans les prescriptions spécifiées dans la DTA (espace naturel). Cette mise en valeur des paysages se travaillera avec les communes limitrophes dans un objectif de cohérence globale de perception paysagère du territoire de l'arrière-pays grassois.

Les coteaux seront également mis en valeur au travers de la conservation du paysage du village et des secteurs dont l'urbanisation est moins dense. L'entité

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

« restanques » sera conservée, entité faisant partie intégrante du patrimoine de la commune et du pays grassois.

La sauvegarde se fera au travers de :

- la préservation des vestiges archéologiques et le centre ancien « Préserver l'identité et les spécificités de chaque hameau : les Veyans, la Valmoura, Bergeris, les Tirasses et Tabossi »
- la protection du patrimoine bâti exceptionnel et sa restauration en cohérence avec les modes de vie actuels
- l'identification et la classification des éléments patrimoniaux remarquables (bâtiments du centre ancien, bastides, etc.) susceptibles d'être restaurés en fonction de leur valeur patrimoniale et de leur localisation

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La promotion touristique et la mise en valeur des espaces bâtis anciens de Saint-Cézaire-sur-Siagne peuvent conduire à une surfréquentation et une mauvaise utilisation des espaces voire un apport de pollutions (macro-déchets en particulier). Cette promotion devra s'accompagner de programme de sensibilisation du public de l'intérêt écologique du site et de sa préservation, ainsi que des structures adéquates pour « canaliser », baliser les secteurs fréquentés en préservant les secteurs naturels les plus sensibles.

### **ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

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

> *Permettre la croissance démographique en maîtrisant les possibilités de consommation des sols à moindre impact*

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La maîtrise de la croissance démographique sera en parallèle de la maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental. Les espaces publics créés devront se faire dans des secteurs adaptés n'induisant pas d'impact supplémentaire sur la consommation des espaces naturels et agricoles.

> *Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique, les capacités d'accueil du territoire, représentant un total d'environ 2300 résidences principales à horizon 2025*

### Incidences positives :

L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation du cœur de ville Saint-Cézaire-sur-Siagne avec les hameaux. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

> *Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques – accessibilité, proximité du centre village, des commerces et des services*

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

### Incidences positives :

La requalification du tissu urbain aura pour objectif d'améliorer les perceptions paysagères au sein des secteurs urbains et périurbains en restructurant les différents espaces. Une meilleure lisibilité des espaces pour les usagers sera un atout pour le cœur de ville.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La réalisation de programmes de logements ainsi que la création de nouveaux espaces publics se fera autour des quartiers existants dans des secteurs ayant peu d'enjeux environnementaux.

Les projets d'aménagement s'accompagneront d'une réflexion d'insertion paysagère.

L'augmentation de la capacité d'accueil de la commune devra s'accompagner d'une faisabilité en termes de ressource en eau potable et d'assainissement collectif (capacité de la station d'épuration).

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

>  *Limiter la consommation de l'espace à environ 20 hectares, soit environ 195 m<sup>2</sup>/habitant supplémentaire à horizon 2025*

### Incidences positives :

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et agricoles, les paysages (secteurs identifiés dans la DTA).

L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conservés, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.

>  *Optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés (à proximité du centre-village) par une densification maîtrisée*

### Incidences positives :

L'articulation entre les différents quartiers péri-urbains et le cœur de ville se traduit par une recomposition de l'armature urbaine afin d'aboutir à une cohérence dans les déplacements et les utilisations des espaces. Le cœur de village sera donc en lien avec les quartiers périphériques et avec les pôles commerciaux et les services de proximités.

Cette réorganisation des secteurs et des pôles aura un effet bénéfique sur la qualité de vie des habitants de Saint-Cézaire-sur-Siagne et pourra engendrer une certaine attractivité économique et commerciale.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les pôles d'habitat seront restructurés et auront dans leur parti d'aménagement une logique d'insertion paysagère dans un cadre périurbain, entouré d'espaces naturels à préserver.

L'objectif est de ne pas consommer des espaces naturels sensibles et d'intégrer dans le paysage les bâtiments ainsi que les espaces publics.

>  *Favoriser des typologies urbaines offrant une certaine densité et hauteur – petits collectifs, maisons individuelles groupées, ...*

### Incidences positives :

La préservation de l'identité des hameaux aura pour effet de conserver l'aspect paysager du territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les secteurs à urbanisation diffuse restant sensibles à un potentiel de consommation d'espace, des trames vertes dans une mosaïque de bosquets, haies, terrasses.... L'objectif est de maîtriser au travers des droits de construire ces secteurs de manière à ne pas surconsommer ces espaces, surconsommation qui pourrait entraîner des incidences répétées sur une modification du paysage et sur une baisse de la qualité de la biodiversité.

L'assainissement de ces zones étant en grande partie en assainissement autonome, la multiplication des constructions entraînera un risque de pollution des eaux

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

souterraines supplémentaire à l'état initial. Les droits de constructions pourront être sous condition de privilégier le raccordement au réseau d'assainissement collectif.

> *Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants ou projetés*

### Incidences positives :

Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable conditionnent les secteurs ouverts à l'urbanisation, de manière à ne pas créer des incidences sur les réseaux et les ressources en eau.

> *Adapter l'urbanisation aux conditions de desserte en transports, de stationnements et aux activités économiques, créatrices d'emplois*

### Incidences positives :

Les réseaux de transports en communs, les voiries de communication et de transport, les aires de stationnement ainsi que les pôles économiques conditionnent les secteurs ouverts à l'urbanisation, de manière à ne pas créer des incidences sur les réseaux et la circulation au sein du territoire communal.

L'objectif est de minimiser les aménagements des espaces publics, minimiser les coûts pour la collectivité en prenant en compte l'état existant des réseaux viaires et de transport.

- Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

> *Adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts, et d'inondation*

### Incidences positives :

Les risques naturels omniprésents sur la commune, notamment les risques d'incendie de forêt seront intégrés comme contrainte strictes dans le zonage du PLU et son règlement. Les aménagements et développement de la commune

tiendront forcément compte des enjeux liés à l'aléa incendie et l'aléa inondation et n'aggraveront pas les risques.

> *Porter une attention particulière à l'adaptation des formes urbaines, dans le respect de l'environnement urbain, paysager et patrimonial ;*

> *Maintenir une trame urbaine aérée par la garantie d'un équilibre entre bâti et végétal ;*

> *Définition de coefficients de végétalisation dans les zones d'habitat résidentiel diffus afin de préserver l'identité de la commune.*

### Incidences positives :

La plupart des espaces verts existants sont conservés, d'autres sont créés et à terme accueilleront un cortège de faune inféodés au milieu urbain. Des gîtes pourront alors se créer notamment pour les chiroptères, l'avifaune ou encore certains petit mammifères.

L'application d'un coefficient de végétalisation permet de conserver sur les parcelles en secteur urbain, semi-urbain ou diffus un part de « nature » dans l'objectif de développer la « nature en ville ».

> *Préservation de continuités écologiques, coupures à l'urbanisation entre les différents quartiers d'habitat par la mise en place d'éléments de paysage à préserver*

### Incidences positives :

Les continuités écologiques feront l'objet d'un zonage ou sous-zonage spécifique dans le PLU de manière à appliquer un règlement en adéquation avec un objectif de conservation, de préservation voire de restauration dans certains cas.

> *Améliorer les liaisons douces à l'échelle communale, entre le centre village et les quartiers en particulier*

### Incidences positives :

Le développement des déplacements doux tout en sécurisant les accès et chemins piétonniers favorise la diminution des émissions des gaz à effet de serre.

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

> Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques liés au ruissellement des eaux de surface;

> Définir des coefficients de végétalisation pour permettre l'infiltration;

> Protéger les exutoires existants : avens, grottes, puits, embuts.

### Incidences positives :

Des prescriptions de conservation de la végétation à la parcelle seront indiquées dans le règlement du PLU pour chacune des zones : un coefficient de végétalisation devra être pris en compte pour tout projet à la parcelle.

La commune prévoit d'étudier la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales comprenant l'aménagement d'ouvrages facilitant la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention des eaux pluviales).

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

> Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du centre-village – Le Pré de Pèle et l'extension du village

### Incidences positives :

L'offre de logement mixte et diversifiée répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation du cœur de ville Saint-Cézaire-sur-Siagne avec les hameaux. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

> Organiser le développement et l'aménagement du Parc d'Activités de la Festre, porteur de développement économique pour la Commune

### Incidences positives :

Cette orientation induit un développement de l'offre commerciale au sein d'une activité existante, en profitant des accès et infrastructures au sein du parc d'activité de la Festre, en permettant la venue de nouvelles enseignes tout en améliorant la complémentarité avec les activités existantes. Elle permettra de proposer des offres d'emplois et de dynamiser l'économie de la commune.

Les aménagements prévus se feront dans des secteurs destinés à l'urbanisation étant desservi par les réseaux.

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

### Incidences positives :

Cette orientation améliorera la lisibilité ainsi que l'utilisation du secteur de la Riviera en partant sur une collaboration avec les communes limitrophes dans les choix et orientations d'aménagement.

Cette offre mixte, intergénérationnelle et d'équipements publics constitue un avantage de diversifications économiques pour les riverains et pour les hameaux riverains. Les aménagements nécessaires à la mise en place de cette diversification se réalisent sur des secteurs propices à accueillir des activités. Les orientations d'aménagement viseront à améliorer les agencements des structures économiques et les perceptions paysagères, par une insertion adaptée à l'état initial de l'environnement.

> Poursuivre le développement et l'aménagement du site touristique des Grottes de Saint-Cézaire

### Incidences positives :

Le développement du site touristique des Grottes permettra de dynamiser le secteur du tourisme et de valoriser le village au travers d'une attractivité et d'un développement de l'offre que les professionnels du tourisme pourront proposer.

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Cette orientation peut avoir des incidences sur l'impact du paysage et des milieux naturels, tout en proposant une diversification de l'offre touristique.

> *Organiser une aire de tri et de recyclage des déchets autour de l'actuelle déchèterie*

### Incidences positives :

Le renforcement des équipements publics en termes de gestion des déchets permettra de proposer aux usagers des structures adéquates pour un bon traitement des déchets, à proximité des riverains.

Cette structure sera également à la disposition des communes limitrophes.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'aménagement d'une telle structure peut avoir des incidences sur l'impact du paysage et des milieux naturels en contrebas du paysage.

> *Renforcer le pôle d'équipements publics de sports, loisirs et culture situé en contrebas du village, en préservant la qualité paysagère du site*

### Incidences positives :

Le renforcement des équipements publics en termes d'activité sportives et de loisir permettra de proposer aux usagers des structures plus adaptées et d'élargir les manifestations en plein air.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Cette orientation peut avoir des incidences sur l'impact du paysage et des milieux naturels en contrebas du village.

### **ORIENTATION N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE**

- Proposer une offre touristique organisée et diversifiée

> *Développer et mettre en avant les potentialités touristiques de la Commune*

### Incidences positives :

Le développement des potentialités touristiques permettra de dynamiser le secteur du tourisme et de valoriser le village au travers d'une attractivité et d'un développement de l'offre que les professionnels du tourisme pourront proposer.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Cette orientation peut avoir des incidences sur l'impact du paysage et des milieux naturels, tout en proposant une diversification de l'offre touristique.

> *Favoriser un tourisme vert*

### Incidences positives :

Une politique de développement du tourisme vert permettra de mettre en valeur le potentiel «Nature» du village et de son territoire communal au travers une proposition de cheminement doux (circuits pédestres, pistes de VTT) et d'information sur les activités existantes (escalade). La mise en valeur de ces circuits passera par la mise en place d'une signalétique adaptées et qui mettra également en valeur le patrimoine agricole et le terroir sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La promotion touristique et la mise en valeur des espaces naturels de Saint-Cézaire-sur-Siagne peuvent conduire à une surfréquentation et une mauvaise utilisation des espaces voire un apport de pollutions (macro-déchets en particulier).

Cette promotion devra s'accompagner de programme de sensibilisation du publique de l'intérêt écologique du site et de sa préservation, ainsi que des structures adéquates pour « canaliser », baliser les secteurs fréquentés en préservant les secteurs naturels les plus sensibles.

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

- Impulser le développement de l'offre économique et commerciale adaptée aux besoins communaux

> *Affirmer la place du commerce de proximité dans le village*

### Incidences positives :

Cette orientation induit un développement de l'offre commerciale en permettant la venue de nouvelles enseignes. Elle permettra de proposer des offres d'emplois et de dynamiser l'économie de la ville.

Les aménagements prévus se feront dans des secteurs destinés à l'urbanisation étant desservi par les réseaux.

> *Développer l'offre économique du Parc d'Activités de la Festre*

### Incidences positives :

Cette orientation induit un développement de l'offre industrielle et artisanale au sein d'une activité existante, en profitant des accès et infrastructures au sein du parc d'activités de la Festre, en permettant la venue de nouvelles activités tout en améliorant la complémentarité avec les activités existantes, et éventuellement avec le commerce du centre-ville. Elle permettra de proposer des offres d'emplois et de dynamiser l'économie de la ville.

Les aménagements prévus se feront dans des secteurs destinés à l'urbanisation étant desservi par les réseaux.

- Mettre en place les conditions du développement des communications numériques

### Incidences neutres :

Les aménagements et amélioration des réseaux numériques se feront en place d'infrastructures routières (routes, chemins....). Il n'y aura pas d'incidence particulière sur l'environnement.

- Organiser le développement agricole et forestier

### Incidences positives :

Les exploitations agricoles seront conservées voire privilégiées ce qui permettra de préserver d'une part l'activité économique et d'autre part le paysage façonné par cette activité au travers des terrasses cultivées et des parcelles plantées (prairies) situées en arrière-plan du paysage de la commune.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les nouvelles installations agricoles (bâtiment, ....) nécessaires au fonctionnement des exploitations devront s'intégrer dans le paysage au vu des cônes de vue existants, des perceptions paysagères parfois lointaines sur les versants des Préalpes d'Azur et sur le village.

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

### ORIENTATION N°4 : ENCOURAGER UN MODE DE VIE RESPONSABLE

- Encourager les comportements socio-responsables

> *S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux et diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface...)*

#### Incidences positives :

L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation du cœur de ville Saint-Cézaire-sur-Siagne avec les hameaux. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.

#### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

> *Structurer et renforcer les équipements publics en adéquation avec les besoins socio-culturels et les projections démographiques de la commune : Prévoir la réalisation d'une salle multi-activités*

#### Incidences neutres :

Les aménagements et amélioration des équipements publics se feront sur des secteurs déjà urbanisés. Il n'y aura pas d'incidence particulière sur l'environnement.

> *Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants*

#### Incidences positives :

Cette orientation permet dans un premier temps de conserver le patrimoine et de le restaurer, mais aussi de privilégier la réinstallation des habitants dans des

logements existants sans consommer de l'espace non urbanisé en périphérie du village.

- Encourager les comportements éco-responsables

> *Diversifier et organiser l'offre en transports*

#### Incidences positives :

L'organisation des différents modes de déplacements et le développement des transports en communs induit une diminution des émissions de gaz à effet de serre. La fluidité de la circulation au travers une organisation des voiries et de leur gabarit induit également une amélioration des niveaux de consommation et de productions de gaz à effet de serre. In fine, la qualité de l'air s'améliorera.

En termes de sécurité publique, la requalification de certaines voiries communales permettra une meilleure fluidité de la circulation et une amélioration de la sécurité des usagers des voiries entre les différents quartiers et hameaux de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

> *Proposer une offre et organiser le stationnement pour répondre aux besoins et usages sur l'ensemble du territoire communal*

#### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les aménagements et renforcements des parkings de stationnement et du parking relais covoiturage devront se faire sur des sites adaptés sans entraîner la suppression d'espaces naturels ou agricole.

> *Prendre en compte la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement*

#### Incidences positives :

La commune incitera pour les nouvelles constructions ou les rénovations d'habitat à opter pour « un éco-habitat » utilisant des matériaux écologiques et durables dont le pouvoir d'isolation est optimal, en privilégiant les installations à énergie

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.2 - Analyse des incidences du PADD par orientation

renouvelables, en gérant les eaux pluviales à la parcelle tout en privilégiant la réutilisation pour l'arrosage.

> *Soutenir et organiser la valorisation des déchets*

### Incidences positives :

Le renforcement des équipements publics en termes de gestion des déchets permettra de proposer aux usagers des structures adéquates pour un bon traitement des déchets, à proximité des riverains.

Cette structure sera également à la disposition des communes limitrophes.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'aménagement d'une telle structure peut avoir des incidences sur l'impact du paysage et des milieux naturels en contrebas du paysage.

> *Favoriser une utilisation optimale des ressources en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs*

### Incidences positives :

La commune incitera pour les nouvelles constructions ou les rénovations d'habitat à opter pour « un éco-habitat » utilisant des matériaux écologiques et durables dont le pouvoir d'isolation est optimal, en privilégiant les installations à énergie renouvelables, en gérant les eaux pluviales à la parcelle tout en privilégiant la réutilisation pour l'arrosage.

### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les projets seront programmés dans des secteurs ayant un réseau existant d'eau potable et de traitement des eaux usées capable d'accueillir de nouvelles constructions et adapté aux nouveaux besoins, de manière à ne pas surcharger le réseau existant.

### Tableau de synthèse

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :

	Effets sans lien avec la dimension concernée.
	Effets négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
	Effets pouvant être négatifs mais ils sont maîtrisables dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
	Effets indirectement positifs.
	Effets directement positifs.

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.1 - Incidences du PADD sur l'environnement

		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
		1° Préservation de la biodiversité et milieux naturels	2° Prise en compte des risques naturels et technologiques	3° Limitation de la consommation de l'espace	4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	5° Préserver et valoriser les paysages.	6° Préserver les ressources naturelles.
ORIENTATIONS DU PADD	<b>1° Préserver le paysage, l'environnement et le patrimoine</b>						
	• Protéger les espaces naturels sauvages et les continuités écologiques						
	• Préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée						
	• Sauvegarder les espaces bâtis anciens						
	<b>2° Maîtriser et structurer le développement urbain</b>						
	• Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune						
	• Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain						
	• Assurer un développement urbain maîtrisé et durable						
	• Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle						

# 1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## 1.1 - Incidences du PADD sur l'environnement

		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
		1° Préservation de la biodiversité et milieux naturels	2° Prise en compte des risques naturels et technologiques	3° Limitation de la consommation de l'espace	4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	5° Préserver et valoriser les paysages.	6° Préserver les ressources naturelles.
ORIENTATIONS DU PADD	<b>3° Renforcer l'attractivité économique et touristique</b>						
	• Proposer une offre touristique organisée et diversifiée						
	• Impulser le développement de l'offre économique et commerciale adaptée aux besoins communaux						
	• Mettre en place les conditions du développement des communications numériques						
	• Organiser le développement agricole et forestier						
	<b>4° Encourager un mode de vie responsable</b>						
	• Encourager les comportements socio-responsables						
	• Encourager les comportements éco-responsables						

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones. Les effets prévisibles de ce zonage et du règlement sont évalués au regard de cinq thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales analysées dans l'état initial :

### - La préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne doit tenir compte de la grande valeur du patrimoine naturel présent sur son territoire. La préservation de la biodiversité passe notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvage. De plus, les espaces naturels protégés devront être identifiés dans le PLU comme espaces naturels à conserver.

### - La prise en compte des risques naturels et technologiques

La prévention des risques naturels est l'un des enjeux du PLU à prendre en compte. Les effets du PLU sur la gestion des risques naturels sont évalués en identifiant leur prise en compte dans les orientations d'aménagement, ou en quantifiant ces risques sur les sites amenés à recevoir de nouveaux aménagements, à savoir que le zonage comprend les secteurs à risques.

### - La limitation de la consommation de l'espace

L'étalement urbain et la consommation de l'espace entraînent la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures. La gestion économe et qualitative de l'espace est l'un des principaux objectifs de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ».

### - La réduction des émissions polluantes et l'économie des énergies

Cette thématique englobe toutes les nuisances, pollutions et altérations des ressources, qui pourraient affecter, à plus ou moins long terme, le cadre de vie voire la santé des habitants.

### - La préservation et la valorisation des paysages

Outre la protection des Monuments Historiques au titre du Code du Patrimoine, la commune se doit de préserver l'ensemble des éléments qui caractérisent son paysage typique de l'arrière-pays grassois et des Préalpes d'Azur. Cette préservation se traduit directement dans le zonage et le règlement du PLU.

### - La préservation des ressources naturelles

La préservation des ressources naturelles se fait au travers d'une gestion de l'eau, de son traitement grâce à une politique d'urbanisation contrôlée suivant les ressources disponibles sur le territoire communal.

**Une attention particulière sera apportée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial.**

L'analyse plus précise des effets de certains projets d'aménagements est renvoyée, suivant le principe de subsidiarité, aux études d'impacts de ces projets.

### - Incidences sur les espaces naturels protégés

#### Incidences positives :

Les espaces naturels protégés du territoire communal correspondent au site Natura 2000 « Rivière de la Siagne et de ses gorges » (ZSC). Cet espace protégé est bien pris en compte dans le projet de PLU, par la gestion des espaces naturels potentiels accueillant les espèces protégées. Dans cette zone, les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition de respecter les espaces naturels existants, à savoir de conserver les murs en pierre, les vieux sujets, les grottes et tout autre habitat potentiel, à minima une reconstruction à l'identique sera préconisée.

Les incidences sur les sites Natura 2000 ont été évaluées dans un volet spécifique.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 - Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Concernant l'arrêté de biotope «Grotte au guano» présent sur la commune, l'ensemble du périmètre de protection est identifié au zonage comme étant un secteur naturel protégé. Un sous zonage a été mis en place spécifiquement pour cet habitat protégé : secteur Nb relatif à l'arrêté de biotope Grotte au Guano.

La grotte au Guano sur la commune de Saint Cézaire sur Siagne est située dans le périmètre du site NATURA 2000 « Gorges de la Siagne », notamment du fait de la présence d'espèces de chiroptères toutes protégées : Grand rhinolophe *Rhinolophus ferrumequinum*, Petit rhinolophe *Rhinolophus hipposideros*, Rhinolophe euryale *Rhinolophus euryale*, Murin de Capaccini *Myotis capaccinii*, Petit murin *Myotis blythii*, Grand murin, *Myotis myotis*, Minoptère de Schreibers, *Miniopterus schreibersi*

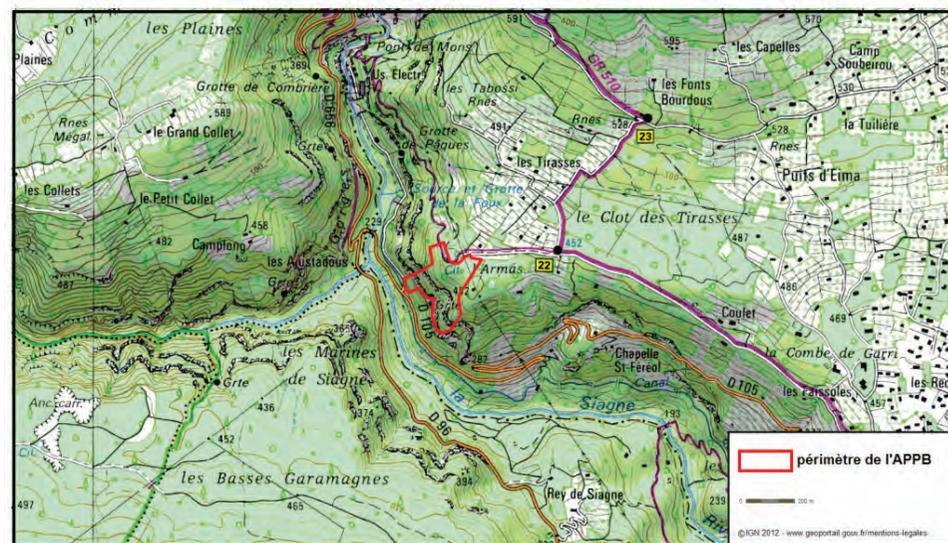
En particulier, cette grotte constitue à l'échelle de la région un des derniers sites de reproduction pour le Rhinolophe euryale et abrite une population d'intérêt national de Murin de Capaccini. Elle est également utilisée comme site de reproduction ou de transit par le petit et le grand murin et le Minoptère de Schreibers.

Cette cavité fonctionne en réseau avec deux autres sur l'autre rives de la Siagne, sur les communes de Montauroux et Mons, elles aussi incluses dans le périmètre du site NATURA 2000 et plus favorables à l'hivernation. La préservation de ce réseau de gîte est indispensable au bon déroulement du cycle biologique des espèces en question. Ainsi le

DOCUMENT D'OBJECTIF (DOCOB) du site.

L'arrêté a donc été mis en place par la DREAL et prévoit l'interdiction de tout accès à la grotte, sauf aux scientifiques et spéléologues, uniquement dans le cadre de missions scientifiques ou de suivi des espèces autorisées par le préfet. La pratique de l'escalade, le bivouac, l'usage du feu ou l'aménagement des parties souterraines sont proscrits. Les aménagements, constructions nouvelles, installations diverses sont soumis à autorisation préfectorale. Les activités forestières, pastorales et cynégétiques continuent en revanche de s'exercer librement, moyennant quelques restrictions (pas d'utilisation de produits phytosanitaires ou de lubrifiants non biodégradables, pas d'utilisation de moteurs thermiques du 1er mai au 30 novembre, ...).

Afin de garantir l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires au maintien et à la reproduction des espèces protégées, les parcelles cadastrales section E numéros 19, 174 et 176 en totalité et 41 pour partie sont inscrites dans un périmètre de protection réglementaire dont la surface totale est de 5,25 hectares (cf. carte ci-après).



Localisation du périmètre de l'APPB Grotte au guano

#### - Incidences sur les habitats et espèces

##### Incidences positives :

Les principales unités naturelles de la commune sont classées en zone Naturelle ou Agricole. Les boisements sont préservés grâce au maintien des surfaces en zones naturelles et en zones agricoles dans lesquelles les défrichement et déboisements sont interdits. Ce zonage constitue une protection forte des milieux forestiers et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 - Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

De plus, l'inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger a permis la mise en place d'une typologie de protection des oliveraies et tout autre boisement ayant une valeur paysagère et patrimonial. Cet outil de protection interdit tout déboisement de ces secteur identifiés sur le zonage du PLU.

#### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ; elles portent essentiellement sur la perte d'habitats naturels et l'impact des éclairages extérieurs publics ou privés qui seront ajoutés dans les zones nouvellement urbanisées. La pollution lumineuse induite est susceptible d'entraîner une gêne pour la faune fréquentant les milieux naturels alentours.

De plus, la consommation des espaces boisés et végétalisés peut entraîner la destruction d'habitats naturels indispensable à la préservation d'une biodiversité de qualité. Ces incidences portent également sur la destruction d'habitats et d'espèces dans le cadre d'un aménagement de bâti diffus au sein de zones naturelles.

#### - Incidences sur le réseau écologique

#### Incidences positives :

La présence d'une trame végétale significative dans la diversité de ses composantes et de ses formes participe à la biodiversité. Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

- Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques. Ces EBC sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La plupart des EBC sont conservés par rapport au zonage du POS ce qui induit une préservation de l'ensemble des espaces forestiers identifiés en tant que tel dans le diagnostic des milieux forestiers présents sur le territoire communal.

- Le classement en zone naturelle spécifique Nb «arrêté de biotope» préserve l'intégralité du réservoir de biodiversité au niveau de la grotte au Guano. Ce sous-secteur constitue un sanctuaire dans lequel le règlement de l'arrêté de biotope s'applique.

- La création d'une typologie de préservation et de restauration des corridors écologiques identifiés sur le territoire communal à savoir :

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

- Type 2.1 « réservoirs de biodiversité à préserver ou remettre en état »

o Espaces concernés : espaces naturels non artificialisés et en zone U.

o 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 remarquable 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 »

o Espaces concernés : espaces déjà bâtis mais ayant des enjeux écologiques.

o Prescriptions :

- La végétation arborée remarquable devra être maintenue. Les arbres remarquables devront être maintenus dans leur état actuel.

- Afin de permettre à l'avifaune de petite et moyenne taille de mieux circuler, le traitement des clôtures ne devra pas constituer un obstacle. »

Cette typologie permet la conservation des espaces naturels au sein des zones constructibles et réglemente les aménagements légers possibles dans les zones constructibles déjà urbanisées.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.2 - La prise en compte des risques naturels et technologiques

L'armature végétale de proximité est susceptible de constituer des corridors pour certaines espèces. Le règlement prend en compte cet enjeu écologique en réglementant l'aménagement des espaces libres dans les secteurs ouverts à l'urbanisation au village : utilisation d'essences locales et non envahissantes, conservation ou remplacement des arbres existants, préservation des murets en pierre sèche, et clôtures perméables à la petite faune.

Le PLU ne devrait pas avoir d'incidences sur le maintien des fonctionnalités écologiques de la trame bleue.

#### Incidences positives :

Le zonage du PPR est reporté sur les plans de zonage du PLU, ce qui favorise sa prise en compte. Le PLU est soumis au règlement spécifique du plan de prévention des risques naturels.

Le règlement du PLU distingue pour chaque zone, les règles applicables « hors des zones soumises à des risques naturels » et « dans les zones soumises à des risques naturels ». Cette présentation claire favorise la prise en compte des risques naturels et notamment des dispositions des PPR.

Par ailleurs, les aménagements liés à la prévention des risques sont autorisés dans toutes les zones et le PADD expose le projet de « mettre en œuvre les dispositions des PPR et entretenir les ouvrages réalisés ». Le projet de PLU devrait ainsi permettre de diminuer l'ampleur de l'aléa, et aura un impact positif sur la gestion des risques naturels.

#### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de population induite par le PLU pourrait exposer de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.

#### - **Prise en compte du risque d'incendie de forêt**

##### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Certains des secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en zone bleue ou rouge du PPR. Les dispositions du PPR sont applicables dans ces zones, ce qui devrait limiter l'exposition aux risques des nouveaux habitants.

#### - **Prise en compte du risque sismique**

##### Incidences neutres :

L'ensemble du territoire communal est en zone de risque sismique moyen. Le PLU n'aura aucune incidence sur le risque sismique.

La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans la norme Eurocode 8 qui a pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. En cas de secousse « nominale », c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.3 - La limitation de la consommation de l'espace

- Les incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

#### Evolution des surfaces entre POS et PLU :

Le tableau ci-dessous présente la répartition des différentes zones du PLU comparativement au zonage du POS.

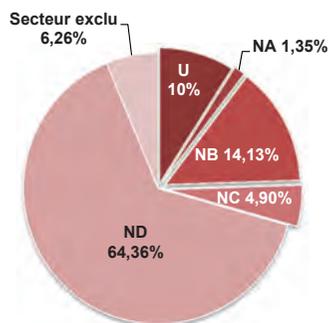
		ZONES DU PLU				Total
		U	AU	A	N	
ZONES DU POS	U	207,55 ha	2,05 ha	11,64 ha	50,35 ha	271,59 ha
	NA	0,23 ha	3,51 ha	18,59 ha	18,28 ha	40,61 ha
	NB	89,77 ha	-	126,72 ha	210,12 ha	426,61 ha
	NC	0,66 ha	-	134,84 ha	12,47 ha	147,97 ha
	ND	2,7 ha	0,08 ha	61,03 ha	1878,67 ha	1942,48 ha
	Secteur exclu	-	-	-	189,04	189,04 ha
Total		300,91 ha	5,64 ha	352,82 ha	2358,93 ha	3018,30 ha

(Extrait du rapport de présentation)

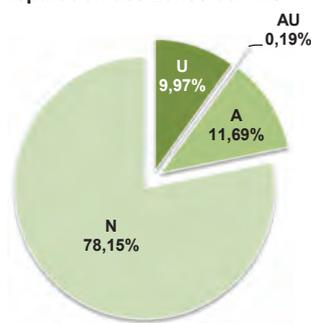
Une partie des surfaces urbaines du POS ont été reclassés en zones Naturelle (N) ou Agricole (A). Dans l'ensemble, le PLU consomme moins d'espace naturel que le POS.

Les diagrammes ci-après présentent la répartition de l'occupation des sols en fonction des documents d'urbanisme considérés :

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



#### Evolution des zones urbaines :

• Incidences positives :

Le projet de PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne répond à la diversité des fonctions urbaines (habitat, tourisme, agriculture, etc.). Les choix concernant le maintien, l'extension, ou le retrait de zones urbaines ont été guidés par le souci de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et la nécessité de renforcer les différents pôles urbains de la commune, en particulier en périphérie du centre village et de certaines poches implantées dans des zones à urbanisation diffuse.

Les secteurs en retrait du centre village, à savoir certaines hameaux ont été délimités en tant que tels de manière à régulariser leur situation de hameau distincts. D'autres secteurs à urbanisation diffuse sont classés en zone naturelle ne permettant pas d'autre construction et limitant l'étalement urbain sur les secteurs naturels et boisés, voire agricole.

Dans les zones U, le PLU n'impose pas de COS et permet l'implantation de construction sous conditions de respecter selon les zones un certain coefficient de végétalisation ainsi que les prescriptions de préservation et de restauration des continuités écologique favorisant la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Les dispositions du règlement visant à maintenir les surfaces non bâties en pleine terre ou à les aménager en espaces verts contribuent à réduire les incidences de la consommation des sols.

• Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation couvrent une surface très réduite qui répond aux besoins présents et futurs prévisibles en matière d'habitat et d'activités économiques. Le projet de PLU étant à l'échelle des perspectives de développement de la commune, les incidences néfastes sur la gestion économe de l'espace communal sont très limitées.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.3 - La limitation de la consommation de l'espace

#### Préservation des zones naturelles :

- Incidences positives :

Dans le POS, l'ensemble des zones naturelles représente 64,36% de la superficie du territoire communal. Ces surfaces ont été ramenée à 78,05 ha dans le PLU. Cette «évolution de zones naturelles» n'est cependant pas à imputer à une ouverture à l'urbanisation. Elle s'explique par le fait que certains secteurs classés en zone ND dans le POS ont été classés en zone A dans le PLU. Les possibilités d'aménagement de la zone A étant plus restrictives que celles des zones « naturelles », cette modification du zonage ne peut être que bénéfique pour la protection des espaces naturels.

- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Bien que le règlement soit relativement restrictif, certains aménagements et constructions sont autorisés dans la zone N. Ils sont susceptibles d'impacter négativement la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Tout aménagement autorisé dans cette zone devra donc faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter de détruire d'éventuelles stations de flore protégée et afin de ne pas perturber la faune en présence.

Les dispositions du PLU confirment donc la vocation naturelle de la majeure partie du territoire communal. Globalement, elles impacteront positivement la préservation des zones naturelles.

#### Extension des zones agricoles :

- Incidences positives :

La préservation des terres nécessaires aux activités agricoles est une nécessité édictée par l'article L145-3-I du Code de l'urbanisme.

La surface des zones agricoles est passée de 4,90% du territoire au POS à 11,60 % au PLU. Cette modification de zonage provient essentiellement d'un changement de destination de nombreuses parcelles en NB au POS et une partie des zones ND au POS.

Des espaces agricoles classés en zone naturelle au POS verront leur occupation modifiés. Il sera nécessaire de préserver le paysage dans la construction d'un nouveau paysage agricole et de conserver au mieux les éléments structurant de la végétation afin de préserver la trame verte.

Les incidences du PLU sur la préservation des terres agricoles sont donc globalement positives car peuvent être maîtrisées au travers d'une gestion économe des espaces agricoles existants.

En effet, la mise en place d'un zonage prescriptif permettant la préservation du paysage et du patrimoine induit une conservation des espaces agricoles comme les restanques, les oliveraies et autres plantations faisant partie du patrimoine. Ces prescriptions sont :

« 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. Tout travaux effectué en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.3 - La limitation de la consommation de l'espace

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 privatif.
- Tout travaux effectué en site de restanques sera soumis à l'avis de la commission d'urbanisme.

Les oliveraies et les tilleuls présents sur les restanques :

- Les arbre doivent être maintenus sauf raison phytosanitaire avérée.

#### - Les incidences sur les équipements publics

##### Assainissement :

- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le projet de PLU vise à créer de nouveaux logement d'ici 2025. Cette augmentation aura une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter par la commune dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sur la totalité des zones urbaines. La STEP actuelle devra recevoir des effluents supplémentaires.

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements, entrainera une augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village. L'augmentation des débits à traiter pourra néanmoins être maîtrisée grâce à une disposition du règlement qui expose que pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones U, « en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ».

- Incidences neutres :

Dans les zones A et N, lorsque les secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur. Cet aspect limitera l'augmentation de l'apport d'effluent vers le réseau communal.

##### Déchets :

- Incidences positives :

Le PLU prévoit dans son projet l'implantation d'une déchèterie sur son territoire, favorisant la collecte et le tri des déchets et drainant les communes limitrophes ne possédant pas de déchèterie. Le secteur de cette installation a été choisi de manière à ne pas aggraver les nuisances et les pollutions, à savoir sur un secteur isolé, loin des secteurs habités pouvant être gênés par cette activité.

- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de production de déchets supplémentaires. Les capacités de collecte et de traitement doivent donc être prises en considération ; d'autant qu'à l'heure actuelle, le ramassage des encombrants n'étant pas structuré en terme de sites relais, les dépôts deviennent rapidement « anarchiques ».

#### - Les incidences sur les déplacements

- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La croissance démographique programmée générera une augmentation des déplacements.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.3 - La limitation de la consommation de l'espace

- Incidences positives :

On peut considérer que le projet d'amélioration et de développement de l'activité commerciale et des services de proximité inscrit au PADD, va induire une diminution des déplacements motorisés entre Saint-Cézaire-sur-Siagne et les communes avoisinantes. Il expose aussi le projet d'améliorer la desserte interne par un transport en commun ainsi que la volonté de mettre au point un réseau de télécommunication favorisant le télétravail.

Le projet de PLU prévoit également des mesures visant à améliorer la situation du village vis-à-vis du stationnement : le PADD expose l'objectif d'augmenter les capacités des parkings publics et le règlement prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ». Le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones UA, UB, UC, UD, UE et UZ est précisément explicité dans le règlement du PLU.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.4 - La réduction des émissions polluantes et l'économie des énergies

#### - Incidences sur la ressource énergétique

##### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de la population entraînera une augmentation de la consommation énergétique, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie.

Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

##### Incidences positives :

Dans les zones Urbaines, l'implantation de panneaux solaires sur les toitures était interdite dans le POS dans les zones en dehors des secteurs UC, UD, UE.

Toute construction autre pourra avoir ce type d'installation et devra être aux normes RT2012 de manière à favoriser les performances énergétiques et environnementales. L'autorisation d'installer des panneaux solaires favorisera la production d'énergie renouvelable, et aura une incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

Le règlement impose : « Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre 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.»

#### - Incidences sur la pollution atmosphérique

##### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'habitat, à travers le chauffage à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) est une autre source de pollution de l'air. L'augmentation du nombre d'habitations devrait donc entraîner une hausse des émissions polluantes. La possibilité d'implanter des panneaux solaires dans les zones Urbaines pourrait permettre de limiter ces rejets polluants.

La croissance démographique attendue devrait entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine des transports routiers, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

##### Incidences positives :

L'impact négatif sur les émissions polluantes pourrait être atténué par les mesures inscrites dans les orientations du PADD :

- l'amélioration et le développement de l'activité commerciale et des services de proximité, qui va induire une diminution des déplacements motorisés entre le centre-village, la périphérie et des différents quartiers de la commune.
- le renforcement et l'installation d'un réseau de télécommunication à haut débit facilitant l'accueil du télétravail sur le territoire et diminuant les trajets Domicile/ Travail dans l'arrière-pays grassois.

#### - Incidences sur l'ambiance sonore

##### Incidences neutres :

L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population et de la fréquentation touristique ne devrait pas être de nature à impacter significativement l'ambiance acoustique de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises dans toutes les zones naturelles à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale, et que leur volume et leur aspect extérieur ne dégradent pas le paysage. Ces conditions d'installation restrictives garantissent que l'implantation des ICPE ne nuise pas aux riverains : la localisation de la déchetterie en projet a été choisie de manière à ne pas créer de gêne et de nuisances pour les riverains dans la partie Sud du territoire.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.5 - La préservation et la valorisation des paysages

#### - Incidences sur le grand paysage

##### Incidences positives :

Les entités paysagères fondatrices du paysage de Saint-Cézaire-sur-Siagne seront protégées et renforcées :

- Dans toutes les zones, le règlement du PLU énonce que « les constructions, 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 ».
- Les espaces boisés seront protégés sous forme d'EBC,
- Le PLU a identifié sur le plan de zonage des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme. Ce zonage permet de préserver ces secteurs de tout aménagement susceptible de dégrader le paysage. Une typologie a été édictée dans le règlement des prescriptions générales :  
« Type 1 - Les éléments de paysage : les restanques et les oliveraies :  
Les restanques, les murs d'épierrement ainsi que les plantations de type oliveraie seront préservés au titre de la préservation du patrimoine. »
- Les bâtiments à forte valeur patrimoniale seront identifiés et le PLU permet leur restauration (cf. incidences sur le patrimoine bâti ci-après).

##### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'étalement urbain qui pourrait avoir une incidence négative sur le paysage est limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement et les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité.

#### - Incidences sur le patrimoine bâti

##### Incidences positives :

Le PADD expose l'objectif de préserver en sauvegardant les espaces bâtis anciens et de préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée.

Des règles de limitation des hauteurs et de l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives figurent dans le règlement. Ces règles permettent d'encadrer les évolutions urbaines et de garantir une bonne insertion paysagère des constructions, notamment en préservant les vues.

Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de prescriptions particulières applicables aux bâtiments du village. Ces règles, qui concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, des locaux commerciaux et les colorations, contribuent à une préservation du caractère patrimonial du paysage bâti du village et à une amélioration de paysage bâti de la station.

Dans le règlement des prescriptions générales, une typologie spécifique à la préservation du patrimoine a été édictée :

« Type 3 : Les éléments du patrimoine bâti et archéologique non compris les monuments historiques et le patrimoine archéologique recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie)

*Des tableaux répertoriant les éléments de patrimoine à protéger sont annexées au 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 :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en oeuvre 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

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.5 - La préservation et la valorisation des paysages

menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en oeuvre 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.»

#### - Incidences sur le patrimoine archéologique

##### Incidences neutres :

Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.

L'article 9 du règlement du PLU rappelle que :

« 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 sol (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.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### 2.6 - La préservation des ressources naturelles

#### Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

D'un point de vue quantitatif, l'augmentation de population superposée à la hausse de la fréquentation touristique de la station thermale entraînera une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau.

D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de pollution accidentelle de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.

Les constructions non reliées au réseau d'assainissement communal devront être équipées d'installation de d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

### Bilan des incidences sur les zones concernées de manière notable par le PLU

Pour la majeure partie des zones concernées de manière notable par le PLU, les enjeux environnementaux ont été jugés, à priori, faibles à modérés. Les incidences du projet de PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne sont donc globalement modérées, d'autant que :

- Le règlement du projet de PLU favorise une relativement bonne intégration paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation, ainsi que la préservation et la restauration des continuités écologiques ;
- Le PADD prévoit la prise en compte de la typologie d'architecture de locale et un niveau de qualité communes aux futures opérations, ainsi que la préservation de la biodiversité et de la continuité écologique ;
- L'aménagement des espaces libres dans le secteur urbain est réglementé : zonage de prescription dans la mesure à des corridors écologiques ont été identifiés à l'état initial ;
- Les risques naturels sont pris en compte par un report du zonage des PPR sur le zonage du PLU.
- La prise en compte du potentiel agricole est un point majeur du PLU avec la préservation du paysage agricole (restanques et oliveraies) ainsi que la conservation des espaces agricoles en activités.

Néanmoins, une attention particulière devra être accordée au bon respect de la ressource en eaux au travers le traitement des eaux respectant la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2

# ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

PARTIE 1 :  
INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### Rappel de la liste des espèces ayant justifié la désignation de la ZSC FR 9301574 « Rivière Siagne et ses Gorges »

Espèces animales et végétales présentes.	Statut	PR <sup>(6)</sup>
<b>Amphibiens et reptiles</b>		
Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> )		C
Hydromantes strinatii ( <i>Hydromantes strinatii</i> )		C
Tortue d'Hermann ( <i>Testudo hermanni</i> )		C
Vipère d'Orsinie ( <i>Vipera ursinii</i> )		C
<b>Invertébrés</b>		
Agrion de Mercure ( <i>Coenagrion mercuriale</i> )		C
Cordulie à corps fin ( <i>Oxygastra curtisii</i> )		D
Damier de la Succise ( <i>Euphydryas aurinia</i> )		C
Ecaille chinée ( <i>Callimorpha quadripunctaria</i> )*		C
Ecrevisse à pattes blanches ( <i>Austropotamobius pallipes</i> )		C
Grand capricorne ( <i>Cerambyx cerdo</i> )		C
Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> )		C
Rosalie des Alpes ( <i>Rosalia alpina</i> )*		C
<b>Mammifères</b>		
Grand Murin ( <i>Myotis myotis</i> )		C
Grand Rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )	Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> )	Reproduction. Etape migratoire.	B
Myotis capaccinii ( <i>Myotis capaccinii</i> )	Reproduction. Etape migratoire.	A
Petit Murin ( <i>Myotis blythii</i> )	Reproduction. Etape migratoire.	C
Petit Rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Rhinolophe Euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Vespertilion de Bechstein ( <i>Myotis bechsteini</i> )	Etape migratoire.	C
<b>Poissons</b>		
Barbeau méridional ( <i>Barbus meridionalis</i> )		C
Blageon ( <i>Leuciscus souffia</i> )		C

Légende : Pr : Taux de population, comparable à la probabilité de retrouver cette espèce : A= 100>p>15% ; B=15>p>2% ; C=2>p>0% ; D = non significative

Les espèces ayant justifié la désignation de ce site en ZSC sont : 8 espèces d'invertébrés, 8 espèces de chiroptères, 2 espèces de poissons.

On note également la présence de plusieurs milieux naturels remarquables sur l'aire d'étude ; il s'agit notamment de la rivière et ses eaux calcaires qui induisent la formation de tufs. Les forêts et fourrés alluviaux hébergent quant à eux des espèces

rare en Provence (charme, fougères).

De plus, une espèce végétale endémique et très localisée se trouve dans la ZSC, il s'agit de l'*Erodium rodii*. Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauves souris.

### Vulnérabilité du site d'après les Documents d'Objectifs

D'après le DOCOB, la ZSC des Gorges de la Siagne est particulièrement vulnérable à plusieurs pratiques :

- Les milieux et espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de l'eau,
- Les gîtes des chauves-souris (grottes, avens) sont très vulnérables à la fréquentation humaine,
- Le risque incendie,
- Le développement de certaines activités de pleine nature dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles (tufs, mares temporaires, grottes),
- Certains aménagements générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels.

Ainsi, la présente étude devra s'attacher à montrer si le projet de PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne peut avoir des incidences négatives sur les habitats et les espèces ayant justifié du classement de la zone en site Natura 2000.

### Présentation du projet en fonction de la zone Natura 2000

Plusieurs secteurs du PLU se trouvent au sein même de la zone Natura 2000. Ces zones sont localisées particulièrement au niveau du sud de la commune et concernent des zones agricoles (zones A), des zones d'urbanisation (UAb) et des zones de densité moyennes (UC). **Le reste de la zone se trouve en zone N (naturelle) dont une grande est concernée par des prescriptions paysagères.**

## CHAPITRE 2 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Pour chacune de ces zones, les règles de constructibilité sont différentes :

- **En zone agricole A**, seuls sont autorisés les travaux et aménagements destinés à palier les risques, les constructions et installations liées et/ou nécessaires à l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à des services publics, les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserve particulières ;
- **En zone UAb**, aucun nouvel aménagement ne pourra être construit sauf les extensions d'habitations existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher sachant que la nouvelle surface de plancher ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> et les annexes des bâtiments d'habitation sous condition particulières ;
- **En zone UC**, les constructions sont autorisées mais soumises à réglementation.

Le reste du zonage du PLU se trouve à proximité de la zone Natura 2000. Cependant, mises à part les zones à ouvrir à l'urbanisation, les autres zones sont déjà construites et n'ont pas changé par rapport au POS.

En zone naturelle N (quasiment l'intégralité du territoire de la zone Natura 2000), les aménagements autorisés sont les suivants :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserve particulières ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ;
- Les installations et les aménagements nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ; à l'exclusion de tout hébergement et 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.

### Incidences prévisibles sur Natura 2000

En premier lieu, aucune nouvelle zone à urbaniser ne se trouve en zone Natura 2000 et seules des zones déjà construites s'y trouvent. De plus, les zones « constructibles » où de nouveaux aménagements pourront avoir lieu sont de faibles surfaces et assez éloignées des gorges de la Siagne. Seule la zone UAb et la zone agricole au sud du village sont à proximité immédiate de ces gorges.

#### Méthodologie

**Seules les incidences portant atteinte à des espèces floristiques ou faunistiques ou des habitats d'intérêt communautaire seront prises en compte dans cette évaluation des incidences.**

*Ces incidences peuvent être temporaires ou permanentes (phase travaux et phase exploitation par exemple), directes ou indirectes (destruction d'individus ou de milieux favorables à certaines espèces).*

*En effet, l'application stricte de ces mesures permet au Maître d'Ouvrage de limiter au maximum les impacts résiduels de son projet au titre de l'Évaluation des Incidences Natura 2000.*

**Il est important de savoir qu'en cas d'impacts résiduels forts avérés, il faudra procéder à la définition de mesures compensatoires.**

### Présentation des incidences temporaires

Les incidences temporaires sont la plupart du temps liées à la phase travaux d'un projet qui, lors de la réalisation d'aménagements, a des incidences plus ou moins importantes sur les milieux et les espèces en fonction des précautions prises et des options retenues par le maître d'ouvrage.

Ces incidences sont en général de courte durée et réversibles en termes d'impact sur l'environnement des travaux ; ce qui demeure irréversible est l'aménagement en lui-même dont les effets seront abordés dans les paragraphes suivants.

Les incidences liées à la phase d'aménagement peuvent être de plusieurs sortes :

- Dérangement des espèces,
- Destruction accidentelle d'individus appartenant à des espèces protégées,
- Émission de polluants, notamment d'hydrocarbures par les engins de chantier,
- Dépôts de matières polluantes,
- Pollution des eaux liée au ruissellement dans les gorges de la Siagne ;

### Présentation des incidences permanentes potentielles

Le projet d'aménagement pourra être potentiellement à l'origine d'une dégradation directe ou indirecte des secteurs par les constructions, le fonctionnement des piscines ou les risques de ruissellement de produits chimiques en zone agricole.

En ce qui concerne les impacts permanents, il est toujours possible de les anticiper et de les réduire voire de les compenser.

- > Analyse des incidences potentielles liées au compartiment floristique

Les zones du PLU se trouvant à l'intérieur du périmètre Natura 2000 sont toutes à proximité de quartiers déjà urbanisés et sont pour la plupart déjà construites. Il n'y

a donc pas de flore patrimoniale sur les parcelles, il s'agit soit de jardins privés, soit de parcelles de friches ou encore de terrasses agricoles à l'abandon. Ainsi, en ce qui concerne la flore, **aucune espèce floristique d'intérêt communautaire n'a été recensée sur les secteurs d'étude.**

### *Incidences temporaires*

Des impacts indirects et temporaires concernant la flore sont possibles lors des travaux d'aménagement, et notamment :

- Le dérangement ou la destruction d'habitats pour l'accès des engins ; à ce titre il convient de prendre les mêmes mesures et précautions que lors d'impacts directs par les travaux ;
- L'apport d'espèces indésirables extérieures au site ou le développement et la favorisation d'espèces indésirables présentes ; l'utilisation de matériaux ou de produits peuvent venir enrichir le milieu et ainsi favoriser ou détruire certaines espèces ; les remblais sont généralement composés de matériaux favorables aux espèces envahissantes (souvent pionnières) ; il convient donc de ne pas amener inconsidérément des matériaux extérieurs au site.

### *Incidences permanentes*

Concernant les incidences permanentes sur les habitats et la flore, les aménagements, une fois construits, n'auront pas d'impact. Par contre, les activités agricoles prévues en bordure de la Siagne peuvent avoir des incidences négatives par apport d'éléments chimiques (nitrates, phosphates), par ruissellement et lixiviation des sols, vers la Siagne. Il s'agira donc de réglementer les activités agricoles en bordure de Siagne afin de limiter les intrants.

De plus, le règlement du PLU autorise certaines extensions d'habitation et des aménagements nécessaires à la mise en valeur des sites sans les réglementer de manière précise (si ce n'est l'interdiction de construire des stationnements et des hébergements). Or certaines activités, telles que les loisirs de plein air, peuvent altérer la naturalité des habitats.

**En raison de la très faible surface de zones constructibles, du fait que ces**

**zones sont déjà aménagées sur le secteur d'étude et éloignées des habitats d'intérêt, les impacts sont considérés comme faibles sur les habitats et la flore concernant le zonage. Concernant le règlement, la mise en place de prescriptions environnementales des habitats de la Siagne doit les protéger. L'impact est donc moyen.**

> Analyse des incidences potentielles liées au compartiment faunistique

*Les incidences générales (temporaires et permanentes) liées à la biologie particulière des mammifères (dont chiroptères)*

### **Mammifères**

Aucune espèce de mammifère protégé au titre de la Directive Habitat n'a été répertoriée sur la zone d'étude.

### **Chiroptères**

Lors du diagnostic écologique, plusieurs espèces de chiroptères patrimoniales ont été répertoriées sur la zone d'étude et l'utilisent principalement comme zone de chasse et de transit. De plus, des gîtes à chiroptères ont été observés au niveau des grottes de la Siagne, au Nord de la commune.

**Les milieux regroupant le plus d'enjeux pour les chiroptères sont situés en zone N du PLU** (Gorges de la Siagne) et concernés par des prescriptions environnementales mais les espèces peuvent être impactées de manière indirecte par l'implantation d'aménagements pouvant déranger les espèces. Cependant, sur le secteur d'étude, ces aménagements sont très éloignés des grottes.

Dans ce secteur, ce sont les zones ouvertes et les zones de lisière qui représentent des zones à enjeu pour les chauves-souris. Les zones de boisements et de garrigues sont moins favorables pour ces espèces.

L'autre impact prévisible du PLU sur les chiroptères concerne la fragmentation des espaces et notamment des gorges de la Siagne. En effet, ces espèces utilisent la rivière et ses ripisylves comme couloir de déplacement. Étant donné la mise en place de prescriptions environnementales sur des ripisylves de la Siagne, les arbres gîtes et la ripisylve devraient être protégés à condition qu'aucune autorisation

d'aménagement ne soit délivrée à proximité des grottes.

**Les impacts sont considérés comme moyens sur les populations de chiroptères en raison du nombre important d'espèces patrimoniales et de la situation géographique des zones à fort enjeu les concernant en-dehors ou en périphérie de la zone d'emprise du PLU.**

*Les incidences générales (temporaires et permanentes) liées à la biologie particulière des reptiles*

Plusieurs espèces de reptiles protégées au niveau communautaire sont présents dans le site Natura 2000 et le Sperlépès de strinatii a été recensé sur la commune (au niveau des grottes de la Siagne).

Les reptiles sont plus actifs en période estivale mais restent des espèces à mode de déplacement relativement lent, ce qui les soumet à des risques importants d'impact lors d'aménagements. De plus, en hiver ils hibernent sous des souches d'arbres, des racines, des pierres ou dans les fissures des arbres. C'est à cette période qu'ils seront sans doute les plus vulnérables. Cependant, étant donné que les zones à aménager sont éloignées des habitats préférentiels de ces espèces, il n'y aura pas d'incidences pour les reptiles. Concernant les zones comprises en zones Natura 2000, certains travaux d'aménagements peuvent avoir un impact, notamment concernant le dérangement des espèces si des autorisations étaient délivrées en zone EBC (à noter que pour construire dans les zones classées en EBC, il est nécessaire d'avoir recours à une procédure juridique spécifique de déclassement).

**En raison de l'éloignement des zones constructibles des habitats favorables aux reptiles et de la faible surface de zones ouvertes à l'urbanisation, les impacts sur les reptiles sont considérés comme faibles.**

*Les incidences générales (temporaires et permanentes) liées à la biologie particulière des amphibiens*

Aucune espèce d'amphibien n'a pu être recensée sur la zone d'étude, notamment en raison de la quasi-absence de milieux favorables à leur développement (zones humides).

Cette espèce est inféodée à la rivière Siagne et aux zones humides. Le PLU n'interfère pas avec ces milieux. Par contre, de même que précédemment, la fréquentation humaine peut avoir des conséquences, notamment sur le dérangement de ces espèces.

**Au vu de la situation de ces espèces sur la zone d'étude, les incidences sont considérées comme faibles sur les amphibiens.**

*Les incidences générales (temporaires et permanentes) liées à la biologie particulière des insectes*

L'Agrion de Mercure et le Damier de la Succise, tous deux ayant justifié la création de la zone Natura 2000, sont présents sur la commune. Ils ont été repérés uniquement au niveau des gorges de la Siagne. Les zones à ouvrir à l'urbanisation sont éloignées des lieux de prédilection de ces deux espèces et aucun habitat favorable ni au Damier de la Succise, ni à l'Agrion de Mercure n'est présent au niveau des zones urbanisées. Seul le règlement de la zone naturelle N peut avoir une influence sur ces deux espèces. Comme précédemment, la présence de prescriptions environnementales doit protéger la tranquillité de ces deux espèces.

**Par conséquent les incidences sont considérées comme faibles sur les insectes.**

## CHAPITRE 2 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

*Les incidences générales (temporaires et permanentes) liées à la biologie particulière des poissons*

Le Blageon et le Barbeau méridional sont présents sur la Siagne. Le PLU n'a pas d'influence direct sur ces deux espèces. Toutefois, la mise en place du PLU peut avoir des impacts indirects, notamment sur la pollution du milieu aquatique par les activités agricoles en bordure de Siagne.

**Malgré cela, les incidences du PLU sur les poissons sont faibles.**

### Incidences résiduelles

Les incidences résiduelles du projet seront **faibles si l'intégralité des mesures de réduction préconisées** (cf. Partie 3 - Chapitre 2 ci-après) **sont prises par l'aménageur.**

### **Synthèse des incidences potentielles du PLU sur le site Natura 2000**

PADD : Pas d'impact potentiel ;

#### Zonage :

- Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation n'ont pas d'impact sur la faune car situées dans des secteurs déjà urbanisés et peu naturels ;
- La plupart des zones présentes en zone Natura 2000 sont déjà urbanisées ;
- Les zones agricoles en bordure de la Siagne peuvent avoir des conséquences négatives par pollutions diffuses ;
- La plupart des habitats de la zone Natura 2000 compris sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne seront préservés grâce à la mise en place de prescriptions paysagères.

#### Règlement :

- Seul, le règlement des zones N (naturelles) et A (agricoles) présentes dans le secteur de la Siagne peut avoir des impacts négatifs du fait de l'autorisation des pratiques agricoles et des aménagements qui leurs sont liés.



## **PARTIE 2 -** EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

# CHAPITRE 1

## MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU

## 1 - PASSAGE DU POS AU PLU

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne sont, depuis près de 20 ans, sous l'égide des Plans d'Occupation des Sols (POS) partiels approuvés le 30 mars 1994 et le 7 juin 1985.

Cet outil ne permet plus l'encadrement urbanistique du développement communal, dans un contexte d'évolution économique et démographique dynamique. La capacité de développement proposée à l'heure actuelle ne correspond plus aux besoins de la population, ni au modèle qualitatif qu'exige une urbanité durable, basée sur la solidarité sociale, les économies de l'espace, le renouvellement urbain et une mobilité nouvelle.

Ainsi, la révision du POS de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en vu de son passage en PLU, n'est pas simplement une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 ou la loi ALUR de 2014.

Elle correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociale et économique, mais aussi environnementale : celle de définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal (PADD), porté par des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes et adaptées, qui assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

### SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ENTRE LE POS ET LE PLU

Depuis l'approbation du POS de Saint-Cézaire-sur-Siagne, les nouveaux besoins communaux et les nombreuses réformes publiées ont modifié structurellement la forme et le contenu des documents d'urbanisme, et notamment :

- **Architecture du dossier :**

- Intégration de nouvelles pièces : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Modification de la structure du règlement – *il est désormais composé de 16 articles et les articles 5 « superficie minimale des terrains constructibles » et 14 « coefficient d'occupation des sols » ne sont plus réglementés.*

- **Contenu du dossier :**

- Intégration de l'environnement dans l'aménagement urbain – *rédaction d'une évaluation environnementale, identification de la trame verte et bleue communale, lutte contre l'étalement urbain...*
- Réglementation des nouvelles thématiques : environnement, mobilité, mixité sociale, densité...

- **Prise en compte du nouveau contexte législatif et réglementaire :**

- Intégration du projet communal dans le territoire élargi – prise en compte des objectifs des documents supra-communaux (SCoT, DTA...),
- Intégration des lois Montagne, SRU, Grenelles, Alur, etc,
- Adaptation du dossier aux nouveaux besoins communaux, notamment en matière de développement démographique, et aux nouveaux projets.

## 2 - ARCHITECTURE DU DOSSIER

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.

Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également une pièce nouvelle du PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.

Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Le règlement écrit est composé de 16 articles<sup>1</sup>, qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones – *zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N) –*
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme<sup>2</sup>).

- Le règlement graphique ou plan de zonage qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions.

Le découpage des zones est désormais effectué en quatre catégories :

PLU	POS
<b>Zones urbaines - U</b>	Zones urbaines - U
<b>Zones à urbaniser - AU</b>	Zones d'urbanisation future - NA
<b>Zones agricoles - A</b>	Zones agricoles - NC
<b>Zones naturelles - N</b>	Zones naturelles - ND
<i>Les zones de campagne - NB - du POS sont supprimées dans les PLU. Les secteurs sont, en fonction de leurs caractéristiques, transformés en zone U, AU, A ou N.</i>	

- Les annexes, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> Dans le respect des dispositions de la loi ALUR, les articles 5 et 14 de chaque zone sont désormais non réglementés.

<sup>2</sup> Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.15 (décret du 28.12.15, article 12).

### 3 - PROJET INTÉGRÉ A L'ENVIRONNEMENT

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) et de sa traduction réglementaire (règlement et zonage).

Le travail d'évaluation, au regard des cibles environnementales, permet de conforter la cohérence environnementale du PLU.

Le choix du classement des zones ou du niveau d'intensification se fait en fonction de l'identification de différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant par exemple à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain et environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de façon la plus intégrée possible.

Par ailleurs, le PLU se place dans une logique ambitieuse de **diminution des objectifs de consommation d'espace**, ce qui abouti à proposer un meilleur équilibre territorial entre les espaces urbains, agricoles et naturels et à la prise en compte de la valeur paysagère et écologique de ces espaces.

Cette logique de réduction des objectifs de consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés, et en identifiant des limites claires à l'urbanisation. Pour ce faire, seuls les secteurs urbains constitués au sens de la DTA (voir page 67) ont été classés en zone urbaine. Ainsi, les espaces agricoles et naturels retrouvent leur vocation originelle et ne sont plus livrés au mitage.

Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace par rapport au POS sont assimilés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage par l'incitation à la densification dans les espaces déjà urbanisés et une plus grande protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels.

Le PLU permet également d'**intégrer les principes de continuités écologiques** sous l'angle de l'aménagement du territoire en maintenant des espaces de respiration au sein des entités bâties . Cela se traduit d'une part par la préservation d'espaces naturels et d'autre part par le maintien d'espaces agricoles proches du village, desservis en réseaux et qui s'inscrivent dans une logique de circuits courts.

Alors que le POS utilisait principalement la protection d'espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) pour protéger la trame végétale du territoire, le PLU fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent des objectifs à part entière.

L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Des dispositions spécifiques ont été définies dans le PLU afin que les prescriptions réglementaires puissent s'adapter, au mieux, au niveau de préservation souhaité.

Enfin, et parce que le PLU se doit de **respecter les grands principes du développement durable**, d'autres thématiques sont désormais intégrées dans le projet d'aménagement communal : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

***L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire de PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.***

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE

Le passage du POS au PLU ne révèle pas un bouleversement de l'occupation du sol de Saint-Cézaire-sur-Siagne mais vise à le clarifier et le rendre cohérent avec les logiques de territoire qui s'appliquent dans l'agglomération.

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations sur lesquelles le PADD s'appuie.

Le PLU est de ce point de vue envisagé non seulement sous l'angle de la compatibilité avec les documents supra-communaux mais également comme une opportunité pour mettre en application ses orientations.

Ainsi, quand la **loi Montagne** vise à réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département, le PLU propose un projet de développement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit les limites urbaines, garantes d'une gestion équilibrée du territoire.

De la même manière, quand le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes** préconise une urbanisation contenue dans ses limites actuelles et un patrimoine paysager et naturel révélé, le PLU fixe des règles spatialisées privilégiant le développement urbain autour du centre-village, la densité au sein des entités déjà bâties ou encore l'identification, la caractérisation et la protection du patrimoine bâti et naturel.

Enfin, la démarche de PLU s'accomplit dans la **réponse aux besoins formulés** notamment dans le diagnostic territorial et offre un projet d'aménagement adapté à la commune – développement communal par une offre en logements adéquate par exemple.

### L'INTÉGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE

Le PLU est conforme aux dispositions de la loi Montagne, traduites par la DTA dans le département des Alpes-Maritimes. Ainsi, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il ne sera plus nécessaire de superposer «les cercles sécants» comme c'était le cas avec le POS puisque ce critère est intégré dans la méthodologie d'élaboration du zonage du PLU.

Les secteurs urbains constitués (au sens de la méthodologie décrite dans la DTA) bénéficiant de réseaux suffisants et non soumis à des risques naturels majeurs ont été classés en zone urbaine (U).

Chaque maison existante, cadastrée en 2016 et régulièrement édifiée a été considérée comme le centre d'un cercle de 25 mètres de rayon. Un secteur est urbain constitué comporte au moins cinq cercles sécants deux à deux.

Depuis la promulgation de la Loi Alur en 2014, il n'est plus possible pour les communes d'instaurer des superficies minimales de terrains constructibles. Ainsi, les capacités d'accueil offertes par le classement en zone U des secteurs urbains constitués atteignent déjà celles fixées dans le PADD.

Les secteurs d'urbanisation diffuse et susceptibles d'être urbanisés au sens de la DTA (voir page 67) pourront être développés lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués s'avérera suffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue. Une révision du PLU sera alors nécessaire.

Le projet du PLU constitue une totale remise à plat du POS qui impose la disparition des secteurs NB. Si la loi de 1985 (dite Montagne) puis la DTA avaient été appliquées, ces secteurs auraient été soustraits à l'urbanisation. Pour certains aujourd'hui déjà construits, en appliquant la méthode ci-dessus décrite, ils restent néanmoins écartés du secteur urbain constitué.

## CHAPITRE 2

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.1 - Fondement du choix des orientations

Il s'agit, pour la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, d'inscrire dans le PLU ses ambitions pour vivre et agir dans le cadre d'une solidarité renforcée. Au regard du diagnostic et des enjeux soulevés, la vision de la commune est d'intégrer son développement local et l'aménagement urbain à la logique de territoire.

Dans cette perspective, elle souhaite mettre en oeuvre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décliné au travers de quatre grandes ambitions :

- 1. Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine**
- 2. Maîtriser et structurer le développement urbain**
- 3. Renforcer l'attractivité économique et touristique**
- 4. Encourager un mode de vie responsable**

Ces ambitions relèvent de plusieurs registres d'intervention, dont la mise en cohérence doit être un objectif permanent afin de garantir l'efficacité de l'action publique.

La mise en synergie des principaux projets supracommunaux et intercommunaux, des objectifs fondamentaux du développement durable ou de protection environnementale permettent la mise en oeuvre d'un projet partagé.

Ainsi, les orientations du PADD de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne ont été définies par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- ***L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité.***

La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers l'ensemble des orientations définies. Ces dernières visent notamment à assurer une délimitation claire des entités urbaines constituées, au plus proche de la réalité et un développement urbain cohérent avec les perspectives de développement souhaitées par la commune, le niveau d'équipement des poches urbaines (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable, assainissement), la préservation des espaces naturels, boisés ainsi que les terres agricoles et l'identification et la protection du patrimoine paysager et architectural.

- ***La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement***

### ***des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.***

A Saint-Cézaire-sur-Siagne, ce principe trouve sa traduction dans le développement urbain du village et de ses extensions notamment, avec une densification de l'habitat au plus près des équipements et axes de communication, une diversification des formes urbaines et la promotion des modes de déplacements doux.

- ***La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.***

Dans ce domaine, le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement du territoire, avec le déploiement des déplacements non motorisés entre les zones urbaines et les équipements structurants, avec la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et l'inscription d'espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine, ou encore avec la prise en compte des risques naturels qui concernent la commune.

Plus globalement, le PADD répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

## 1 - EXPRESSION DU PROJET

### 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus particulièrement du Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux, de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, du Schéma de Cohérence Territoriale et du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit.

#### **SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)**

Conformément à l'article L.131-1 10° du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PADD de Saint-Cézaire-sur-Siagne est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur depuis le 20 novembre 2015, qui concernent les points suivants :

- **Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**

La prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité sont privilégiées par l'objectif « *Adapter l'urbanisation aux risques naturels* » traduit dans l'orientation n°2.3 « *Assurer un développement urbain maîtrisé et durable* » du PADD, notamment par la préservation de la ressource en eau qui constitue la trame bleue : protéger des berges, préserver les ripisylves, limiter les rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants, etc.

- **Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**

Cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource.

Le PADD de Saint-Cézaire-sur-Siagne projette le développement de l'urbanisation dans les limites de l'urbanisation actuelle et en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte de la zone. En maîtrisant le développement communal, le PADD tient compte de la disponibilité de la ressource en eau.

## 1 - EXPRESSION DU PROJET

### 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

- **Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux**

Cette orientation fondamentale ne nécessite pas de prise en compte dans le PADD.

- **Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau**

L'aménagement du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne, traduit au travers des orientations du PADD, prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : maîtrise des consommations d'eau, confortement de la gestion des réseaux d'eau potable. La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est prévue par la limitation des rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants.

- **Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**

Cette orientation fondamentale demande via la disposition 5D-02 d' « inciter à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ». L'activité agricole de Saint-Cézaire-sur-Siagne, est principalement constituée par l'oléiculture, le maraîchage et l'apiculture, cultures qui présentent des pressions polluantes modérées et permettent de préserver les zones tampons : bandes enherbées, haies, fossés...

- **Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques**

Le PADD répond à cette orientation fondamentale notamment en préservant les zones d'expansion des crues des cours d'eau et en constituant la trame verte et bleue, notamment les réservoirs de biodiversité et les berges et ripisylves de la Siagne.

- **Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir**

La disposition 7-05 demandant de « bâtir des programmes d'actions pour l'atteinte des objectifs de bon état quantitatif et privilégiant la gestion de la demande en eau » est prise en compte par l'action visant à contribuer à la protection et à l'utilisation raisonnée et durable de la ressource en eau, notamment issue du Canal de la Siagne et du Canal de Belletrud.

- **Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau**

Les zones d'expansion des crues de la Siagne sont préservées. La grande majorité des secteurs à risque d'inondation font l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole. De même, les ruissellements à la source et la vulnérabilité des zones urbaines seront limités grâce à l'objectif de modération de consommation de l'espace, par la protection des espaces naturels remarquables et des continuités écologiques ou encore par le maintien d'un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés.

La lutte contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement est clairement inscrite dans le PADD (orientation n°2) qui prévoit de définir des coefficients de végétalisation pour permettre l'infiltration et de protéger les exutoires existants.

Enfin, sur le territoire communal, l'activité agricole, que le PADD souhaite maintenir, est principalement constituée par l'oléiculture, le maraîchage et l'apiculture, cultures qui permettent de préserver les zones tampons : bandes enherbées, haies, fossés...

## 1 - EXPRESSION DU PROJET

### 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

#### SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE PACA (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en oeuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.

Pour y parvenir, le SRCE décline plusieurs actions :

- **Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.**

Le PADD répond à cette action par :

- L'optimisation de la densification des zones déjà urbanisées ;
- L'arrêt du développement de l'urbanisation au niveau des boisements et des espaces et sites de grande qualité ;
- La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les continuités naturelles et les coupures d'urbanisation qui constituent la trame verte de la commune ;
- La mise en valeur de la Siagne, ses berges et ses ripisylves, qui constituent la trame bleue ;
- La volonté affichée de « préserver la biodiversité de la Siagne » et « assurer des continuités naturelles à l'échelle du territoire communal », identifiée dans la carte d'enjeux de l'orientation n°1.

- **Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.**

Cette action est garantie en partie par les actions citées ci-dessus, et par la préservation et la sauvegarde des espaces agricoles, notamment l'oléiculture, pratiques respectueuses de l'environnement.

- **Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.**

Enfin le PADD répond à cette action par l'arrêt du développement de l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine actuelle et le maintien d'espaces de nature.

## 1 - EXPRESSION DU PROJET

### 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

#### DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne dans la « Frange sud de la zone Montagne ». Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques du territoire et précise notamment les modalités d'application de la loi Montagne. Elle vise à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants » et fixe les grandes orientations d'aménagement :

- ***Protéger les territoires remarquables : Sauvegarder le vieux village et son socle, assurer le maintien des espèces floristiques ou faunistiques remarquables, protéger les oliveraies ayant un rôle économique ou paysager.***

Dans ce domaine, le PADD encourage la protection urbaine et architecturale du village de Saint-Cézaire-sur-Siagne, inscrit une politique agricole et notamment oléicole sur l'ensemble du territoire communal et affiche le désir communal de préserver de nombreux espaces naturels et grands réservoirs de biodiversité.

- ***Maîtriser le développement urbain : identifier et densifier les secteurs urbains constitués (hameaux, groupes de constructions traditionnelles...), conforter certains secteurs diffus, en fonction de leur capacité d'équipement, tenir compte de la préservation des terres agricoles et naturelles et du paysage dans le développement de l'urbanisation.***

A Saint-Cézaire-sur-Siagne, ce principe trouve sa traduction dans un développement urbain recentré autour du centre-village et de ses extensions, promouvant une densification de l'habitat au plus près des équipements et axes de communication et la préservation des espaces naturels et agricoles. Le PADD opte pour une urbanisation cohérente, en continuité des pôles urbains

existants. Ainsi, dans les espaces paysagers sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les secteurs urbains constitués bien desservis par les transports en commun, à proximité des équipements ou peu perceptibles, la commune a pris le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes.

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

### SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) OUEST DES ALPES-MARITIMES

Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest des Alpes-Maritimes, actuellement en cours d'élaboration. D'ores et déjà, le PADD du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne affiche sa compatibilité avec les grandes orientations formulées dans le projet de PADD du SCoT.

- **Conforter un territoire ouvert sur le monde en mouvement.**

Cet objectif est traduit dans l'orientation n°2 et 3 du PADD.

L'orientation 2 assure un développement urbain maîtrisé et structuré et prévoit notamment un scénario de développement cohérent et l'engagement d'une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain et d'urbanisation nouvelle (Parc d'Activités de la Festre, site Riviera, site touristique des Grottes, le pôle d'équipements publics de sports, loisirs et culture).

L'orientation 3 vise à renforcer l'attractivité économique et touristique.

- **Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint.**

Cet objectif est traduit dans l'orientation n°1 du PADD.

Elle garantit la préservation des paysages de l'environnement et du patrimoine à travers la protection des espaces naturels sauvages et les continuités écologiques, la préservation des espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée et la sauvegarde des espaces bâtis anciens.

- **Articuler « ville des proximités » et « territoire en réseau ».**

Le PADD du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne aborde ce point dans l'orientation n°2 qui vise notamment à améliorer les liaisons à l'échelle communale et dans l'orientation n°4 qui vise à diversifier et organiser l'offre en transports.

- **Développer les capacités d'anticipation et d'adaptation aux risques et aux changements.**

Cet objectif est traduit dans l'orientation n°2 qui vise à adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts et d'inondation, et à lutter contre l'imperméabilisation des sols.

L'orientation n°4 visant à encourager les comportements éco-responsables traduit également cet objectif.

- **Tisser les solidarités économiques, sociales et territoriales.**

Cet objectif est traduit dans les orientations 3 et 4 du PADD. L'orientation n°3 vise à affirmer la place du commerce de proximité dans le village et à développer l'offre économique du Parc d'Activités de la Festre. L'orientation n°4 vise à inscrire la commune dans une démarche de mixité sociale en vue de répondre aux besoins de logements sociaux et à diversifier l'offre en logement.

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD répond également aux objectifs définis dans la délibération du conseil municipal en date du 26 mai 2011 prescrivant l'élaboration du PLU, et aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire et notamment :

### AMÉNAGEMENT URBAIN ET PATRIMOINE

---

- Densifier les espaces urbains, tout en maintenant une trame urbaine aérée.
- Affirmer la primauté du noyau villageois et son caractère patrimonial.
- Contenir l'urbanisation en dehors des zones à risques, agricoles et boisées.
- Recenser et protéger les sites archéologiques et monuments historiques ainsi que le patrimoine bâti et naturel remarquable identitaire communal.

### ENVIRONNEMENT

---

- Préserver la ressource en eau.
- Réduire la vulnérabilité aux risques en évitant les implantations urbaines dans les secteurs de fort aléa.
- Conforter la protection du patrimoine naturel dans le PLU et assurer des possibilités d'échanges entre les grands réservoirs biologiques.
- Identifier et préserver les corridors écologiques par la mise en oeuvre d'une trame verte et bleue.

### DÉVELOPPEMENT

---

- Développer l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes afin de limiter le développement d'un bâti diffus et préserver le paysage particulier de la commune.
- Répondre aux besoins de la population en termes de logements.
- Étendre la fonction économique de la commune.
- Développer l'activité touristique en la sensibilisant au respect de l'environnement.

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD est donc la réponse à l'expression des enjeux pré-cités (développement durable, supra-communaux, communaux...).

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE</b>	
<p>□ <b>Conformément à la DTA des Alpes Maritimes</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel : les crêtes et les versants des Préalpes de Grasse, les gorges de la Siagne, les grottes et les vestiges préhistoriques.</li><li>• Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de Saint-Cézaire-sur-Siagne : le vieux village, le socle du village, les oliveraies, les restanques et murs en pierres sèches, les espèces floristiques ou faunistiques remarquables.</li></ul>	<p>La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans une démarche de protection paysagère, patrimoniale et environnementale en inscrivant les éléments identifiés par la DTA au sein de son PADD.</p> <p>Ces éléments sont déclinés dans l'ensemble des objectifs de cette orientation.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE</b>	
<p>□ <b>Protéger les espaces naturels sauvages et les continuités écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la fréquentation des espaces naturels et limiter ses impacts environnementaux.</li> <li>• Autoriser uniquement les activités de pleine nature respectueuses de l'environnement.</li> <li>• Assurer les continuités naturelles à l'échelle du territoire communal : caractériser les espaces naturels par l'analyse des Trames Vertes et Bleues.</li> <li>• Maintenir la diversité des milieux.</li> </ul>	<p>Au-delà des contraintes législatives et réglementaires nationales et européennes, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans une démarche active de protection paysagère et environnementale et propose une réponse aux principes et objectifs poursuivis par le développement et l'aménagement durables des territoires et à la prise en compte de l'environnement naturel porteur de richesse écologique.</p> <p>La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Il s'agit ici des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental.</p> <p>L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont également mis en lumière la nécessité de préserver la « trame verte » de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Celle-ci apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine (haie, bosquet...). Au-delà des préoccupations environnementales, l'objectif de la protection du grand cadre paysager doit donc être mené de manière concomitante avec un développement urbain respectueux de la trame verte. Elle participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux : le réseau biologique ainsi constitué, la mobilité des espèces sur le territoire est facilitée et les écosystèmes sont renforcés.</p> <p>Dans ces espaces naturels, de nombreuses espèces faunistiques et floristiques ont été repérées – inventaires des ZNIEFF par exemple. Compte-tenu de la rareté de ces dernières et des exigences législatives et réglementaires (SRCE, SCoT...), il convient de les protéger et de leur offrir un milieu adapté.</p> <p>Pour garantir la pérennité de cette biodiversité, il est apparu indispensable à la commune de créer des liens entre les grandes entités naturelles, aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont créés.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE</b>	
<p>□ <b>Préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarder les terrasses de culture et les oliveraies.</li> <li>• Encourager la restauration des aménagements témoins du passé agricole de Saint-Cézaire : murs en pierres sèches, cabanons en pierres, etc.</li> <li>• Préserver les murs en pierres sèches, pierriers, enclos et aires avec tilleul, y compris dans les zones bâties.</li> <li>• Conserver et reconverter les anciens chemins et les carraires en cheminements doux.</li> <li>• Contribuer à la protection et à l'utilisation raisonnée et durable de la ressource en eau, notamment issue du Canal de la Siagne et du Canal Belletrud.</li> </ul> <p>□ <b>Sauvegarder les espaces bâtis anciens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la préservation des vestiges archéologiques et le centre ancien</li> <li>• Préserver l'identité et les spécificités de chaque hameau : les Veyans, la Valmoura, Bergeris, les Tirasses et Tabossi</li> <li>• Protéger le patrimoine bâti exceptionnel et favoriser leur restauration en cohérence avec les modes de vie actuels</li> </ul>	<p>L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, développement du tourisme. Par ailleurs, l'agriculture participe au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et de lutte contre les risques.</p> <p>Le paysage en restanque et les oliveraies sont des éléments importants de l'identité de la commune. Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est totalement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ».</p> <p>Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces et les activités agricoles. Il s'agira prioritairement de l'oléiculture.</p> <p>Le patrimoine paysager, architectural, culturel et environnemental de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne constitue le grand cadre paysager et participe à l'identité communale.</p> <p>Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels – <i>patrimoine vernaculaire (chapelle, lavoir...)</i> –, d'éléments archéologiques ou d'éléments emblématiques – <i>le village et son socle, les oliveraies...</i> –, ils contribuent à l'attractivité touristique et à la renommée de Saint-Cézaire-sur-Siagne.</p> <p>Ces espaces sont répertoriés pour la plupart comme des espaces à protéger au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et/ou bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques et des sites inscrits.</p> <p>A travers cet objectif, la commune a donc choisi de répondre aux dispositions de la Directive et des divers classements mais également de pérenniser son paysage et patrimoine identitaire, par la réalisation d'un inventaire, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<p>□ <b>Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre une croissance démographique de l'ordre de + 1,8 % par an, représentant une population communale d'environ 4800 habitants en 2025 (soit une augmentation d'environ 1000 habitants entre 2012 et 2025).</li> <li>• Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire, représentant un total d'environ 2300 résidences principales à horizon 2025 (soit une augmentation d'environ 700 logements entre 2012 et 2025).</li> <li>• Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques (accessibilité, proximité du centre village et des commerces).</li> </ul> <p>□ <b>Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation de l'espace à environ 20 hectares, soit environ 195 m<sup>2</sup>/habitant supplémentaire à horizon 2025.</li> <li>• Optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés (à proximité du centre-village) par une densification maîtrisée.</li> <li>• Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants ou projetés.</li> <li>• Adapter l'urbanisation aux conditions de desserte en transports, de stationnements et aux activités économiques, créatrices d'emplois.</li> </ul>	<p>Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est amené à se développer tant en termes économique que démographique : ce développement sera cependant maîtrisé au regard des réalités locales.</p> <p>La commune a fait le choix de garder son identité de commune de Moyen Pays : territoire de transition entre l'agglomération littorale et le Haut Pays.</p> <p>Les projections mentionnées – croissance démographique établie à + 1,8 % en moyenne par an – sont en cohérence avec la réalité du territoire.</p> <p>S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée, cohérente avec ses potentialités foncières. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et de re-fixer les limites de la ville, tout en répondant aux futurs besoins.</p> <p>En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles de son POS, sans consommer d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires. Elle se fixe même un second objectif ambitieux qui est de réduire l'emprise urbaine.</p> <p>Pour ce faire, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment une réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville et en cohérence avec le réseau. Il s'agit donc de privilégier de nouvelles formes urbaines, plus compactes, et cohérentes avec les principes du développement durable.</p> <p>Il s'agit également de proposer un projet de territoire cohérent avec les besoins identifiés, aussi bien en termes de logements que d'équipements.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<p>□ <b>Assurer un développement urbain maîtrisé et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts et d'inondation.</li><li>• Porter une attention particulière à l'adaptation des formes urbaines, dans le respect de l'environnement urbain, paysager et patrimonial.</li><li>• Maintenir une trame urbaine aérée par la garantie d'un équilibre entre bâti et végétal.</li><li>• Améliorer les liaisons douces à l'échelle communale, entre le centre village et les quartiers en particulier.</li><li>• Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques liés au ruissellement des eaux de surface.</li></ul>	<p>La condition première et fondamentale à tout projet d'aménagement territorial doit être la maîtrise des risques naturels prévisibles. A ce titre, les plans de prévention des risques naturels élaborés et communiqués par l'État identifient différentes zones de risque et des prescriptions spécifiques à respecter pour développer et aménager durablement la commune. L'objectif premier étant de protéger les biens et les personnes.</p> <p>Le diagnostic et l'évaluation environnementale ont mis en lumière la nécessité d'une gestion globale de la ressource en eau. Pour cela, cette orientation aborde les risques de ruissellement et l'imperméabilisation des sols ; il s'agit de les limiter pour réduire les risques naturels.</p> <p>La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain permet également de réduire les risques de ruissellement.</p> <p>Au regard du développement durable et des principales orientations des lois Grenelle I et II, la gestion économe et rationnelle de l'espace est primordiale. Stopper l'étalement urbain est donc un objectif prioritaire à atteindre au travers des documents de planification.</p> <p>Il s'agit de redéfinir, en cohérence avec les modalités d'application de la loi Montagne définies dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, les différentes zones urbaines constituées de la commune.</p> <p>A travers cette orientation, le PADD opte pour une urbanisation cohérente, en continuité des pôles urbains existants. Ainsi, dans les espaces paysagers sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun, à proximité des équipements ou peu perceptibles, la commune souhaite répondre aux objectifs fixés par les lois SRU, UH et ALUR et par le SCoT. Elle a pris le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes.</p> <p>Par conséquent, la commune souhaite répondre aux besoins de la population, au cadre législatif et réglementaire en développant des formes urbaines génératrices d'une plus forte compacité, sans nuire au cadre de vie et à la richesse environnementale de la commune.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<p>□ <b>Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du centre-village (le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple).</li><li>• Organiser le développement et l'aménagement du Parc d'Activités de la Festre, porteur de développement économique pour la Commune.</li><li>• Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux.</li><li>• Poursuivre le développement et l'aménagement du site touristique des Grottes de Saint-Cézaire</li><li>• Organiser une aire de tri et de recyclage des déchets autour de l'actuelle déchèterie.</li><li>• Renforcer le pôle d'équipements publics de sports, loisirs et culture situé en contrebas du village, en préservant la qualité paysagère du site.</li></ul>	<p>Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé que la demande en matière de logements est appelée à croître pour répondre aux besoins d'expansion de la commune et de l'intercommunalité. L'attractivité du territoire est conditionnée par l'accès pour tous à une offre de logement suffisante.</p> <p>La commune est soumise à un objectif de réalisation de logements (loi SRU, loi Duflot) et se doit de participer à l'effort de solidarité nationale et de répondre aux besoins identifiés des habitants.</p> <p>Le PADD vise à satisfaire aux objectifs de diversification et d'ancrage des populations sur le territoire. Il s'agit d'offrir du logement pour tous et atténuer les tendances démographiques récentes (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages).</p> <p>Le secteur du Pré de Pèle, de la Festre, Riviera, des Grottes, de la déchèterie et du pôle d'équipements publics de sports en contrebas du village bénéficient d'un statut particulier ; la commune affiche d'ores et déjà sa volonté de voir développer des fonctions et activités particulières sur ces secteurs.</p> <p>Pour traiter de manière cohérente les enjeux liés à l'aménagement de ces secteurs, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'est engagée dans une réflexion de composition urbaine.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE</b>	
<p>□ <b>Proposer une offre touristique organisée et diversifiée</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Développer et mettre en avant les potentialités touristiques de la Commune.</li><li>• Favoriser un tourisme vert.</li></ul> <p>□ <b>Impulser le développement de l'offre économique et commerciale adaptée aux besoins communaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Affirmer la place du commerce de proximité dans le village.</li><li>• Développer l'offre économique du Parc d'Activités de la Festre.</li></ul> <p>□ <b>Mettre en place les conditions du développement des communications numériques</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prendre en compte les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Régionale en Aménagement Numérique (SCORAN) et du Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06)</li><li>• Contribuer à la desserte en Très Haut Débit de l'ensemble du territoire communal à horizon 2025, en priorisant l'accès des entreprises du Parc d'Activités de la Festre.</li></ul>	<p>A travers cette orientation, le PADD exprime la volonté communale de dynamiser et de pérenniser le secteur touristique. Il s'agit de prendre en compte les demandes sociétales actuelles, qui se traduisent notamment par une augmentation des demandes de loisirs, de séjours et de tourisme dans un « cadre vert ».</p> <p>Pour traiter de manière rationnelle les grands enjeux du territoire, les choix exposés dans le PADD, en matière de développement économique notamment, sont effectués en cohérence avec les projets menés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.</p> <p>Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service, d'artisanat et d'industrie pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est également un enjeu majeur du PADD.</p> <p>Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication électronique.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE</b>	
<p>□ <b>Organiser le développement agricole et forestier</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Encourager différentes formes de commercialisation en circuits-courts.</li><li>• Identifier et mettre en valeur les zones de production agricole.</li><li>• Permettre la mise en place des infrastructures nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, notamment à proximité des réseaux techniques (eau potable, voirie, etc.).</li><li>• Pérenniser l'activité oléicole, identitaire du territoire communal, par le maintien du moulin communal notamment.</li><li>• Aménager et gérer les milieux forestiers.</li></ul>	<p>L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, développement du tourisme. Par ailleurs, l'agriculture participe au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et de lutte contre les risques.</p> <p>Le paysage en restanque et les oliveraies sont des éléments importants de l'identité de la commune. Le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est totalement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ».</p> <p>Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD identifie la nécessité de pérenniser les espaces et les activités agricoles. Il s'agira prioritairement de l'oléiculture, mais également l'élevage, l'appiculture et le maraîchage.</p> <p>En réponse aux objectifs de la DTA, des espaces agricoles sont identifiés dans le PLU par un zonage agricole ou des éléments de paysage de type restanque et oliveraies, notamment au Clot des Tirasses et au sud du centre-village.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°4 : ENCOURAGER UN MODE DE VIE RESPONSABLE</b>	
<p>□ <b>Encourager les comportements socio-responsables</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux.</li><li>• Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface...).</li><li>• Structurer et renforcer les équipements publics en adéquation avec les besoins socio-culturels et les projections démographiques de la commune.</li><li>• Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.</li></ul>	<p>Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé que la demande en matière de logements est appelée à croître pour répondre aux besoins d'expansion de la commune et de l'intercommunalité. L'attractivité du territoire est conditionnée par l'accès pour tous à une offre de logement suffisante.</p> <p>La commune est soumise à un objectif de réalisation de logements (loi SRU, loi Duflot) et se doit de participer à l'effort de solidarité nationale et de répondre aux besoins identifiés des habitants.</p> <p>Le PADD vise à satisfaire aux objectifs de diversification et d'ancrage des populations sur le territoire. Il s'agit d'offrir du logement pour tous et atténuer les tendances démographiques récentes (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages).</p> <p>Le centre-village a la particularité de concentrer l'essentiel des services et équipements présents sur le territoire communal.</p> <p>Le recentrage du développement urbain dans les espaces urbains constitués, à proximité des équipements, vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie et réduire les déplacements motorisés et la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent. Cela permet également de valoriser et de compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés.</p> <p>Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il est nécessaire de maintenir, voire renforcer, l'attrait du centre ancien. Le PADD vise à favoriser les évolutions urbaines dans les quartiers existants en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins.</p> <p>Au travers des orientations pour le Moyen Pays, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes précise que les centres doivent être renforcés, et les pôles d'habitat, de service ou d'activités confortés. L'objectif est de créer des pôles de vie dans lesquels les habitants puissent bénéficier de tous les équipements liés à la vie quotidienne – services de proximité, école, transports collectifs... – et puissent limiter fortement leur déplacements en voiture.</p>

# 1 - EXPRESSION DU PROJET

## 1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>ORIENTATION N°4 : ENCOURAGER UN MODE DE VIE RESPONSABLE</b>	
<p>□ <b>Encourager les comportements éco-responsables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier et organiser l'offre en transports.</li> <li>• Prendre en compte la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement.</li> <li>• Soutenir et organiser la valorisation des déchets.</li> <li>• Favoriser une utilisation optimale des ressources en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs.</li> </ul>	<p>Développer des transports efficaces permettant de relever le défi du développement durable et de réduire la pollution atmosphérique est une thématique du PADD : c'est une contribution directe à la lutte contre le changement climatique et à la réduction des gaz à effet de serre mises en exergue par les lois Grenelle I et II.</p> <p>La forte résidentialisation de la commune de Saint-Cézaire – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements. Pour remédier à ce mono-usage, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux.</p> <p>En outre, la question de l'organisation de l'intermodalité et des besoins de mobilité est fortement liée à l'accès aux équipements et aux centres de vie. Le renforcement des centralités, en créant de la proximité, devrait tendre à une limitation des besoins de déplacement en voiture et une augmentation des modes doux.</p> <p>Saint-Cézaire-sur-Siagne répond à cette problématique par un maillage du territoire en voies et cheminements permettant d'accéder aux aménités – <i>emplacements réservés pour des sentiers piétonniers, aires de stationnement à proximité des arrêts de transports en commun...</i> –.</p> <p>Pour s'inscrire dans la mouvance du développement durable et des préceptes de la loi Grenelle II, la commune opte, à travers cet objectif du PADD, pour un mode de développement proposant un renouvellement des sources énergétiques et un respect des prescriptions environnementales pour les constructions nouvelles (RT 2012 et 2015, HQE...).</p> <p>En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'engage donc dans les économies d'énergie grâce à une conception adaptée des bâtiments et à une organisation de la valorisation des déchets.</p>

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

La mise en oeuvre des objectifs du PADD, explicités précédemment, nécessite des évolutions apportées dans le PLU qui correspondent :

- à des évolutions de zonage ;
- à la mise en place de nouveaux outils : servitude de mixité sociale, orientation d'aménagement et de programmation... ;
- à l'adaptation d'outils fonciers existants : emplacement réservés redéfinis, créés... ;
- à la modification ou l'instauration de dispositions de préservation environnementale ou paysagère : redéfinition des espaces boisés classés, inscription d'éléments de paysage...

Pour mémoire, les quatre grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- 1. Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine**
- 2. Maîtriser et structurer le développement urbain**
- 3. Renforcer l'attractivité économique et touristique**
- 4. Encourager un mode de vie responsable**

Le tableau ci-dessous expose la traduction de ces orientations et objectifs communaux dans le règlement et le plan de zonage du PLU.

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

### 2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE</b>	
<p>□ <b>Conformément à la DTA des Alpes Maritimes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel : les crêtes et les versants des Préalpes de Grasse, les gorges de la Siagne, les grottes et les vestiges préhistoriques.</li> <li>• Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de Saint-Cézaire-sur-Siagne : le vieux village, le socle du village, les oliveraies, les restanques et murs en pierres sèches, les espèces floristiques ou faunistiques remarquables.</li> </ul> <p>□ <b>Protéger les espaces naturels sauvages et les continuités écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la fréquentation des espaces naturels et limiter ses impacts environnementaux.</li> <li>• Autoriser uniquement les activités de pleine nature respectueuses de l'environnement.</li> <li>• Assurer les continuités naturelles à l'échelle du territoire communal : caractériser les espaces naturels par l'analyse des Trames Vertes et Bleues.</li> <li>• Maintenir la diversité des milieux.</li> </ul> <p>□ <b>Préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarder les terrasses de culture et les oliveraies.</li> <li>• Encourager la restauration des aménagements témoins du passé agricole de Saint-Cézaire : murs en pierres sèches, cabanons en pierres, etc.</li> <li>• Préserver les murs en pierres sèches, pierriers, enclos et aires avec tilleul, y compris dans les zones bâties.</li> <li>• Conserver et reconvertir les anciens chemins et les carraires en cheminements doux.</li> <li>• Contribuer à la protection et à l'utilisation raisonnée et durable de la ressource en eau, notamment issue du Canal de la Siagne et du Canal Belletrud.</li> </ul> <p>□ <b>Sauvegarder les espaces bâtis anciens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la préservation des vestiges archéologiques et le centre ancien.</li> <li>• Préserver l'identité et les spécificités de chaque hameau : les Veyans, la Valmoura, Bergeris, les Tirasses et Tabossi.</li> <li>• Protéger le patrimoine bâti exceptionnel et favoriser leur restauration en cohérence avec les modes de vie actuels.</li> </ul>	<p>√ La traduction réglementaire des éléments de la DTA inscrit au PADD sont déclinés dans l'ensemble des objectifs de cette orientation.</p> <p>√ Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (zones N).</p> <p>√ Dispositions réglementaires spécifiques aux zones naturelles en limitant l'occupation et l'utilisation des sols aux activités et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou festière et à la mise en valeur des sites et milieux naturels.</p> <p>√ Dispositions réglementaires spécifiques aux zones naturelles, avec une restriction maximale en termes de constructibilité : seuls l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés.</p> <p>√ Zonage adapté dans les espaces boisés classés et les secteurs d'éléments de paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>√ Identification d'éléments de paysages de type restanques et oliveraies pour garantir le maintien et la protection de ces espaces sur le commune.</p> <p>√ Préservation de la trame verte le long des axes bleus par l'inscription d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés ou de zone naturelle.</p> <p>√ Repérage des éléments patrimoniaux et naturels remarquables et identitaires (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>√ Prescriptions architecturales particulières dans le hameau historique de la Valmoura (UAb) et dans le centre-village (UAa) pour répondre à l'objectif de préservation de l'identité de ces espaces.</p>

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

### 2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<p>□ <b>Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre une croissance démographique de l'ordre de + 1,8 % par an, représentant une population communale d'environ 4800 habitants en 2025 (soit une augmentation d'environ 1000 habitants entre 2012 et 2025).</li> <li>• Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire, représentant un total d'environ 2300 résidences principales à horizon 2025 (soit une augmentation d'environ 700 logements entre 2012 et 2025).</li> <li>• Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques (accessibilité, proximité du centre village et des commerces).</li> </ul> <p>□ <b>Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation de l'espace à environ 20 hectares, soit environ 195 m<sup>2</sup>/habitant supplémentaire à horizon 2025.</li> <li>• Optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés (à proximité du centre-village) par une densification maîtrisée.</li> <li>• Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants ou projetés.</li> <li>• Adapter l'urbanisation aux conditions de desserte en transports, de stationnements et aux activités économiques, créatrices d'emplois.</li> </ul>	<p>√ Répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles en cohérence avec le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales du territoire.</p> <p>√ Dispositions réglementaires adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. à la demande et aux besoins communaux et intercommunaux en matière d'accueil de la population ;</li> <li>. à la proximité des équipements et services ;</li> <li>. à la proximité des réseaux de transports en commun et de la desserte viaire ;</li> <li>. à la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques ;</li> <li>. aux contraintes environnementales – risques naturels notamment.</li> </ul> <p>√ Réduction de l'emprise urbaine de plus de 50%. A contrario, les zones naturelles et agricoles sont plus nombreuses. Reclassement des zones NB du POS en zone N ou A au PLU.</p> <p>√ Peu d'ouvertures à l'urbanisation significatives entre le POS et le PLU – il s'agit en grande partie de rectification de limites urbaines ou de rectification d'erreur de numérisation. Seuls les espaces au nord du village destinés au développement de nouveaux logements et certaines parcelles en continuité de la zone d'activités permettant son extension constituent une ouverture significative à l'urbanisation.</p> <p>√ Dispositions réglementaires favorisant de nouvelles formes urbaines et une densification.</p>

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

### 2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<p>□ <b>Assurer un développement urbain maîtrisé et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts et d'inondation.</li> <li>• Porter une attention particulière à l'adaptation des formes urbaines, dans le respect de l'environnement urbain, paysager et patrimonial.</li> <li>• Maintenir une trame urbaine aérée par la garantie d'un équilibre entre bâti et végétal.</li> <li>• Améliorer les liaisons douces à l'échelle communale, entre le centre village et les quartiers en particulier.</li> <li>• Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques liés au ruissellement des eaux de surface.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Renvoi aux dispositions réglementaires contenues dans les Plans de Prévention des Risques (PPR) et classement en zone naturelle et agricole des zones les plus exposées.</li> <li>√ Dispositions réglementaires adaptées en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des quartiers, et notamment les coefficients de végétalisation et les coefficients d'emprise au sol :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. faible emprise au sol et coefficient de végétalisation élevé dans les quartiers de forte sensibilité paysagère (zones UD),</li> <li>. emprise au sol plus forte dans les quartiers de centralité, à proximité des équipements (zones UB et UC) et du centre village et hameau historique de la Valmoura (UA).</li> </ul> </li> <li>√ Reclassement des zones NB du POS :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. en zone naturelle ou agricole pour les zones les moins construites, en discontinuité, à dominante naturelle ou agricole, et/ou bénéficiant de faibles réseaux viaires, et/ou soumis à des risques naturels,</li> <li>. en zone UD pour les zones d'habitat diffus et dont le niveau d'équipement est insuffisant à la densification.</li> </ul> </li> <li>√ Définition de la Trame Verte et Bleue au sein de l'enveloppe urbaine, notamment par l'inscription d'éléments de paysage (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).</li> <li>√ Réserve pour la réalisation de cheminements piétons.</li> </ul>

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

### 2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>ORIENTATION N°2 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<p>□ <b>Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du centre-village (le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple).</li> <li>• Organiser le développement et l'aménagement du Parc d'Activités de la Festre, porteur de développement économique pour la Commune.</li> <li>• Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux.</li> <li>• Poursuivre le développement et l'aménagement du site touristique des Grottes de Saint-Cézaire</li> <li>• Organiser une aire de tri et de recyclage des déchets autour de l'actuelle déchetterie.</li> <li>• Renforcer le pôle d'équipements publics de sports, loisirs et culture situé en contrebas du village, en préservant la qualité paysagère du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Dispositions réglementaires favorisant la mixité sociale et fonctionnelle en zones UA et UB.</li> <li>√ Délimitation et instauration de servitudes pour la réalisation de logements sociaux.</li> <li>√ Rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs du Pré de Pèle, du parc d'activités de la Festre et des Grottes.</li> <li>√ Inscription d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur le site Riviera afin de mener une réflexion sur cinq ans permettant d'assurer un développement cohérent du site.</li> <li>√ Distinction de plusieurs zones spécifiques permettant le fonctionnement de certaines activités non compatibles avec l'habitat : zone UZ destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles, zone Ng correspondant au site des Grottes, zone Nd correspondant au site dédié à la déchetterie et aux activités de compostage, zone Ns dédiée aux activités de sport, de détente et de loisirs et zone UE dédiée aux équipements publics et d'intérêts collectifs.</li> <li>√ Adaptation des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones ; dispositions réglementaires autorisant les activités souhaitées : commerces, activités artisanales, touristiques, etc.</li> </ul>

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

### 2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>ORIENTATION N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ <b>Proposer une offre touristique organisée et diversifiée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer et mettre en avant les potentialités touristiques de la Commune.</li> <li>• Favoriser un tourisme vert.</li> </ul> </li> <li>□ <b>Impulser le développement de l'offre économique et commerciale adaptée aux besoins communaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer la place du commerce de proximité dans le village.</li> <li>• Développer l'offre économique du Parc d'Activités de la Festre.</li> </ul> </li> <li>□ <b>Mettre en place les conditions du développement des communications numériques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Régionale en Aménagement Numérique (SCORAN) et du Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06)</li> <li>• Contribuer à la desserte en Très Haut Débit de l'ensemble du territoire communal à horizon 2025, en priorisant l'accès des entreprises du Parc d'Activités de la Festre.</li> </ul> </li> <li>□ <b>Organiser le développement agricole et forestier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager différentes formes de commercialisation en circuits-courts.</li> <li>• Identifier et mettre en valeur les zones de production agricole.</li> <li>• Permettre la mise en place des infrastructures nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, notamment à proximité des réseaux techniques (eau potable, voirie, etc.).</li> <li>• Pérenniser l'activité oléicole, identitaire du territoire communal, par le maintien du moulin communal notamment.</li> <li>• Aménager et gérer les milieux forestiers.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Zonage spécifique pour le site touristique des Grottes de Saint-Cézaire-sur-Siagne (zone Ng) dédié à l'accueil d'installations à vocation d'activités de plein air et de loisirs.</li> <li>√ Adaptation des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones ; dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces, activités artisanales et touristiques.</li> <li>√ Maintien en zone naturelle des grands espaces de la commune, servant de supports aux cheminements piétons.</li> <li>√ Zonage spécifique pour la zone d'activités de la Festre (zones UZ et IAUz) dédié aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.</li> <li>√ Rédaction de l'article 16 - infrastructures et réseaux de communication électronique - visant à encourager le raccordement au réseau ADSL et à la fibre optique.</li> <li>√ Zonage agricole défini par l'identification des zones proches du centre-village, desservies par les réseaux, accessibles et ayant des caractéristiques pédologiques propices à la culture. D'autres zones, plus éloignées du centre mais propices à recevoir des activités d'élevage ont également été identifiées.</li> <li>√ Réduction des EBC afin de faciliter le pâturage et l'entretien des zones naturelles, ne pas empêcher l'implantation de projets agricoles et ainsi limiter le risque incendie.</li> <li>√ Identification d'éléments de paysages de type restanques et oliveraies pour garantir le maintien et la protection de ces espaces sur la commune.</li> <li>√ Définition de règles permettant la commercialisation en circuits-courts : autorisation des constructions liées et/ou nécessaires à l'activité agricole, tel que les lieux de vente directe à la ferme.</li> <li>√ Définition de règles permettant l'extraction d'huile en zone UB et UE : autorisation des ICPE de type 2240.</li> <li>√ Définition de règles en zone naturelle permettant de développer l'activité forestière : les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité forestière y sont autorisées.</li> </ul>

## 2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

### 2.1 - Traduction réglementaire du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
<b>ORIENTATION N°4 : ENCOURAGER UN MODE DE VIE RESPONSABLE</b>	
<p>□ <b>Encourager les comportements socio-responsables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux.</li> <li>• Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface...).</li> <li>• Structurer et renforcer les équipements publics en adéquation avec les besoins socio-culturels et les projections démographiques de la commune.</li> <li>• Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.</li> </ul> <p>□ <b>Encourager les comportements éco-responsables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier et organiser l'offre en transports.</li> <li>• Prendre en compte la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement.</li> <li>• Soutenir et organiser la valorisation des déchets.</li> <li>• Favoriser une utilisation optimale des ressources en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>√ Délimitation et instauration de périmètres et servitudes pour la réalisation de logements sociaux.</li> <li>√ Délimitation de zones permettant de favoriser la mixité des fonctions urbaines par des dispositions réglementaires adaptées (zones UA, UB et UC) et d'offrir des capacités d'accueil plus importantes là où les réseaux le permettent et dans les secteurs où les impacts en termes de co-visibilité sont les moins importants.</li> <li>√ Mise en place de dispositions réglementaires à l'article 11 du règlement favorables aux nouvelles techniques de construction.</li> <li>√ Mise en place de zone spécifique (UE) pour l'accueil d'équipements et d'éléments structurants de la commune.</li> <li>√ Réservation pour la réalisation d'élargissement de voirie, de sentiers pédestres, et d'aires de stationnements.</li> <li>√ Aménagement de voirie afin que les réseaux soient adaptés à la densification de certains secteurs à proximité immédiate du centre-village.</li> <li>√ Règles spécifiques sur les stationnements à l'article 12 du règlement.</li> </ul>

## CHAPITRE 3

# MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## 1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, trois orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont élaborées, elles concernent :

- le développement d'un quartier au Pré de Pèle,
- l'extension de la zone d'activités de la Festre,
- l'aménagement du site des Grottes.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP du Pré de Pèle

#### Le site et la situation

Le Pré de Pèle est aujourd'hui vierge de toutes constructions, seule la végétation les boisements occupent le site. Le relief marqué permet d'avoir de belles perspectives sur les sommets des Pré-Alpes du Sud. Sa position, en contre-bas, offre des perspectives sur le centre historique.

Ce secteur est situé en continuité du centre urbain de Saint-Cézaire-sur-Siagne et dispose d'une bonne accessibilité. Les principaux commerces et équipements sont facilement accessibles depuis le site : le supermarché, le groupe scolaire, le théâtre de verdure et les terrains de sport.

#### La vocation

Les règles édictées assurent une organisation du bâti sur ces espaces vierges en cohérence et en harmonie avec l'environnement paysager dans le respect des objectifs communaux.

Afin de guider au mieux l'aménagement du Pré de Pèle, des enjeux spécifiques ont été identifiés dès l'amont du projet :

- **Respecter l'environnement urbain et paysager existant** – vues sur le grand paysage, prise en compte du relief, protection du patrimoine – ;
- **Développer un quartier qui participe au renforcement de la centralité du village** – formes urbaines plus économes d'espace, équipements à projeter, assurer la mixité sociale (instauration d'un périmètre de mixité sociale) – ;
- **Assurer le développement d'un futur quartier de vie de qualité** – espaces publics, espaces végétalisés, intégration du bâti dans le paysage –.
- **Développer un futur quartier en continuité du centre-urbain** – aménagement d'un carrefour et de la desserte, partage de l'espace public en faveur des piétons et des transports en commun, etc –.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### Les objectifs

L'aménagement du site a pour objectif d'accueillir de l'habitat mixte et de recevoir des équipements accompagnant le développement urbain de la commune. Pour la réalisation du projet, seront particulièrement pris en compte la qualité paysagère et l'intégration du bâti dans l'environnement urbain et naturel existant.

L'opération projetée sur le Pré de Pèle participera à la mise en oeuvre des objectifs définis par la commune pour le lancement du PLU, à savoir : affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village, en protégeant les puits et monuments historiques, en concentrant les activités commerciales, administratives, de services et de loisirs et en proposant une offre diversifiée et solidaire de logements reliés au centre par des modes doux.

Les principaux objectifs définis pour le secteur de Pré de Pèle découlent des lignes de force du PADD.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP du Pré de Pèle

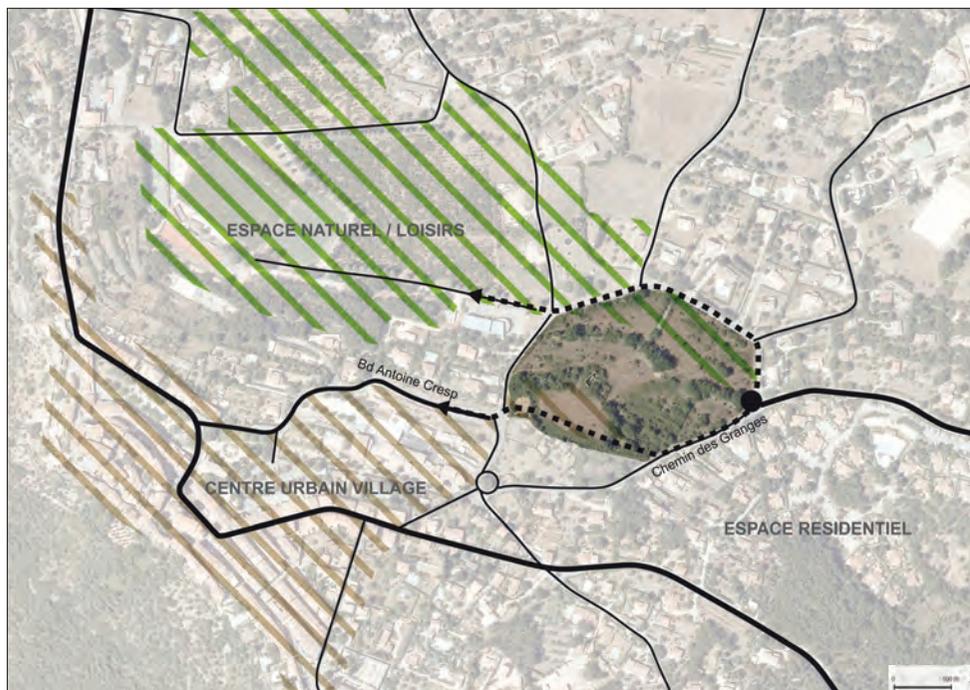
Deux types d'objectifs ont été définis pour le Pré de Pèle :

#### 1) Les objectifs d'aménagements urbains :

- Aménager une entrée de village permettant d'identifier clairement les deux espaces qui le composent : l'espace naturel et de loisirs ainsi que le centre urbain concentrant les principaux commerces et équipements ;
- Intégrer les futurs aménagements du site au contexte urbain environnant – espace naturel et de loisirs, centre urbain, espaces résidentiels – ;
- Réorganiser et hiérarchiser la trame viaire – voies de dessertes et voies de circulation principale – : apaiser les circulations automobiles au coeur du secteur.

#### 2) Les objectifs d'aménagements paysagers :

- Préserver et affirmer une trame verte, support des futurs aménagements et des cheminements piétons ;
- Inscrire les futurs bâtiments dans la pente afin de respecter la topographie du site ;
- Être attentif à l'agencement et aux hauteurs des futures constructions de manière à préserver les vues sur le grand paysage.



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP du Pré de Pèle

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

##### **Développement de l'habitat sous une forme dense et dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle :**

- Implantation de constructions à vocation résidentielle sous forme de petits collectifs ou d'habitat groupé et mise en place d'un périmètre de mixité sociale (L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme).

##### **Accompagnement du développement urbain :**

- Implantation d'un futur équipement le long de l'axe structurant menant au centre ancien ;
- Création de parkings pour répondre aux besoins des futurs usagers des équipements et aux futurs habitants du Pré de Pèle.

##### **Signalement de l'entrée dans le centre urbain de la commune :**

- Aménagement des voies et intersections pour répondre aux normes de sécurité et de flux de trafic ;
- Implantation des constructions en retrait des axes de transit pour garantir un accompagnement végétal maximum.

##### **Création et confortement de deux axes structurants :**

- Élargir le boulevard du Santon de Pré Bouquet et créer une liaison vers le boulevard Antoine Cresp : deux axes mèneront directement vers le centre ancien et vers les espaces de loisirs ;
- Favoriser le partage de la voirie et de l'espace public – bus, automobile, piétons – grâce à un gabarit suffisant des voies.

##### **Structuration d'un réseau en mode doux :**

- Mettre en place des axes exclusivement réservés aux piétons permettant l'accès aux principaux points d'intérêt du centre-ville depuis le quartier de Pré de Pèle.

##### **Conciliation entre développement urbain et respect du paysage :**

- Insérer les futures constructions dans la pente ;
- Préserver les vues sur le grand paysage, les hauteurs projetées respecteront ce principe ;
- Assurer une densité progressive du site ;
- Assurer des transitions douces entre les différentes densités au sein et autour du quartier de Pré de Pèle grâce au maintien de bandes de recul végétalisés ;
- Maintenir des espaces de respiration dans le futur quartier grâce à la préservation voire au renforcement des alignements d'arbres existants.

##### **Aménager un futur quartier de qualité :**

- Aménager la trame piétonne : créer de véritables lieux d'échanges et de vie urbaine ;
- Préserver des espaces de respiration végétalisés : accompagner les espaces d'habitations denses, dans l'esprit d'un parc habité ;
- Accueillir des activités de plein air, ouvrir ces espaces en partie au public pour favoriser les échanges et la vie locale.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP du Pré de Pèle

#### Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

##### VOCATION DES ESPACES

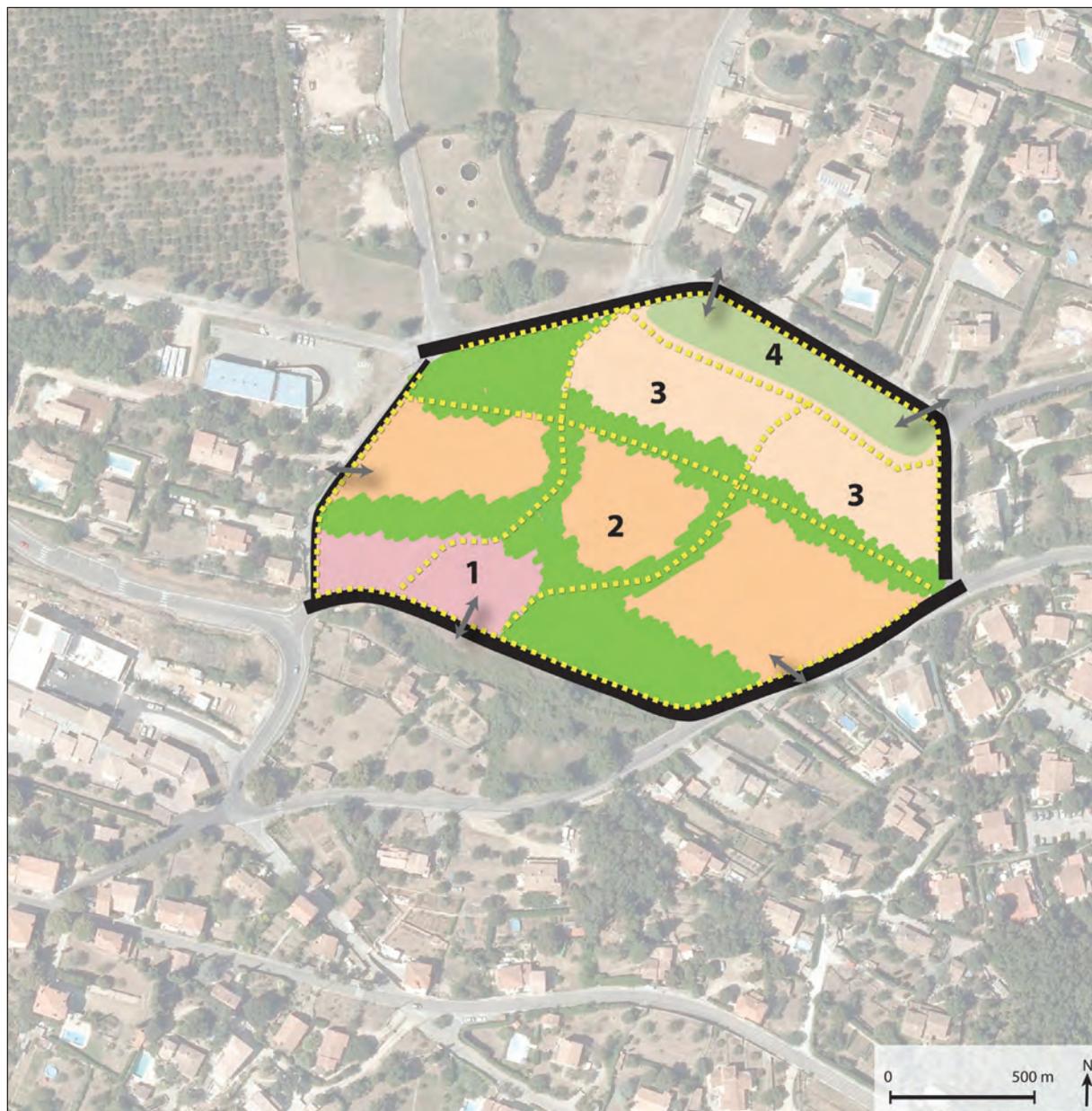
- 1** Jardin public et équipements publics
- 2** Zone résidentielle sous forme de petits collectifs (habitat intermédiaire) - R+2, et stationnements nécessaires en souterrain
- 3** Zone résidentielle sous forme de petits collectifs R+1, ponctuellement R+2 ou d'habitat groupé avec une dominante végétale et stationnements nécessaires
- 4** Parking végétalisé visiteurs

##### DESSERTE - TRAME VIAIRE

-  Voies principales - boulevard urbain à créer
-  Voies secondaires
-  Principe d'accès aux différents plateaux
-  Principe de trame piétonne à créer

##### TRAME VERTE

-  Espaces verts publics et alignements d'arbres à préserver ou à créer



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP du Pré de Pèle

Les dispositions réglementaires et le zonage : évolution par rapport au POS et justification

Désormais nommé IAU, le secteur du Pré de Pèle occupe quasiment la même superficie que la zone NAd du POS. Le zonage du PLU intègre une parcelle supplémentaire, la parcelle n°828. Ceci afin d'assurer l'implantation de l'équipement prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Ainsi au POS, la zone NAd occupe une superficie de 3,5 ha tandis qu'au PLU, **la zone IAU s'étend sur 3,8 ha.**

Au POS, le Pré de Pèle est classé en NA stricte. Ceci signifie que son ouverture à l'urbanisation est prévue sur le long terme ; elle est par ailleurs soumise à une procédure spécifique – ZAC, modification du POS, ...–.

La démarche mise en oeuvre pour le PLU a permis de réfléchir à l'aménagement de ce secteur clé pour le développement communal. Le Pré de Pèle bénéficie en effet d'un site et d'une situation stratégique : entrée du village de Saint-Cézaire, il se trouve à l'interface des zones d'habitat diffus et du centre ancien très dense. Son ouverture à l'urbanisation permettra donc de constituer une graduation de la densité bâtie, en accueillant les constructions les plus denses au plus près des équipements, des commerces, des services et des réseaux.

Puisque le POS classe le Pré de Pèle en zone NAd – zone NA stricte –, les articles du document d'urbanisme de 1994 sont non réglementés.

Au PLU, le Pré de Pèle bénéficie d'orientations d'aménagement et de programmation traduites dans le règlement et le zonage. Les constructions autorisées dans la zone IAU mettent en exergue la volonté communale de créer un pôle secondaire en continuité du centre ancien doté des aménités urbaines nécessaire à la densité prévue (articles IAU 1 & IAU 2). Ainsi, ne sont autorisées que les constructions ayant trait à l'habitat, les bureaux et les services. Le PLU permet également la construction d'un équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. La mixité sociale sera également favorisée grâce à la mise en place d'un périmètre de mixité sociale.

#### **La desserte par les réseaux**

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les dispositions édictées conduisent à assurer la sécurité des usagers. A cette fin, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

L'article 4 précise les conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le raccordement au réseau d'eau et d'assainissement est obligatoire en zone IAU. Par ailleurs, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement spécifique, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et seront notamment dirigées vers un bassin de rétention.

#### **Les reculs et alignements**

Pour assurer la mise en oeuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le Pré de Pèle, l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives respectera une distance de 5 mètres.

Compte tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la caractéristique des terrains, la distance séparant deux constructions sur une même propriété ne sont pas réglementées.

#### **La gestion des hauteurs**

La hauteur maximale des constructions a été étudiée et définie afin de ne pas impacter le paysage alentours et de préserver les échappées visuelles sur le centre ancien. La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres. Afin de prendre en compte la topographie du site lors de la mise en oeuvre du projet, une sur-hauteur de 3 mètres sur 30 % de l'emprise bâtie pourra être autorisée. Le terrain du Pré de Pèle se situant en contre bas, marquant le début de la plaine, la perception du centre historique reste totale.

#### **L'aspect extérieur des constructions**

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite, notamment avec l'article 12 des dispositions générales, à une certaine qualité en harmonie avec les sites et paysages environnants.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP du Pré de Pèle

#### La gestion du stationnement

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 de la zone IAU sont établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les besoins actuels et futurs du village et ses extensions.

Les dispositions de l'article 12 sont conformes aux prescriptions de stationnement établies dans le cadre du PLU pour les voitures particulières, les vélos et deux roues motorisés.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne dispose de stationnements publics au coeur et en périphérie immédiate du centre-ville qui offrent plus de 400 places au total.

Néanmoins, le stationnement public est insuffisant pour contenir celui lié à la fonction résidentielle et à la fréquentation touristique. Aussi, la commune souhaite maintenir la mixité des fonctions économiques et résidentielles du pôle de centralité secondaire et garantir l'accessibilité aux équipements publics.

A ce titre, le PLU impose des normes de stationnement pour les différents types d'occupation des bâtiments. Elles sont détaillées dans le règlement.

#### Les espaces libres et les plantations

Afin de renforcer l'environnement naturel et paysager et en particulier de préserver la trame verte communale, le règlement prévoit des dispositions en matière de protection des espaces verts et d'espaces libres. Pour les espaces libres, outre les aménagements autorisés, il sera obligatoire de maintenir 50% de ces espaces en pleine-terre et de les planter à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Enfin, un certain nombre de dispositions s'imposeront concernant le traitement paysager des stationnements – 1 arbre pour 4 places –.

#### La gestion des densités

Dans le respect de la vocation de la zone, le COS est non réglementé.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre

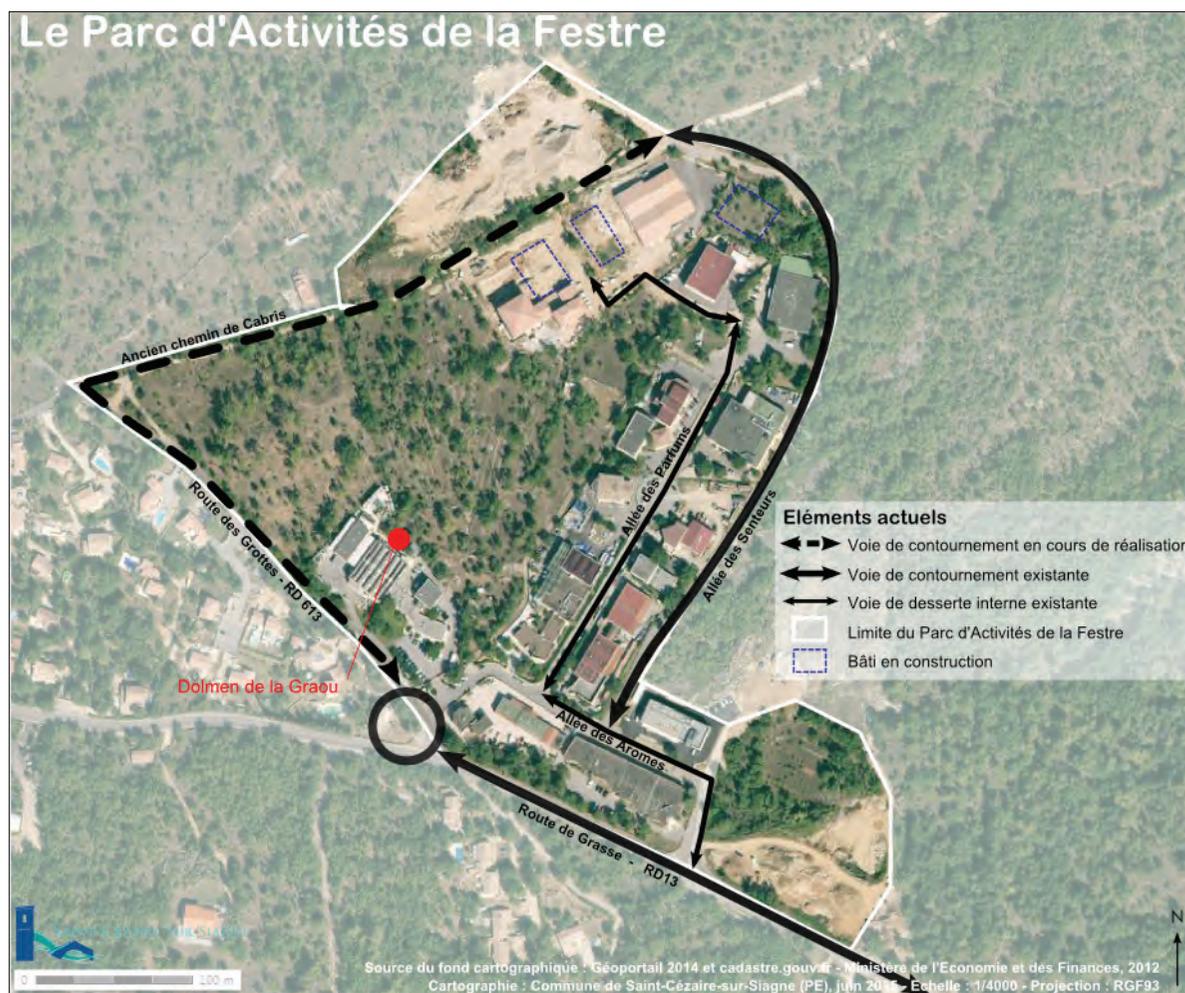
#### Le site et la situation

Le secteur de la Festre est situé au sud-est du centre de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en bordure de la route de Grasse (RD 13).

Le parc d'activités est occupé de manière relativement structurée de part et d'autre de la voie principale de la desserte interne.

Un secteur d'habitat plus ou moins diffus entrecoupé par des espaces naturels comble les espaces entre le village et le parc d'activités.

Le SCoT de l'ouest des Alpes-Maritimes identifie ce parc comme un pôle économique de rayonnement métropolitain à développer.



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre

#### La vocation et les objectifs

Le projet de la zone d'activités de la Festre a été conçu de manière à assurer une organisation du bâti au sein de cet espace tout en permettant le développement des activités tertiaires, artisanales et industrielles, en cohérence et en harmonie avec l'environnement paysager, dans le respect des objectifs communaux.

Afin de guider au mieux l'aménagement du site, des enjeux spécifiques ont été identifiés :

- **Permettre l'extension du parc d'activités pour répondre aux besoins des entreprises existantes et offrir de nouvelles disponibilités foncières ;**
- **Structurer ce projet d'extension au travers d'un schéma d'organisation permettant d'optimiser le fonctionnement futur du parc d'activités (accessibilité, circulation intense, stationnement, composition urbaine...).**

Les constructions y sont autorisées dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'opération projetée sur le secteur de la Festre participera à la mise en oeuvre des objectifs définis par la commune au moment du lancement du PLU, à savoir :

- **Étendre la fonction économique de la commune** en étendant les superficies destinées à l'accueil des entreprises et en améliorant leur accessibilité dans le parc d'activités de la Festre.

Les principaux objectifs définis pour le secteur de la Festre découlent des lignes de force du PADD.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

##### Développer un site dédié à l'activité industrielle et artisanale :

- Implantation d'activités en lien avec la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs, implantation d'activités commerciales interdites.

##### Limiter l'impact visuel des constructions :

- Implantation des constructions en retrait de la RD13 (pour les activités artisanales uniquement).

##### Assurer une cohérence des constructions avec la trame viaire et la desserte interne :

- Définition d'alignement et de marges de recul.

##### Soigner le style architectural :

- Respect de condition d'insertion du bâti dans l'environnement, d'orientation, de salubrité, etc. ;
- Préservation du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie du site et des paysages ;
- Limiter la hauteur de bâti à 10 mètres.

##### Organiser la circulation, optimiser la desserte et aménager des aires de stationnement :

- Création d'un point d'information qualitatif et fonctionnel ;
- Création d'un accès supplémentaire depuis l'ancien chemin de Cabris ;
- Organisation des accès aux lots des entreprises depuis les voies de desserte interne.

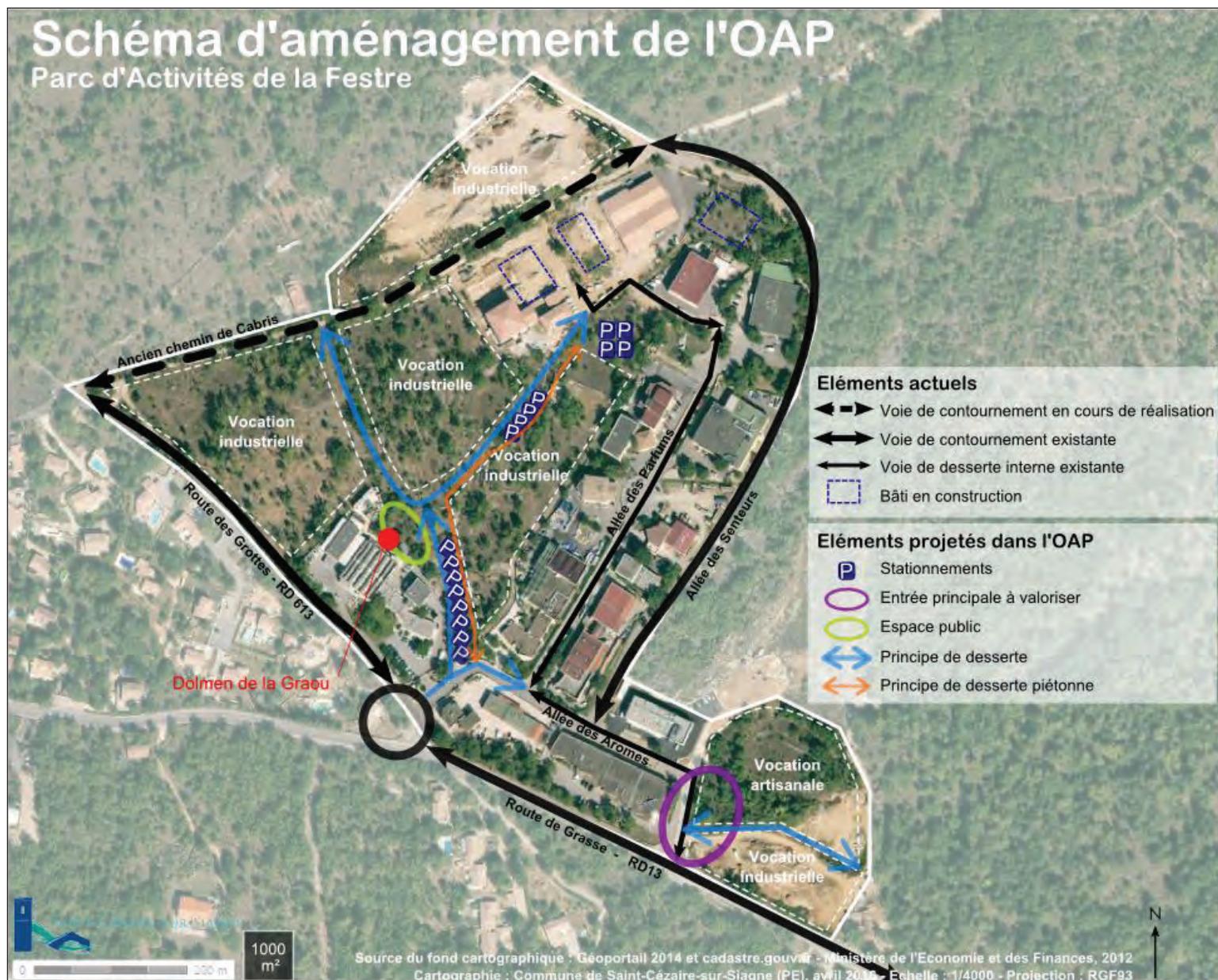
##### Garantir la qualité des traitements paysagers :

- Création d'espaces plantés le long de la voie de desserte principale ;
- Traiter de manière qualitative les espaces libres au sein de lots privés.

##### Aménager un espace de détente dédié aux salariés des entreprises, autour du domaine de la Graou (monument historique).

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre

Les dispositions réglementaires et le zonage : évolution par rapport au POS et justification

Nommé UZ et IAUz en coeur de zone, le secteur de la Festre occupe une superficie nettement moins importante que la zone UZ du POS. Cette réduction permet d'exclure les espaces boisés classés de la zone UZ et de cibler l'aménagement sur les espaces en continuités des constructions existantes et à proximité des réseaux. Ainsi au POS, la zone UZ occupe une superficie de 39,86 ha tandis qu'au PLU, **les zones UZ et IAUz s'étendent sur 13,54 ha.**

La démarche mise en oeuvre pour le PLU a permis de réfléchir à l'aménagement de ce secteur clé pour le développement communal. L'espace de la Festre bénéficie en effet d'un site et d'une situation stratégique : en lien direct avec la RD13 et comprenant du foncier disponible. La mise en oeuvre de l'OAP permettra donc de constituer une urbanisation cohérente et de répondre à la demande de foncier économique.

Au PLU, la zone d'activités de la Festre bénéficie d'orientations d'aménagement et de programmation traduites dans le règlement et le zonage. Les constructions autorisées dans les zones UZ et IAUz mettent en exergue la volonté communale de créer un espace économique dédié aux activités économiques tertiaires, artisanales et industrielles. Ainsi, ne sont autorisées que les constructions en lien avec ces activités.

#### La desserte par les réseaux

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les dispositions édictées conduisent à assurer la sécurité des usagers. A cette fin, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

L'article 4 précise les conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le raccordement au réseau d'eau et d'assainissement est obligatoire en zone UZ et IAUz. Par ailleurs, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement

spécifique, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Les reculs et alignements

Pour assurer la mise en oeuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone d'activités de la Festre, l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives respectera une distance de 10 mètres des voies départementales et 5 mètres des autres voies. Compte tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la caractéristique des terrains, la distance séparant deux constructions sur une même propriété ne sont pas réglementées.

#### La gestion des hauteurs

La hauteur maximale des constructions a été étudiée et définie afin de permettre la réalisation de constructions adaptées aux fonctionnements des activités et de ne pas impacter le paysage alentours. La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

#### L'aspect extérieur des constructions

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite à une certaine qualité en harmonie avec les sites et paysages environnants et fait référence à la nécessité de se conformer aux principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### La gestion du stationnement

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des zones UZ et IAUz sont établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les besoins actuels et futurs de la zone d'activités. A ce titre, le PLU impose des normes de stationnement pour les différents types d'occupation des constructions. Elles sont détaillées dans le règlement.

Les dispositions de l'article 12 sont conformes aux prescriptions de stationnement établies dans le cadre du PLU pour les voitures particulières, les vélos et deux roues motorisés.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP du Parc d'activités de la Festre

#### Les espaces libres et les plantations

Afin de renforcer l'environnement naturel et paysager et en particulier de préserver la trame verte communale, le règlement prévoit des dispositions en matière de protection des espaces verts et d'espaces libres. Les espaces libres devront être traités en espaces verts.

Enfin, un certain nombre de dispositions s'imposeront concernant le traitement paysager des stationnements – 1 arbre pour 4 places –.

#### La gestion des densités

Dans le respect de la vocation de la zone, le COS est non réglementé. Néanmoins, une emprise au sol de 50% de la totalité de l'unité foncière est inscrite dans le règlement.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.3 - OAP des Grottes

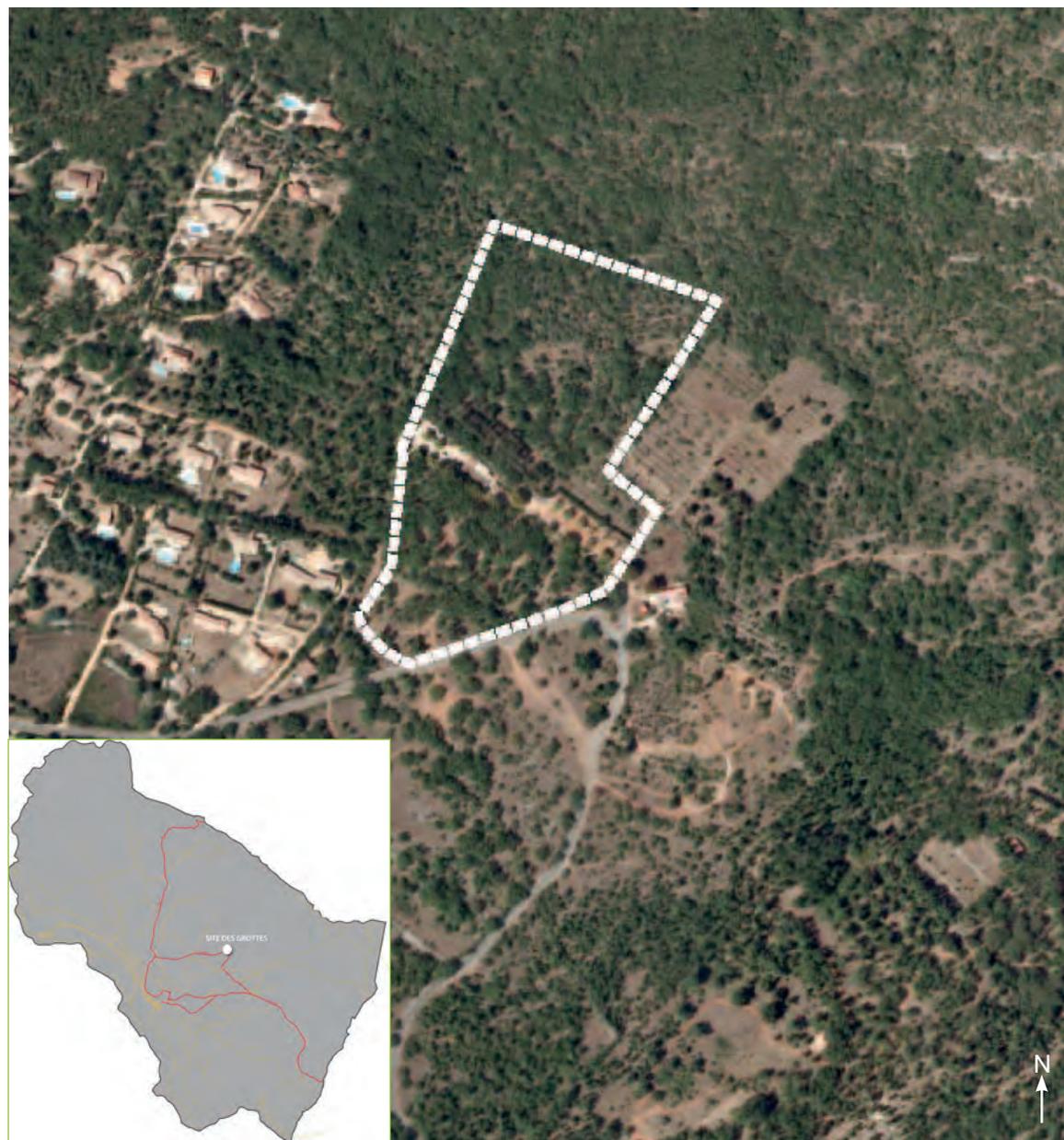
#### Le site et la situation

Le secteur des Grottes est situé au centre du territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, au Nord-Est du plateau urbanisé. Il est desservi par la RD 613, principal axe structurant de la commune.

Le terrain du projet s'inscrit aux pieds des versants collinaires boisés de l'Est du territoire communal. Il est bordé au Nord et au Sud par des espaces boisés, à l'Est par des restanques ponctuellement plantées et à l'Ouest par des constructions à usage d'habitation.

Inscrit dans un vaste espace à dominante naturelle, le site se place au sein d'un secteur stratégique et porteur du dynamisme touristique de la commune, les Grottes de Saint-Cézaire, ainsi qu'à proximité du centre ancien.

Il est constitué de boisements plus ou moins denses, d'une construction (bâtiment et plateforme) servant d'espace de restauration et de site d'accueil des Grottes, ainsi que d'espaces de stationnement non viabilisés. Ainsi, de par la présence d'une végétation abondante aux abords du site, les constructions existantes ne sont pas visibles depuis les habitations avoisinantes et la RD 613 traversant le site du projet.



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.3 - OAP des Grottes

#### La vocation

Le projet des Grottes a été conçu de manière à assurer une organisation du bâti au sein de cet espace naturel remarquable, en cohérence et en harmonie avec l'environnement paysager, dans le respect des objectifs communaux.

Afin de guider au mieux l'aménagement du site, des enjeux spécifiques ont été identifiés :

- **Renforcer l'attractivité touristique sur le territoire communal de Saint-Cézaire ;**
- **Développer une zone d'activités de plein air et de loisirs en lien avec le sites des Grottes ;**
- **Aménager un espace d'accueil temporaire des campings-cars en cohérence avec les activités touristiques présentes sur la commune ;**
- **Créer des aménagements de qualité tout en préservant des espaces végétalisés et en limitant les impacts sur l'environnement naturel environnant.**

Les constructions y sont autorisées dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### Les objectifs

L'aménagement du site est dédié à l'accueil d'installations à vocation d'activités de plein air et de loisirs, en lien avec le site des Grottes de Saint-Cézaire, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement naturel existant.

L'opération projetée sur le secteur des Grottes participera à la mise en oeuvre des objectifs définis par la commune au moment du lancement du PLU, à savoir :

- **Développer l'activité touristique** en la sensibilisant au respect de l'environnement (valorisation des chemins et sentiers existants, mise en place de points de loisirs et d'aménagements légers destinés à l'information/sensibilisation, diversification des structures d'accueil et éducation aux risques - par exemple feux de forêts en été) ;
- **Protéger les espaces naturels remarquables** (vallée de la Siagne et Grottes de Saint-Cézaire).

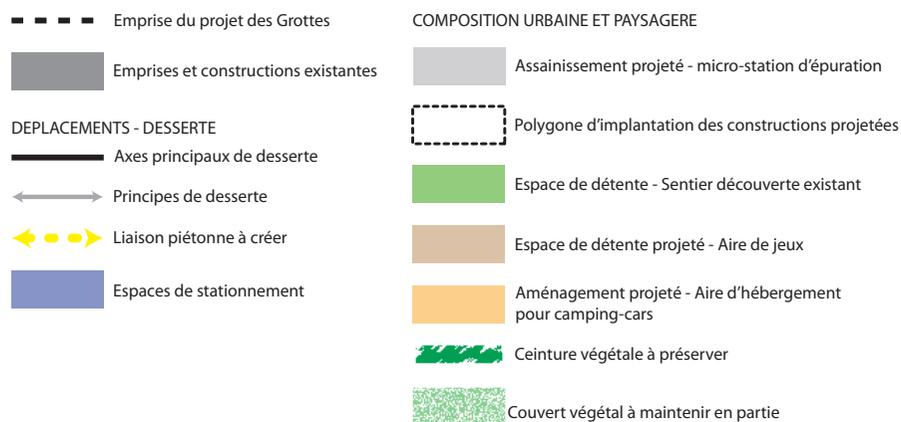
Les principaux objectifs définis pour le secteur des Grottes découlent des lignes de force du PADD.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.3 - OAP des Grottes

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

- **Renforcer l'attractivité touristique de Saint-Cézaire-sur-Siagne** : création d'un espace de loisirs et de détente : installations assimilées à des aires de jeux pour enfants et/ou équipements de type « accrobranche » ; amélioration du site d'accueil des Grottes : renforcement des espaces de stationnement, création d'un espace de restauration ;
- **Améliorer et diversifier les capacités d'accueil touristique communales** : aménagement d'une aire d'hébergement pour les campings-cars équipée d'un bâtiment d'accueil, d'une borne eau/électricité/vidange et d'un bloc sanitaires ;
- **Assurer une composition paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant** : préservation de grandes masses boisées et d'espaces végétalisés sur tout le site du projet ; aménagement de cheminements piétons au sein de ce vaste espace paysager et boisé de qualité.



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.3 - OAP des Grottes

Les dispositions réglementaires et le zonage : évolution par rapport au POS et justification

Dans le PLU, le secteur des Grottes est classé en zone Ng alors qu'il est inscrit en zone NAb dans le POS partiel approuvé de 1994. Le zonage du PLU ne prend en compte que les parcelles strictement nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du site des Grottes. **Ainsi, au POS, le secteur des Grottes occupe une superficie de 13,1 ha tandis qu'au PLU, la zone Ng s'étend sur 6,6 ha.**

Dans le document d'urbanisme en vigueur, le site des Grottes est classé en zone NA « stricte » correspondant à une ouverture à l'urbanisation prévue à long terme ; elle doit par ailleurs faire l'objet d'une procédure spécifique - ZAC, modification du POS ... -. Ce classement en zone NA « stricte » induit que les articles du POS de 1994 ne sont pas réglementés.

L'élaboration du PLU a été l'occasion pour la commune de réfléchir à l'aménagement de ce secteur porteur de l'attractivité touristique de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Le secteur des Grottes bénéficie d'une position stratégique en bordure de l'une des principales infrastructures routières de la commune, au coeur d'un espace naturel remarquable, et non loin du centre ancien, pôle de centralité de la commune. Il se trouve par ailleurs à l'interface entre les zones d'habitat diffus du plateau et les massifs boisés de l'Est du territoire communal.

Dans le nouveau document d'urbanisme communal, le site des Grottes fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation traduites dans le règlement. Les constructions autorisées en zone Ng (articles Ng1 et Ng2) confirment la volonté communale de créer un pôle d'activités touristiques majeur. Ainsi, seules les constructions nécessaires à la réalisation d'un tel projet sont autorisées : constructions et installations à usage de restauration liées à l'activité touristique, de détente et de loisirs ; constructions et aménagements légers en cohérence avec l'activité touristique, de détente et de loisirs ; aménagements et installations liés à l'accueil temporaire des campings-cars. Ces constructions devront s'implanter conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **La desserte et les réseaux**

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les dispositions édictées conduisent à assurer la sécurité des usagers. A cette fin, les caractéristiques de ces dessertes doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de sécurité civile.

L'article 4 précise les conditions de desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité. Le raccordement au réseau d'eau et d'assainissement est obligatoire en zone Ng. Par ailleurs, les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement spécifique, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Les reculs et alignements**

Pour assurer la mise en oeuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le secteur des Grottes, l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives est fixée à 5 m.

Compte tenu de la typologie des occupations et utilisations du sol, la caractéristique des terrains, la distance séparant deux constructions sur une même propriété ne sont pas réglementées. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 300 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone Ng.

#### **La gestion des hauteurs**

La hauteur maximale des constructions a été étudiée et définie afin de ne pas impacter le paysage alentour et de préserver les échappées visuelles. Conformément à ce qui a été décrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol jusqu'à l'égout du toit, est limitée à 3 m.

#### **L'aspect extérieur des constructions**

Le PLU ne dicte pas de recommandations architecturales particulières mais incite à une certaine qualité en harmonie avec les sites et paysages environnants.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.3 - OAP des Grottes

#### **La gestion du stationnement**

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 de la zone Ng sont établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les besoins actuels et futurs du site des Grottes.

Les dispositions de l'article 12 sont conformes aux prescriptions de stationnement établies dans le cadre du PLU pour les voitures particulières, les vélos et deux roues motorisés.

En outre, le site des Grottes dispose déjà d'espaces de stationnement réservés à la clientèle du site. Cet espace est délimité dans le plan de l'OAP.

#### **Les espaces libres et les plantations**

Afin de renforcer l'environnement naturel et paysager et en particulier de préserver la trame verte communale, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres.

Néanmoins, un certain nombre de dispositions s'imposeront concernant le traitement paysager des stationnements – 1 arbre pour 4 places – ; pour les espaces libres, ils devront être systématiquement traités en espaces verts.

#### **La gestion des densités**

Dans le respect de la vocation de la zone, le COS est non réglementé.

## CHAPITRE 4

# MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 1.1 - Règlement

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document littéral, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :

- . les zones urbaines « U »
- . les zones à urbaniser « AU »
- . les zones agricoles « A »
- . les zones naturelles « N ».

Chaque zone peut être subdivisée en secteurs.

- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés ...).

- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 16 articles<sup>1</sup> :

- . **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- . **Article 2** - Occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à des conditions particulières
- . **Article 3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées

- . **Article 4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- . **Article 5<sup>2</sup>** - Superficie minimale des terrains
- . **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- . **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- . **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- . **Article 9** - Emprise au sol des constructions
- . **Article 10** - Hauteur maximale des constructions
- . **Article 11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- . **Article 12** - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement
- . **Article 13** - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- . **Article 14<sup>2</sup>** - Coefficient d'occupation du sol
- . **Article 15** - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- . **Article 16** - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

<sup>1</sup> Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.15 (décret du 28.12.15, article 12).

<sup>2</sup> Dans le respect des dispositions de la loi ALUR, les articles 5 et 14 de chaque zone sont désormais non réglementés.

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 1.2 - Zonage

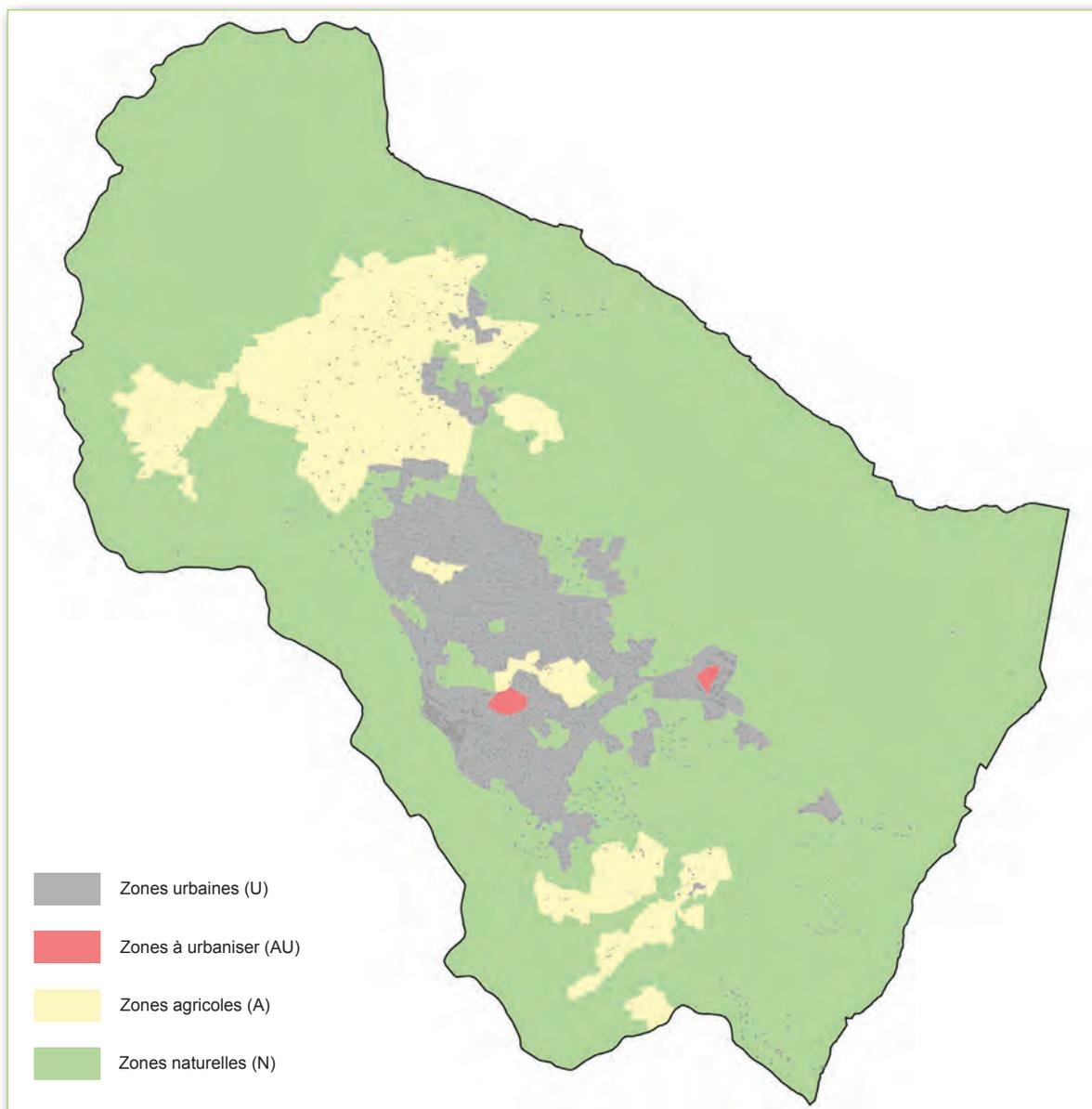
Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, regroupées en trois types de zones :

- les zones urbaines - U
- les zones à urbaniser - AU
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N



Répartition et localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 1.2 - Zonage

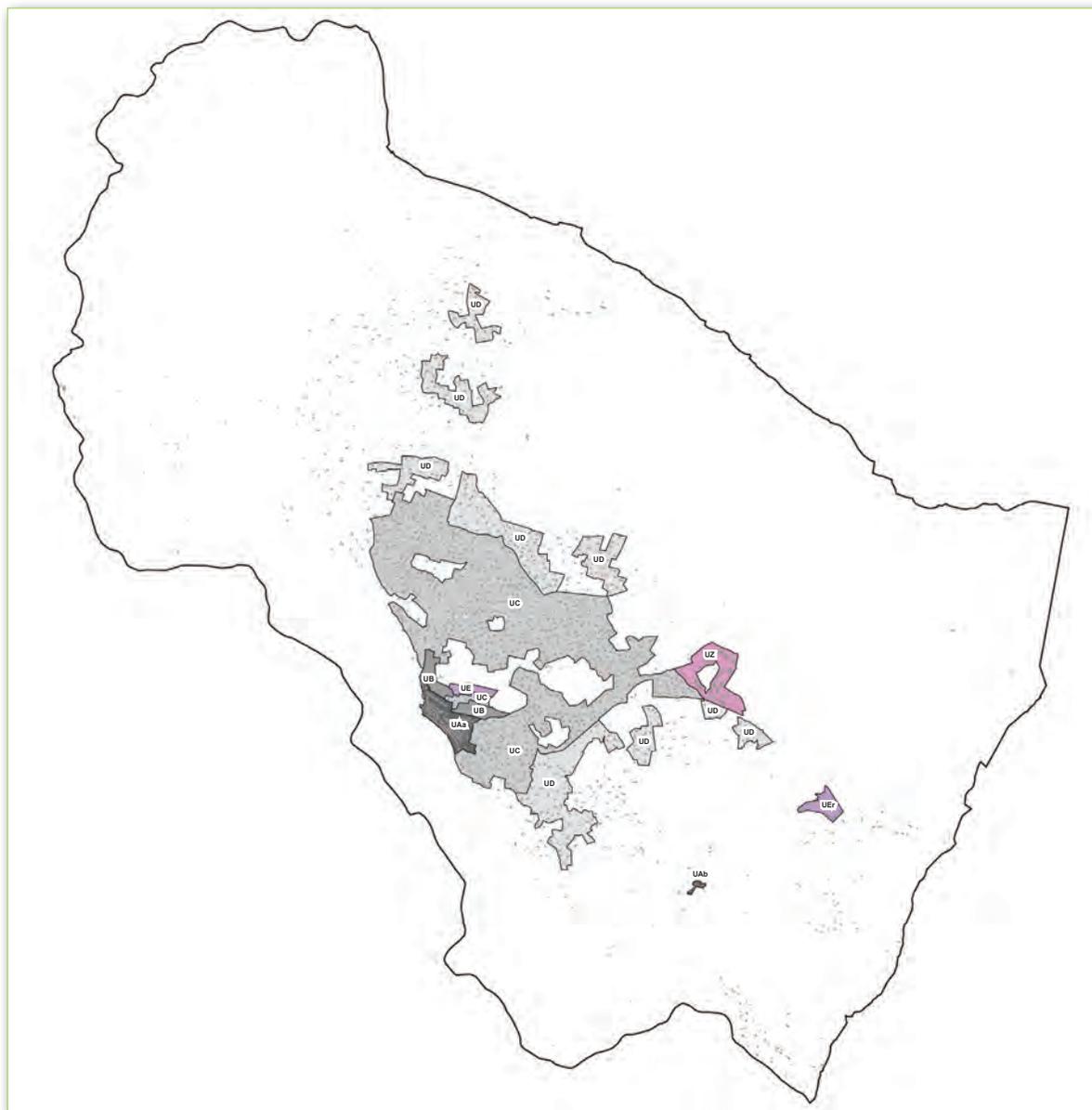
### LES ZONES URBAINES (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises... – permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de populations nouvelles, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles déjà existants...

Il s'agit également de diversifier des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le cadre paysager communal.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune. Elles ont été délimitées au regard des caractéristiques géographiques, urbaines et paysagères existantes :

- **La zone UA** pour les secteurs nécessitant une préservation du caractère traditionnel et patrimonial et une mixité des fonctions (résidentielle, commerciale et de centralité). Cette zone comprend deux secteurs, un secteur UAa correspondant au centre historique de Saint-Cézaire-sur-Siagne et un secteur UAb correspondant au hameau de la Valmoura.
- **La zone UB** pour les secteurs d'urbanisation mixte et dense, en continuité du centre historique.
- **La zone UC** pour les secteurs d'une densité moyenne, assurant la transition entre le centre-village et les quartiers d'habitat pavillonnaire.



Répartition des zones U dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 1.2 - Zonage

- **La zone UD** pour les quartiers d'habitat de faible densité dotés d'un accès limité et disposant d'une valeur paysagère.
- **La zone UE** pour les secteurs dédiés aux équipements collectifs et d'intérêt public. Cette zone comprend deux secteurs, un secteur UE situé en contrebas du village, au nord, et un secteur UEr, couvrant l'îlot Riviera.
- **La zone UZ** pour le secteur dédié aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

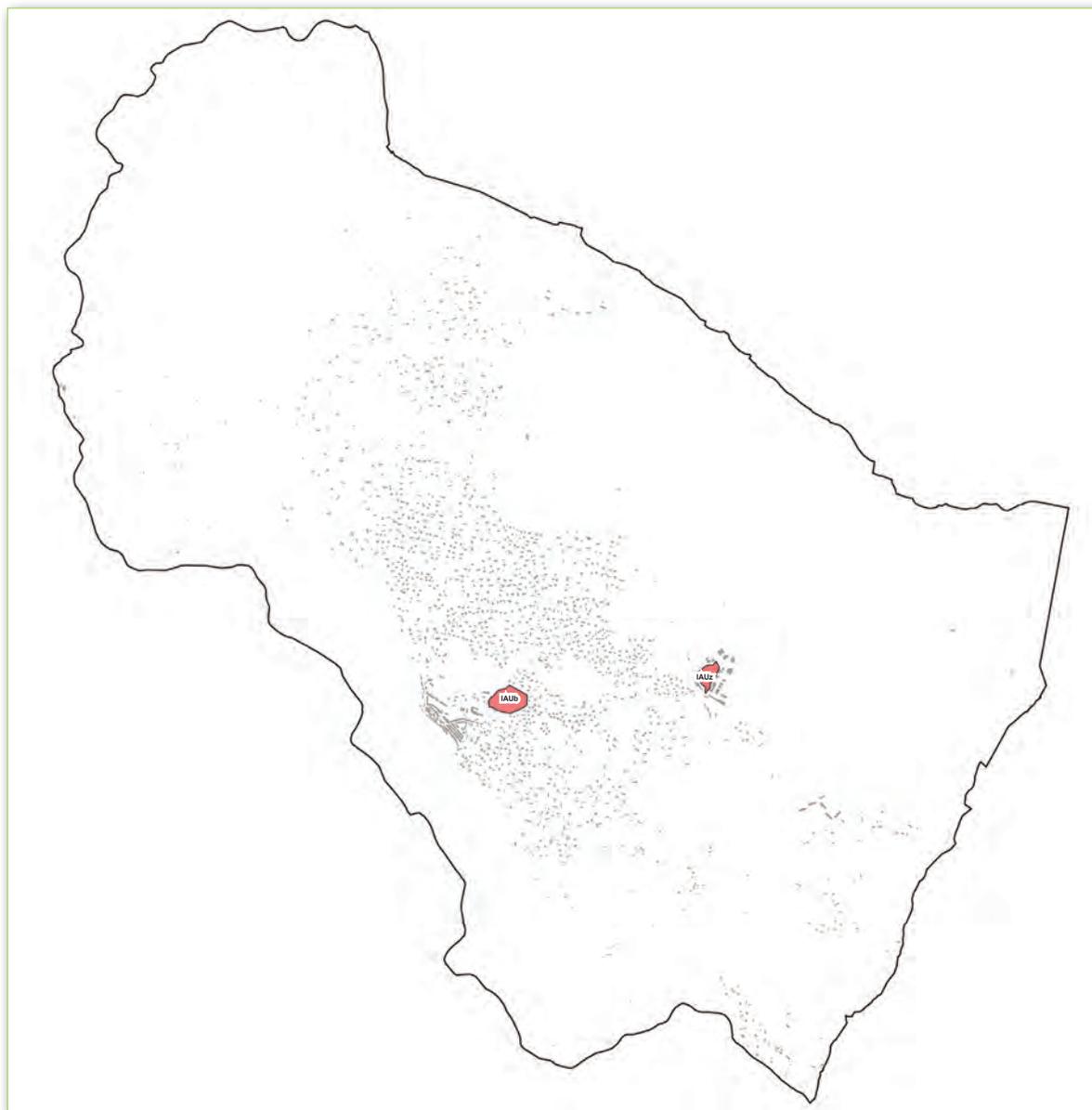
## 1.2 - Zonage

### LES ZONES À URBANISER (IAU)

Les zones à urbaniser sont des secteurs non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble programmant les constructions et les équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

Deux zones à urbanisées sont définies sur la commune et ont vocation à être urbanisée à moyen terme, elles sont donc nommées zone IAU.

- **La zone IAUb**, située sur le quartier du Pré de Pèle, est destinée à accueillir des habitations, sous forme de petits collectifs et d'habitat intermédiaire groupé, et des équipements liés à la vie quotidienne.
- **La zone IAUz**, située sur le Parc d'activités de la Festre, est destinée à accueillir des activités tertiaires, artisanales et industrielles, en complément de celles déjà implantées dans le Parc d'activités.



Répartition des zones AU dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 1.2 - Zonage

### LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques.

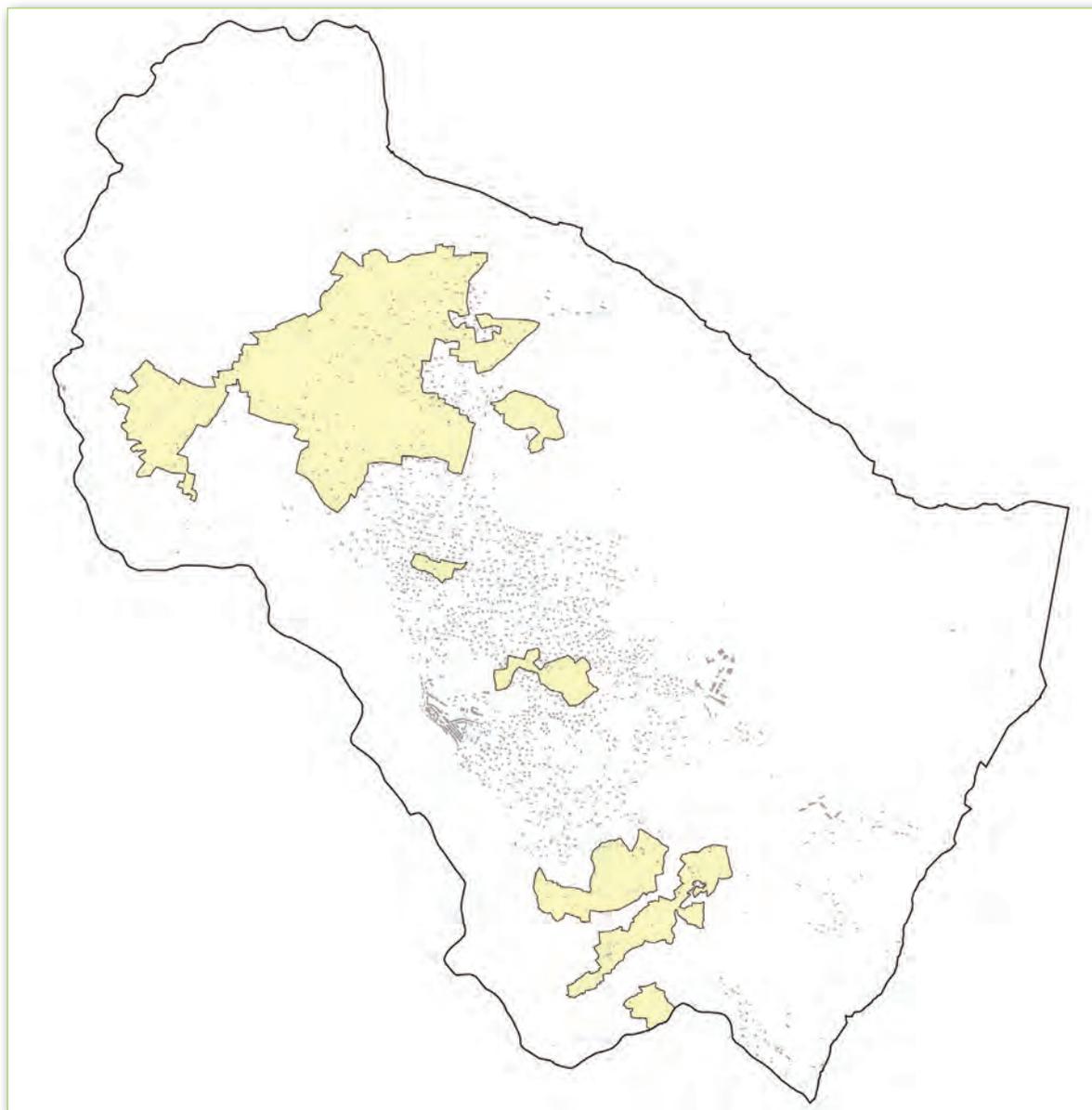
Il s'agit donc de préserver ces espaces et de permettre leur valorisation ou leur remise en état, tout en répondant aux objectifs du PADD.

L'agriculture est un élément identitaire de la commune (élevage, maraîchage, oléiculture, apiculture).

« L'olivier, témoignage de ce qui fut la principale richesse des Alpes-Maritimes au XIXème siècle, est encore très présent jusqu'à une altitude de 800 mètres dans la plupart des communes ».

Saint-Cézaire-sur-Siagne est totalement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ».

De nombreux éléments du patrimoine bâti situés en zone agricole du PLU témoignent de la richesse agricole ancestrale.



Répartition des zones A dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 1.2 - Zonage

### LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles désignent les espaces naturels de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Par ailleurs, ce sont des espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale et/ou dans lesquels les réseaux sont absents ou insuffisants et/ou situés en discontinuité loi Montagne et/ou soumis à un risque naturel fort.

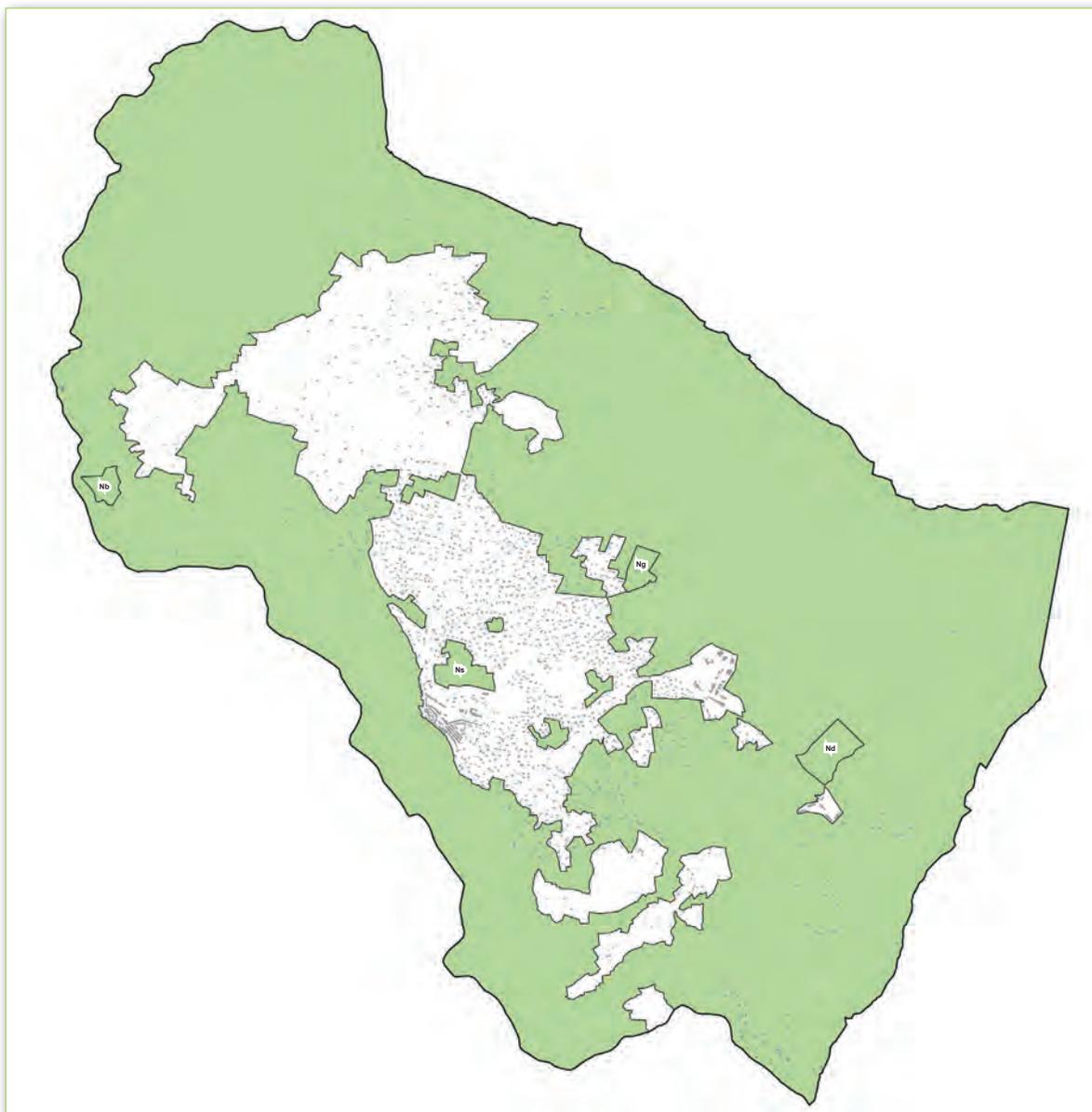
La zone N regroupe les grandes entités naturelles identitaires du grand paysage et les réservoirs de biodiversité à protéger.

Les dispositions réglementaires et le zonage s'assureront, conformément aux objectifs du PADD, de protéger l'intégralité de ces espaces.

Des zones naturelles spécifiques ont été créées afin de répondre à certaines particularités territoriales – **Nb** pour l'arrêté de protection de biotope de la Grotte du Guano, **Nd** pour la déchetterie, **Ng** pour le site des Grottes et **Ns** pour les activités de sports de détente et de loisirs.

La délimitation des zones naturelles telles qu'elles ont été définies dans le Plan Local d'Urbanisme assure à la fois :

- le respect des grands principes de la loi ALUR et notamment «stopper toute artificialisation des espaces naturels et agricoles»
- les objectifs d'évolution démographique et les réponses apportées en terme de logements tels que fixés dans le PADD.



Répartition des zones N dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

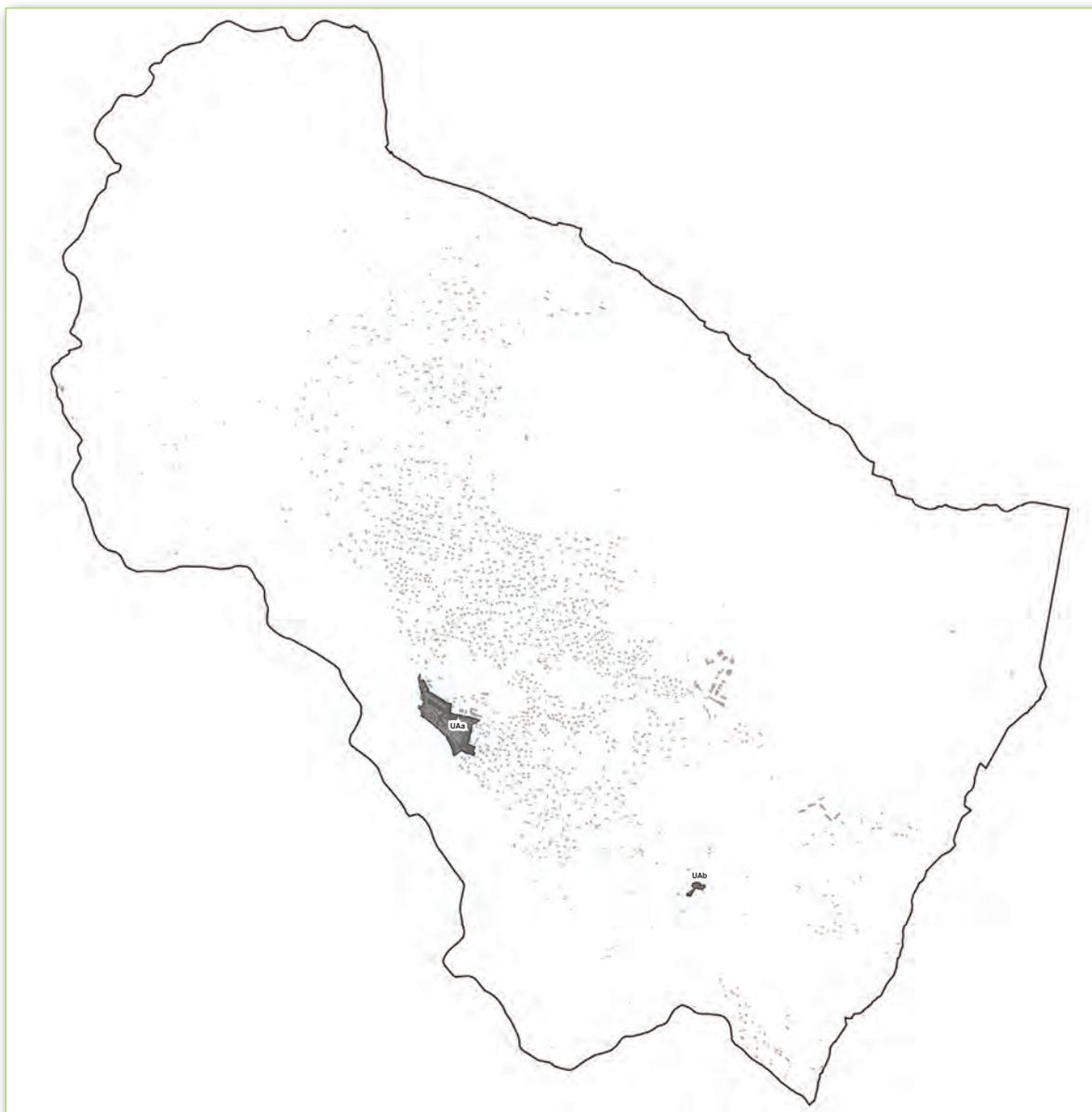
## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### LA ZONE UA (SECTEURS UAa ET UAb) - CENTRE HISTORIQUE ET HAMEAU DE LA VALMOURA

La zone UA couvre le centre historique de Saint-Cézaire-sur-Siagne (secteur UAa) et le hameau de la Valmoura (secteur UAb) dont le caractère traditionnel et le patrimoine sont à préserver et à mettre en valeur.

Il s'agit d'espaces urbains très denses, bâtis en ordre continu à l'alignement des voies. Le PLU confirme les fonctions résidentielle, commerciale et de centralité d'une part, et le caractère patrimonial d'autre part.



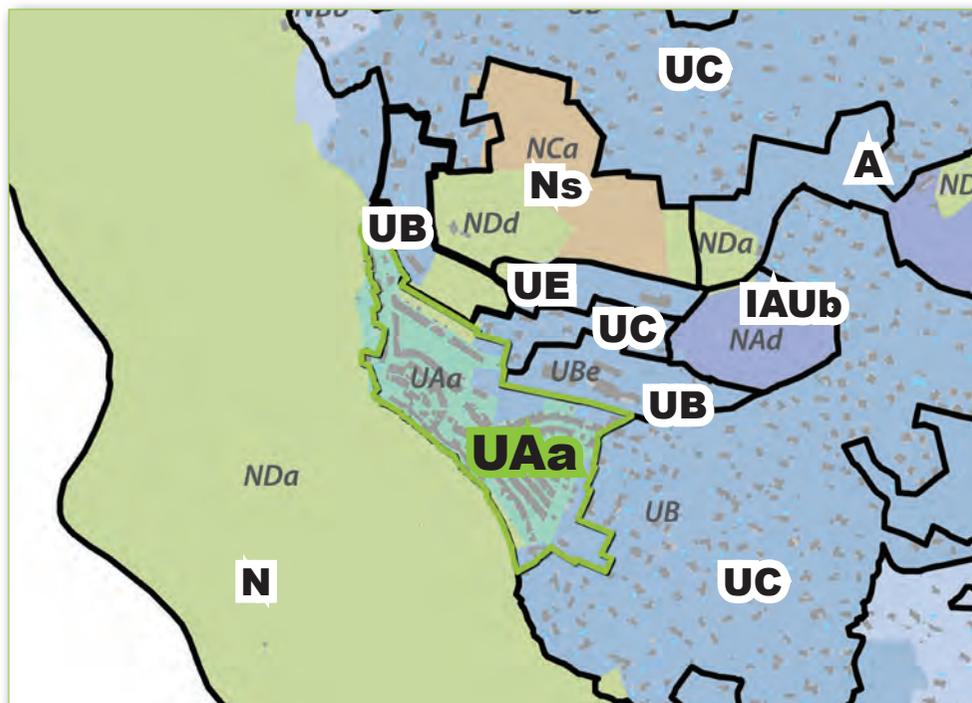
Localisation des zones UA dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

SECTEUR UAa - CENTRE HISTORIQUE -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Centre historique au tissu urbain dense.
<b>Vocation</b>	Secteur dédié au maintien des fonction résidentielle, commerciale et de centralité. Son caractère traditionnel et patrimonial est à préserver.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise du secteur UAa du POS. Ce secteur inclut également une petite partie des zones UB, NDa et NDd du POS.

#### Comparaison POS-PLU



XX Zones POS    
 XX Zones PLU    
 XX Zones étudiées

#### Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)

##### Éléments de patrimoine

De nombreux éléments de patrimoine sont identifiés sur ce secteur, ils figurent sur le plan de zonage et sont répertoriés sur une liste figurant dans le règlement.

##### Emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur ce secteurs, ils sont notamment destinés à l'aménagement de cheminements piéton permettant de créer des continuités piétonnes entre les différents quartiers.

**Éléments de paysages** participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur

- des **réservoirs de biodiversité** à préserver ou remettre en état sont identifiés sur les jardins de la zone,
- des arbres remarquables sont identifiés en tant que **corridors écologiques** pour permettre la circulation de la faune et de maintenir des espaces de respiration.

**Prescriptions de mixité sociale** participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune

##### - Périmètre de mixité sociale

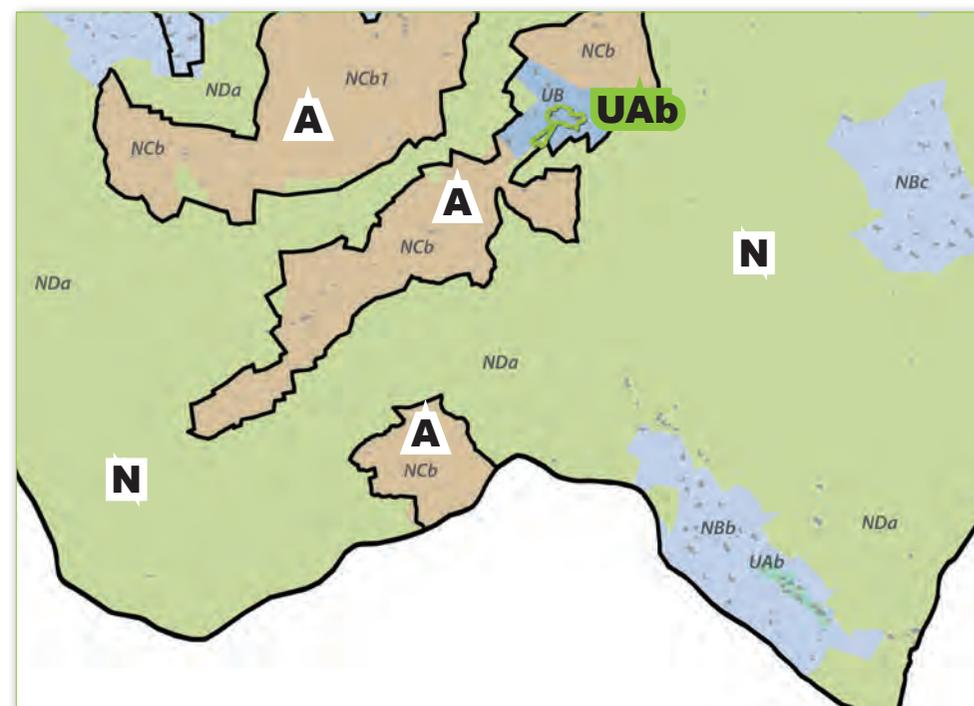
Un périmètre de mixité sociale couvre l'ensemble du secteur.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

SECTEUR UAb -HAMEAU DE LA VALMOURA	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Hameau de la Valmoura au tissu urbain dense.
<b>Vocation</b>	La morphologie urbaine et le caractère patrimonial de ce secteur sont à préserver.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Au POS le secteur UAb concernait uniquement le hameau des Veyans. Au PLU, les limites du secteur UAb ont été revues pour inclure le hameau de la Valmoura, qui se situait en zone UB. Le hameau des Veyans, concerné par la zone rouge du risque incendie a été reclassé en zone naturelle, au même titre que le hameau de Bergeris en zone agricole. Contrairement au POS, les limites du secteur UAb définies au PLU couvrent le hameau selon les limites dessinées par le bâti et n'incluent pas ou très peu de parcelles non bâties.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b> Ce hameau est identifié en tant qu'éléments de patrimoine sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées sur la totalité du hameau de la Valmoura.</li> </ul> <p><b>Prescriptions de mixité sociale</b> participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Périmètre de mixité sociale</b> Un périmètre de mixité sociale couvre l'ensemble du secteur.</li> </ul>

#### Comparaison POS-PLU



XX Zones POS    **XX** Zones PLU     Zones étudiées

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UA

Les règles formulées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques du centre historique et du hameau. Elles visent à assurer le maintien et la préservation de l'organisation morphologique et de la typologie architecturale tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles.

Pour renforcer la mixité de la zone, un périmètre de mixité sociale couvre la totalité de la zone.

#### *Articles UA1 et UA2 - Occupation et utilisations du sol*

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes du centre historique et du hameau. Il s'agit de conserver le caractère patrimonial et les fonctions résidentielle, commerciale et de centralité qui les caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites.

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services...

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

#### *Articles UA3 et UA4 - Accès et desserte*

En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée.

De même, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics

collectifs d'eau potable et d'assainissement et doivent permettre la collecte et l'écoulement des eaux pluviales. En secteur UAb dans les secteurs non desservis par les réseaux publics collectifs, les eaux résiduelles devront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin de préserver le caractère patrimonial du centre historique et du hameau, le raccordement des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, etc, devront être encastrés dans les façades et enterrés.

Enfin, les constructions devront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

#### *Article UA5 - Caractéristiques des terrains*

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### *Articles UA6 et UA7 - Recul et alignement*

Afin de maintenir les caractéristiques du bâti ancien et de préserver un ordre continu, les constructions et les reconstructions du centre historique et du hameau doivent respecter l'alignement des voies existantes ou du bâti existant. Quant aux implantations en limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

#### *Articles UA8 et UA9 - Implantation et emprise au sol des constructions*

En raison de la très forte densité urbaine de cette zone, ces articles ne sont pas réglementés.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### **Article UA10 - Hauteurs des constructions**

Afin de maintenir la morphologie existante du village et du hameau, la hauteur maximale est celle fixée par rapport au bâtiment limitrophe le plus élevé.

#### **Article UA11 - Aspect extérieur des constructions**

En raison du caractère patrimonial de la zone et des caractéristiques du bâti, cet article fixe des règles précises et strictes en matière d'aspect extérieur des constructions. Elles correspondent aux spécificités de l'architecture.

#### **Article UA12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA.

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est située dans le Moyen Pays où la voiture reste le principal mode de déplacement. Sur ces secteurs denses, le gabarit des voiries existantes n'est pas suffisant pour accueillir du stationnement. Dans ce cadre, il est important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit.

#### **Article UA13 - Espaces libres et plantations**

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose la préservation des arbres existants et l'obligation de les replanter lors de la réalisation de nouvelles constructions, voies d'accès et aires de stationnement. Cela garantit le maintien de surfaces perméables au cœur d'une densité importante. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal.

Enfin, dans les espaces identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques visant à maintenir les jardins paysagers du village et limitent le ruissellement des eaux de surface. De plus, dans ces espaces les clôtures

devront permettre à la faune de mieux circuler.

#### **Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article UA15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UA16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique lorsque cela est possible, à l'exception du hameau en secteur UAb.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### LA ZONE UB - CENTRE-VILLAGE CONTEMPORAIN

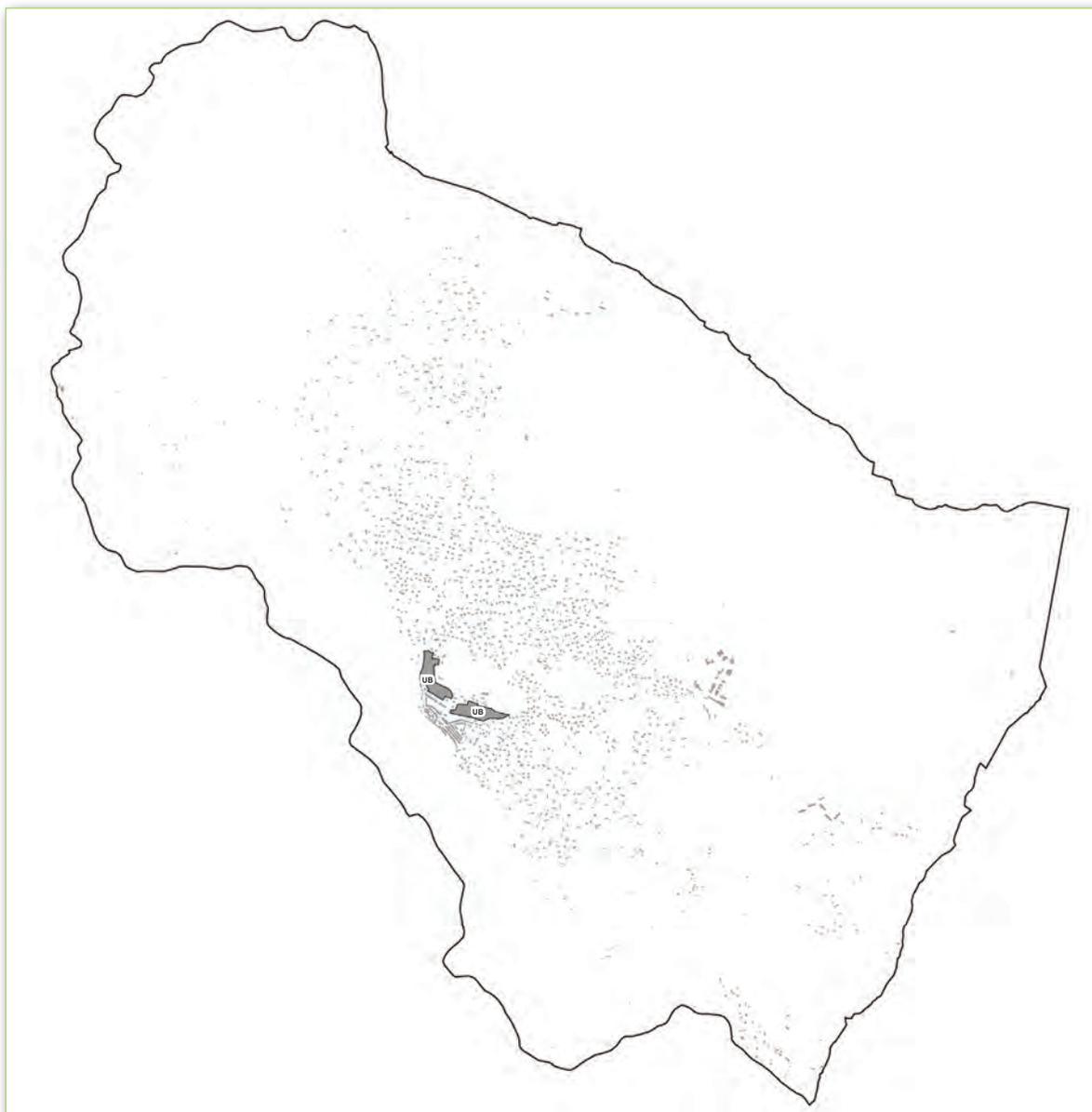
La zone UB correspond au centre-village contemporain situé en continuité immédiate du centre-historique.

Il s'agit d'espaces urbains denses, à vocation mixte qui constituent des espaces de densification en raison de leur proximité avec les axes de communication et de leur niveau d'équipement.

La mise en oeuvre de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14), vient considérablement modifier les perspectives d'évolution de ces espaces urbains.

La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains.

Les dispositions réglementaires sont donc ajustées afin de permettre une urbanisation cohérente avec l'existant.



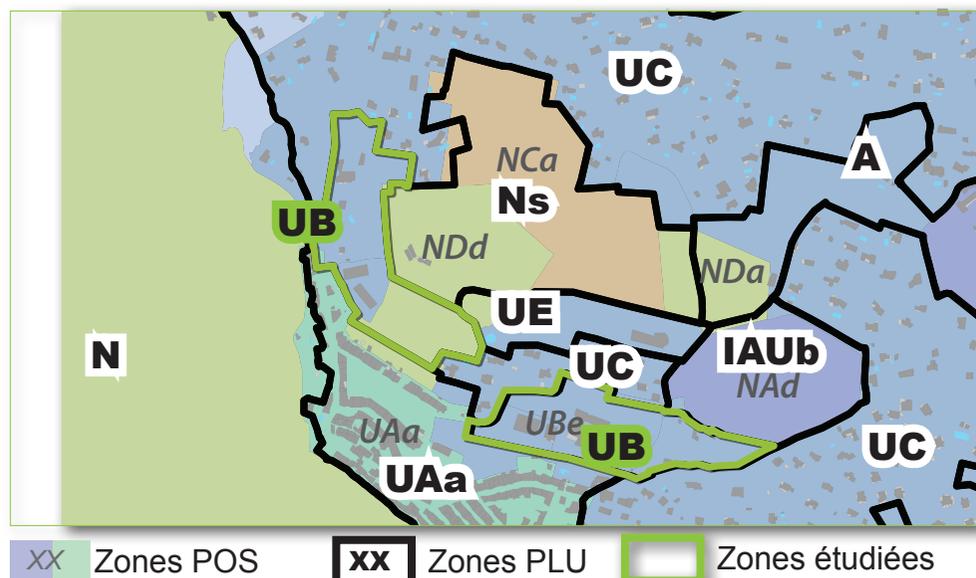
Localisation des zones UB dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UB - CENTRE-VILLAGE CONTEMPORAIN -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Centre-village contemporain situé en continuité immédiate du centre-historique.
<b>Vocation</b>	Zone de mixité des fonctions urbaines : habitat, commerce, artisanat, services de proximité et équipements publics.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage et regroupement des zones UB et ND du POS. Elles sont redistribuées pour délimiter plus justement l'extension du centre-village en fonction de l'existant et des potentialités des sites et offrir des capacités de développement supplémentaires. Le découpage de la zone UB vise ainsi à identifier et renforcer la centralité de Saint-Cézaire-sur-Siagne sur les espace en continuité du centre-historique, qui concentre aujourd'hui les opérations de logements les plus denses et dispose d'une bonne desserte.

#### Comparaison POS-PLU



#### Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)

#### Éléments de patrimoine

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur ce secteur, ils figurent sur le plan de zonage et sont répertoriés sur une liste figurant dans le règlement.

#### Emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur ce secteur, ils sont notamment destinés à l'aménagement de cheminements piéton permettant de créer des continuités piétonnes entre les différents quartiers.

**Éléments de paysages** participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur

- des arbres remarquables sont identifiés en tant que **corridors écologiques** pour permettre la circulation de la faune et de maintenir des espaces de respiration.

**Prescriptions de mixité sociale** participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune

- **Servitudes de mixité sociale**  
Deux servitudes de mixités sociales, n°1 et n°2 sont identifiées sur ce secteur.
- **Périmètre de mixité sociale**  
Un périmètre de mixité sociale couvre l'ensemble du secteur.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UB

Les règles formulées pour la zone UB correspondent à la nature du tissu urbain. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer et permettent une densification plus importante.

Pour renforcer la mixité de la zone, deux servitudes de mixité sociale ont été définies. De même, un périmètre de mixité sociale couvre la totalité de la zone.

#### **Articles UB1 et UB2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles visent à maintenir la destination et la fonction des secteurs urbains denses. Les activités nuisibles et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, excepté les installations classées d'extraction et de traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras.

Comme pour le village et les hameaux, et afin de répondre à l'objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations et utilisations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services...

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

#### **Articles UB3 et UB4 - Accès et desserte**

En raison du caractère urbain de la zone UB, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée et le ramassage des ordures ménagères. De même, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la

collecte et l'écoulement des eaux pluviales.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encadrer dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article UB5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles UB6, UB7 et UB8 - Recul et alignement**

Les zones UB sont destinées à une urbanisation dense. Il est préconisé un retrait des constructions à 5 mètres des voies, de manière à répondre aux objectifs de sécurité, de limitation des nuisances diverses et d'intégration paysagère.

En limite séparative, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 3 mètres. Les bâtiments annexes pourront s'implanter à l'alignement.

En raison de la nature du tissu bâti de cette zone et des autres règles fixées, l'article UB8 n'est pas réglementé.

#### **Articles UB9 - Emprise au sol des constructions**

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - article 14) par la loi ALUR nécessite que le PLU fixe des règles visant à maîtriser la constructibilité des terrains en zone UB, cohérentes avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune. L'emprise au sol maximale des constructions, fixée à **30%**, permet d'intensifier le développement urbain dans cette zone tout en assurant une artificialisation modérée des sols.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### **Article UB10 - Hauteurs des constructions**

Afin d'homogénéiser la silhouette des constructions du centre-village et renforcer l'unité de ce secteur, les hauteurs des constructions sont limitées à 9 m.

De plus, des règles de hauteurs sont fixées pour les constructions annexes et les clôtures afin de s'assurer de leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

#### **Article UB11 - Aspect extérieur des constructions**

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

#### **Article UB12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

#### **Article UB13 - Espaces libres et plantations**

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Il garantit le maintien de surfaces perméables au cœur d'une densité relativement importante et un traitement qualitatif des espaces résidentiels. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » et à limiter le ruissellement des eaux de surfaces à l'échelle du territoire communal. Ce coefficient est fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont 20% en pleine-terre, ce qui évite une densification et un épaississement trop

important de la trame bâtie.

Dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques.

#### **Article UB14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article UB15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UB16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### LA ZONE UC - ZONE URBAINE DE DENSITÉ MOYENNE

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 est composée de trois entités :

- Chemin de la Chaux, Boulevard Antoine Cresp,
- Chautard, Puits d'Amon, Les Fourches, Pré Bouquet,
- La Combe, Les Redounets, La Grange de Niel, Pré Long, Le Plan.

La mise en oeuvre de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14), vient considérablement modifier les perspectives d'évolution de ces espaces urbains.

La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains.

Les dispositions règlementaires sont donc ajustées afin de permettre une urbanisation cohérente avec l'existant.

Par l'inscription de ces espaces en zones UC, le PLU confirme leur vocation résidentielle. Il s'agit de proposer des formes urbaines plus denses, tout en étant cohérent avec la topographie du site, la desserte et l'environnement.



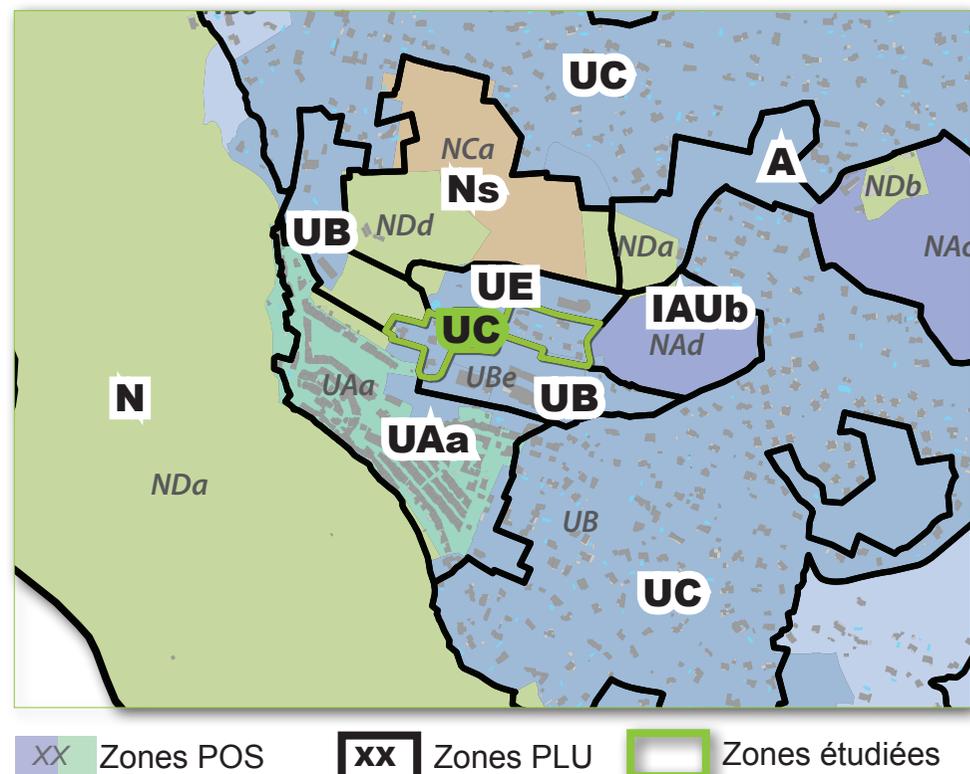
Localisation des zones UC dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UC - SECTEUR CH. DE LA CHAUX, Bd. ANTOINE CRESP -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé au nord du centre-village, entre le poste de secours et l'école, composé d'habitat individuel de moyenne densité.
<b>Vocation</b>	Maintien de la vocation actuelle de la zone.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UB du POS, permettant de proposer au PLU un espace assurant la transition entre le centre-village et les équipements sportifs situés au nord du secteur.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<b>Prescriptions de mixité sociale</b> participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune - <b>Périmètre de mixité sociale</b> Un périmètre de mixité sociale couvre l'ensemble du secteur.

Comparaison POS-PLU



PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

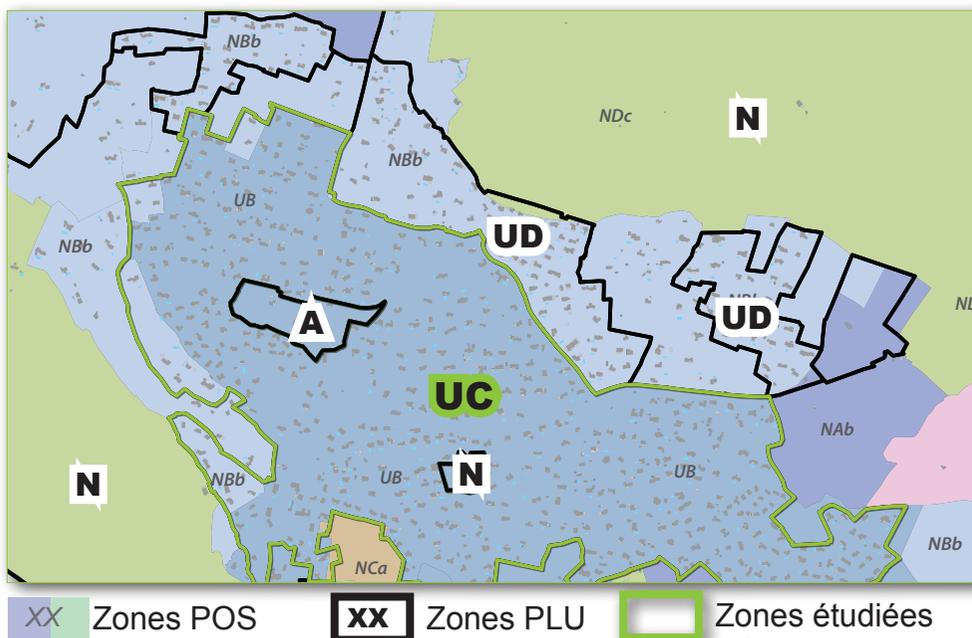


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UC - SECTEUR LA COMBE, LES REDOUNETS, LA GRANGE DE NIEL, PRÉ LONG, LE PLAN -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé au nord du centre-village, composé d'habitat individuel de moyenne densité.
<b>Vocation</b>	Permettre un développement de la zone tout en assurant la maîtrise du développement urbain : comblement des dents creuses et préservation d'espaces paysagers.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UB du POS afin d'uniformiser et d'affirmer l'unité et la vocation de cet espace résidentiel, à l'interface entre plusieurs entités urbaines. Certaines constructions situées en discontinuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont exclues de la zone UC. Cette zone inclut également la zone UBb et une petite partie des zones NBd et NCa du POS.

#### Comparaison POS-PLU



#### Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)

##### Éléments de patrimoine

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur ce secteur, ils figurent sur le plan de zonage et sont répertoriés sur une liste figurant dans le règlement.

##### Emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur ce secteur, ils sont notamment destinés à l'aménagement de voirie dans l'objectif d'améliorer les flux et les déplacements, et de cheminements piéton afin de créer des continuités piétonnes entre les différents quartiers.

**Éléments de paysages** participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur

- des **restanques et oliveraies** sont identifiées sur les quartiers des Redounets et de la Grange de Niel,
- des **corridors écologiques** permettant la circulation de la faune sont identifiés sur le quartier de la Grange de Niel et le long de l'ancien chemin de Mons.

**Prescriptions de mixité sociale** participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune

- **Servitudes de mixité sociale**  
Trois servitudes de mixités sociales, n°3, n°4 et n°7 sont identifiées sur ce secteur.
- **Périmètre de mixité sociale**  
Un périmètre de mixité sociale couvre l'ensemble du secteur.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UC

Les règles formulées pour la zone UC correspondent à la nature du tissu urbain. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à maîtriser son développement.

En effet, les zones UC du PLU correspondent en grande partie aux zones UB du POS ; elles sont redistribuées pour délimiter plus justement les quartiers résidentiels en fonction de l'existant, du principe de continuité urbaine et des potentialités des sites et offrir des capacités de développement adaptées aux besoins de la commune.

Pour renforcer la mixité de la zone UC, trois servitudes de mixité sociale ont été définies route de Saint-Vallier et aux Fayssoles. De même, un périmètre de mixité sociale couvre la totalité de la zone.

#### **Articles UC1 et UC2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles permettent de maintenir et renforcer la fonction principalement résidentielle de cette zone, tout en permettant une mixité fonctionnelle. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt. Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

#### **Articles UC3 et UC4 - Accès et desserte**

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Dans les espaces non desservis par les réseaux publics collectifs, les eaux résiduelles devront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encaster dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article UC5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles UC6, UC7 et UC8 - Recul et alignement**

Les zones UC sont destinées à une urbanisation mixte moyennement dense. Les constructions doivent être organisées de manière à s'insérer dans le tissu existant. Aussi, il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : 10 mètres des voies départementales et 5 mètres des autres voies.

Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies devront répondre aux objectifs de sécurité et d'intégration paysagère.

En limite séparative, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 5 mètres. Les bâtiments annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives. Afin de préserver un apport de lumière naturelle dans chaque pièces des futures constructions et de maintenir un tissu urbain aéré, une distance minimale d'implantation de 10 mètres entre deux bâtiments d'une même propriété est fixée.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### **Articles UC9 - Emprise au sol des constructions**

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - article 14) par la loi ALUR nécessite que le PLU fixe des règles visant à maîtriser la constructibilité des terrains en zone UC, cohérentes avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15% en zone UC. Il vise à maintenir la densité existante et permet de renforcer légèrement la constructibilité du secteur tout en assurant la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain.

#### **Article UC10 - Hauteurs des constructions**

Sur cette zone, le gabarit de la maison individuelle ou de petit habitat groupé en R+1 reste dominant. L'objectif est de conserver ces hauteurs pour tout nouveau bâtiment. Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.

#### **Article UC11 - Aspect extérieur des constructions**

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondée sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

#### **Article UC12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

#### **Article UC13 - Espaces libres et plantations**

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Il garantit le maintien de surfaces perméables au cœur d'une densité relativement importante et un traitement qualitatif des espaces résidentiels. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » et à limiter le ruissellement des eaux de surface à l'échelle du territoire communal. Ce coefficient est fixé à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, dont 50% en pleine-terre, ce qui évite une densification et un épaississement trop important de la trame bâtie. Dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques.

#### **Article UC14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article UC15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UC16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### LA ZONE UD - QUARTIERS D'HABITAT INDIVIDUEL DE FAIBLE DENSITÉ

La zone UD correspond à une zone d'habitat individuel de faible densité et disposant d'une forte qualité paysagère.

Les zones UD du PLU sont issues majoritairement des zones NBb et NBc du POS et sont conditionnées par le principe de continuité / discontinuité défini par la loi Montagne et traduite dans la DTA.

Ainsi, les espaces inscrits en zone UD correspondent aux secteurs urbains constitués au sens de la DTA (voir page 359) , dotés de réseaux et d'accès suffisants et non soumis à des risques naturels majeurs.



Localisation des zones UD dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

La zone UD est composée de neuf entités :

- La Combe, Cachadou, Traversier,
- La Colle,
- Les Bernards,
- Pré de Bert,
- Grange Théas,
- Camp Civiéri, Les Faïsses de Barraou,
- Les Vignes,
- Les Bassins,
- La Grange Neuve.

La mise en oeuvre de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14), vient considérablement modifier les perspectives d'évolution de ces espaces urbains.

La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec le niveau d'équipement ou les caractéristiques paysagères.

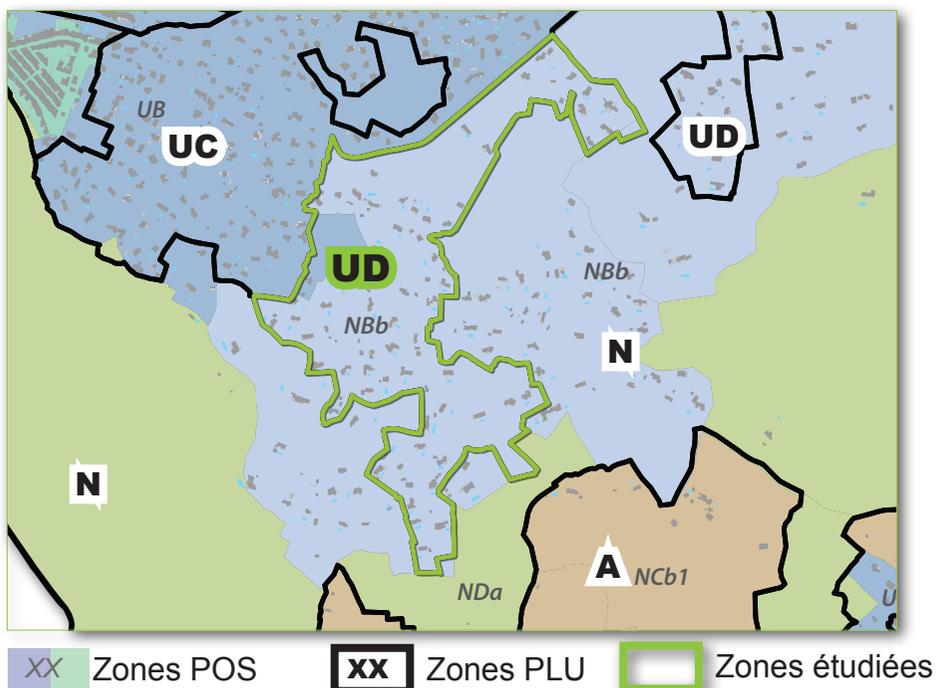
Par l'inscription de ces espaces en zones UD, le PLU confirme leur vocation résidentielle et paysagère. Il s'agit de proposer des formes urbaines moins denses, en cohérence avec la topographie du site, leur niveau d'équipement et surtout avec la protection du paysage et de l'environnement.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR LA COMBE, CACHADOU, TRAVERSIER -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé en dessous du quartier Chautard, entre la route de Grasse et L'Aspe, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre entre minéral et végétal
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBb du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD. Cette zone inclu également une petite partie des zones UB et NBc du POS.

#### Comparaison POS-PLU



#### Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)

#### Éléments de patrimoine

Des éléments de patrimoine sont identifiés sur ce secteur, ils figurent sur le plan de zonage et sont répertoriés sur une liste figurant dans le règlement.

**Éléments de paysages** participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur

- des **restanques et oliveraies** sont identifiées sur les quartiers de la Combe et de Cachadou,
- des **corridors écologiques** permettant la circulation de la faune sont identifiés sur les quartiers de Cachadou et de Traversier.

**Prescriptions de mixité sociale** participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune

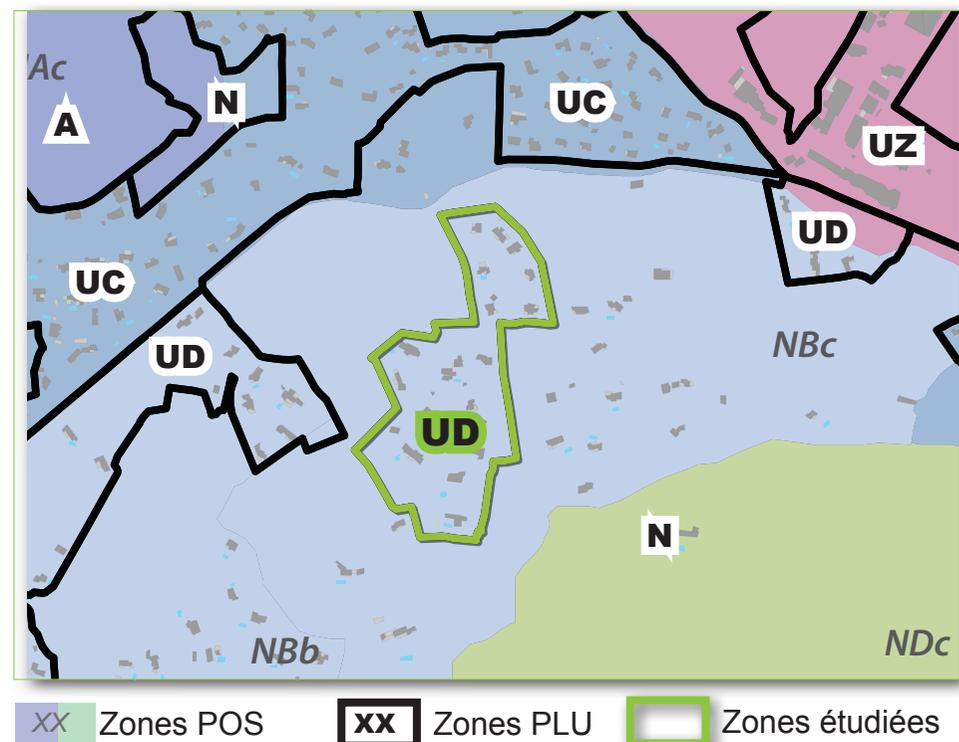
- **Servitudes de mixité sociale**  
Deux servitudes de mixités sociales, n°5 et n°6 sont identifiées sur ce secteur.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR LA COLLE -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé en dessous de la route de Grasse à l'est du quartier Traversier, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Maintenir l'unité du secteur en assurant un équilibre entre minéral et végétal
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBc du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>corridors écologiques</b> permettant la circulation de la faune sont identifiés sur une grande partie du secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU



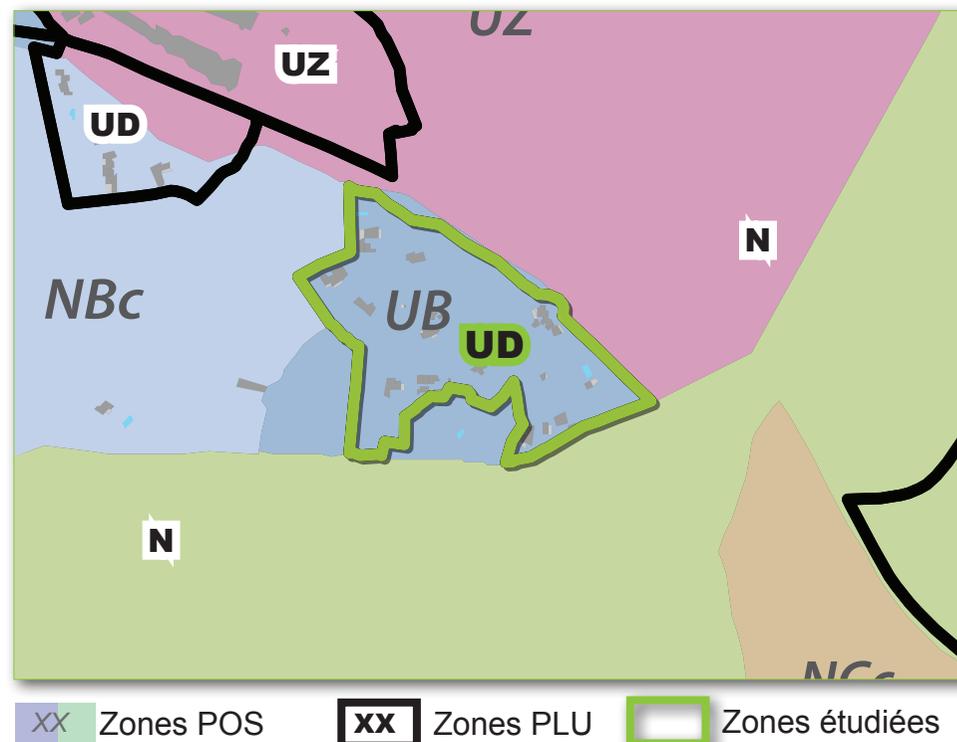
PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR LES BERNARDS -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé en dessous de la route de Grasse, au sud-est de la zone d'activité de la Festre, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre entre minéral et végétal
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UB du POS, au plus près des espaces bâtis existants pour limiter une extension trop importante de la tâche bâtie.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b></p> <p>Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p>

Comparaison POS-PLU

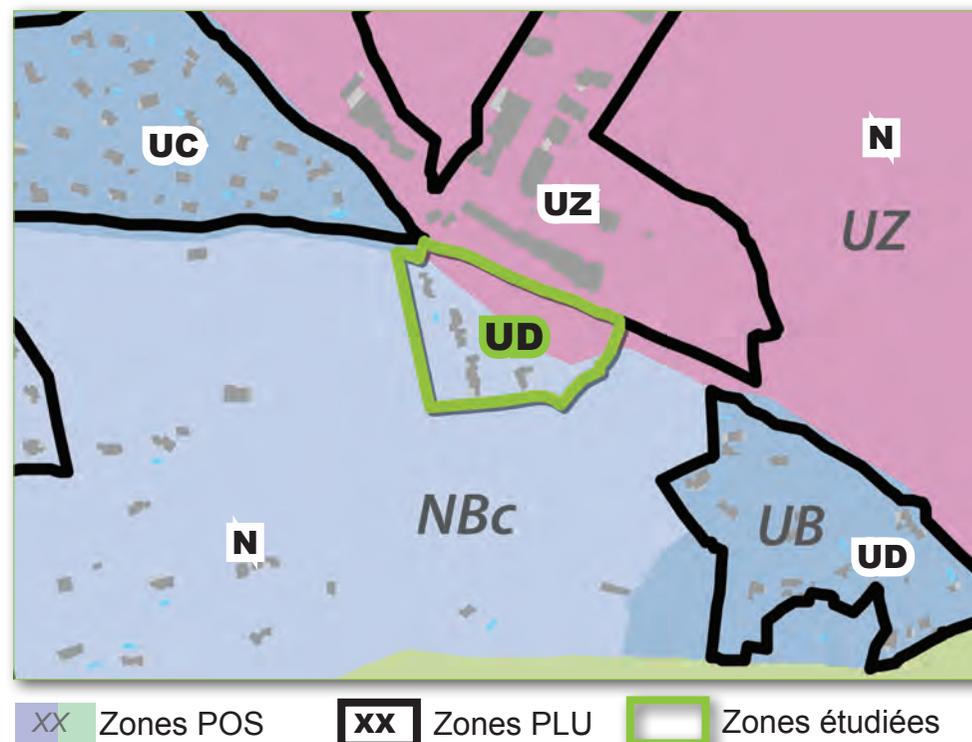


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR PRÉ DE BERT -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé en dessous de la route de Grasse, face à la zone d'activités de la Festre, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre entre minéral et végétal.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBc du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD. Une partie de la zone UZ du POS est également intégrée à la zone UD afin de limiter le développement de la zone d'activités exclusivement au nord de la route de Grasse et privilégier le développement d'habitation au sud. Ce découpage permet d'éviter l'implantation d'activités économiques sources de nuisances en continuité des habitations existantes.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé D4 destiné à l'aménagement de la RD13 afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements est identifié sur ce secteur.

Comparaison POS-PLU

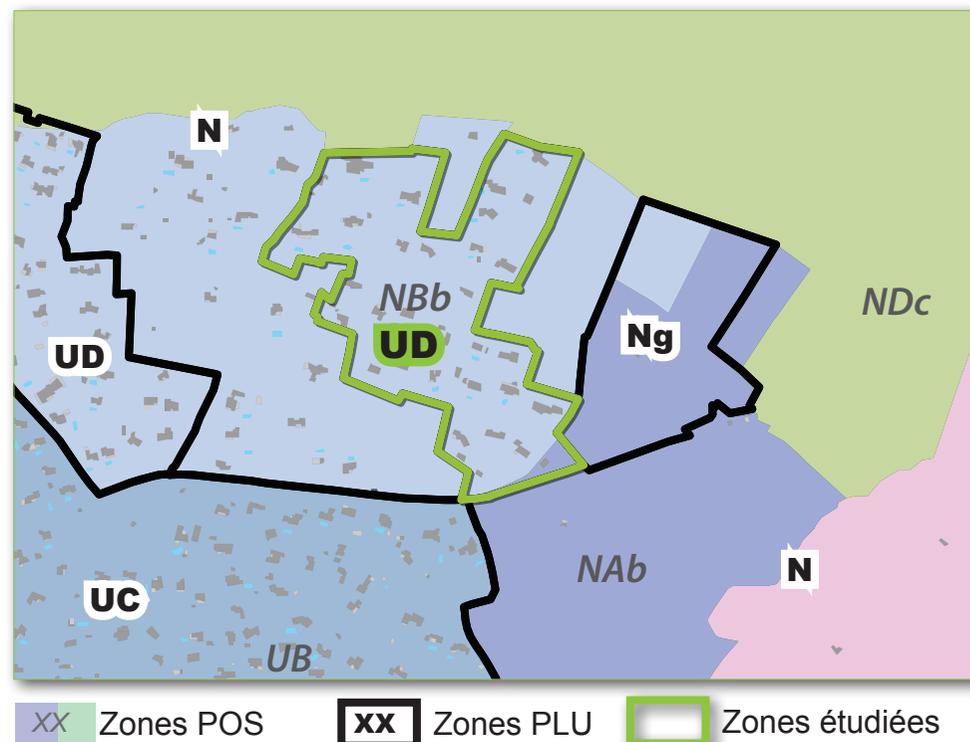


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR GRANGE DE THÉAS -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé à l'ouest des Grottes de Saint-Cézaire, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Maintenir l'unité du secteur en assurant un équilibre entre minéral et végétal.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBb du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Eléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Eléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>corridors écologiques</b> permettant la circulation de la faune sont identifiés sur une grande partie du secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU



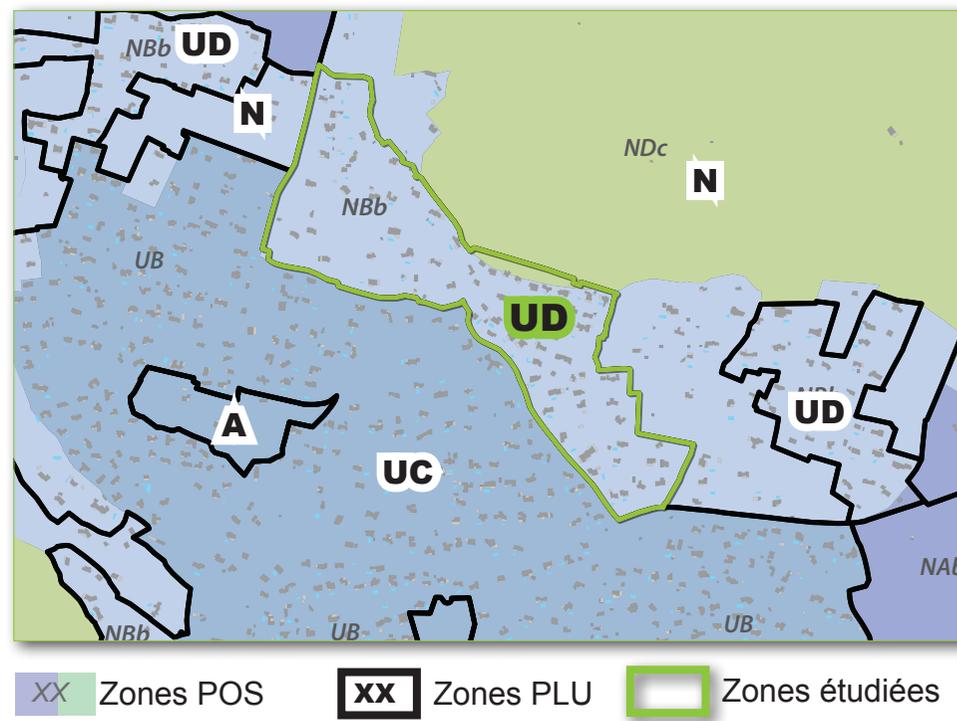
PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR CAMP CIVIÉRI, LES FAÏSES DE BARRAOU -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé au sud de l'espace naturel du Petit Puits et au nord du quartier de la Grange de Niel, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre entre minéral et végétal.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBb du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD. Cette zone inclu également une petite partie de la zone NDc du POS.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé D3, destiné à l'aménagement de la RD5 afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements, est identifiée sur ce secteur.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées au nord-ouest du secteur,</li> <li>- des <b>corridors écologiques</b> permettant la circulation de la faune sont identifiés au sud du secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU



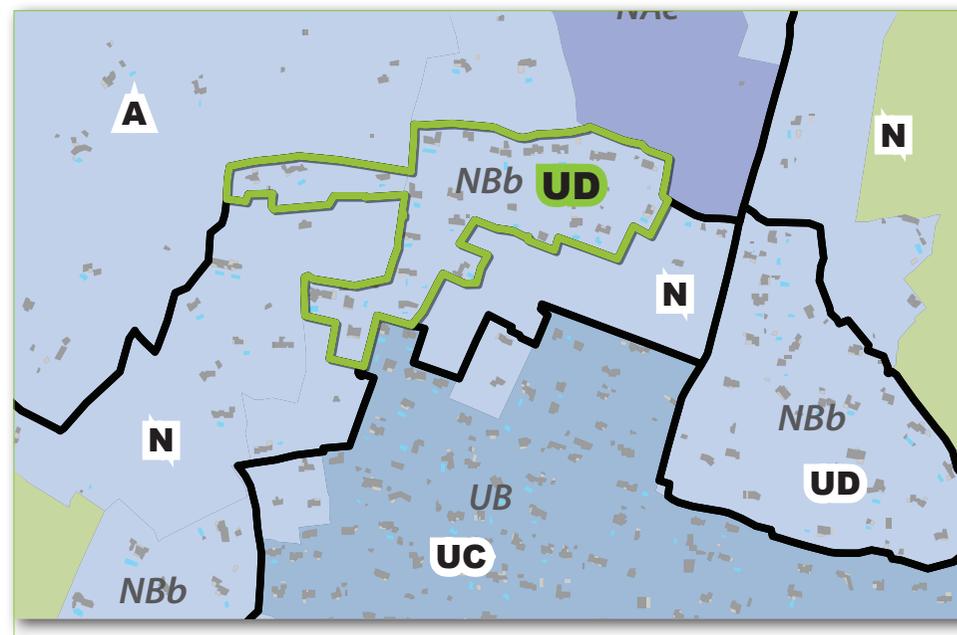
PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR LES VIGNES -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Espace urbanisé situé au nord du quartier des Redounets, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Vocation</b>	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre entre minéral et végétal.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBb du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD. Cette zone inclu également une petite partie de la zone NBc du POS.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé SP1, destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton, est identifiée sur ce secteur. Il vise à permettre des continuités piétonnes entre les différents quartiers.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées au sud du secteur,</li> <li>- un <b>corridor écologique</b> permettant la circulation de la faune est identifié au sud du secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU



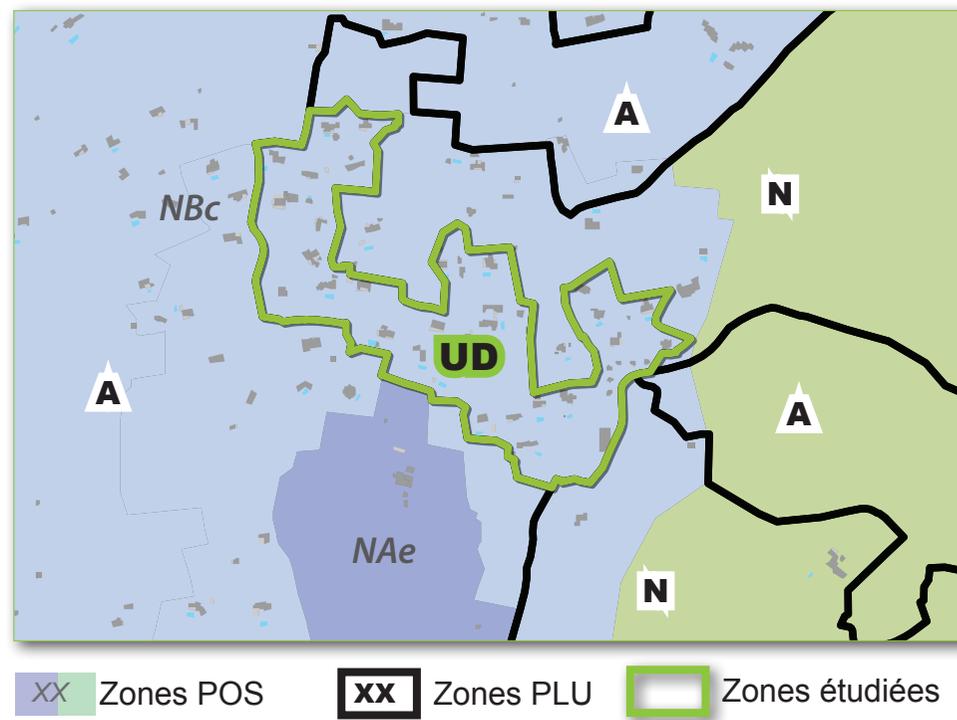
XX Zones POS    
 XX Zones PLU    
    Zones étudiées

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR DE L'ADRECH SUD -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	<p>Espace urbanisé, situé de part et d'autre de la route de Saint-Vallier et au sud du quartier de l'Adrech, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.</p> <p>Le secteur de l'Adrech est protégé en tant qu'espace paysager sensible au titre de la DTA. « Urbanisés, en général de façon peu dense, ils tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : dominante végétale, faible hauteur des constructions, doivent être précisées et prises en compte dans les documents d'urbanisme » (DTA, p. 46 et 66). Ces secteurs n'ont donc pas vocation à être densifiés.</p>
<b>Vocation</b>	Renforcer l'unité du secteur par un développement urbain maîtrisé à vocation résidentielle assurant un équilibre entre minéral et végétal.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBb du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b></p> <p>Une portion de l'emplacement réservé D3, destiné à l'aménagement de la RD5, est identifiée sur ce secteur. Il vise à améliorer les flux et la sécurité des déplacements.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>corridor écologique</b> permettant la circulation de la faune est identifié sur la partie est du secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU

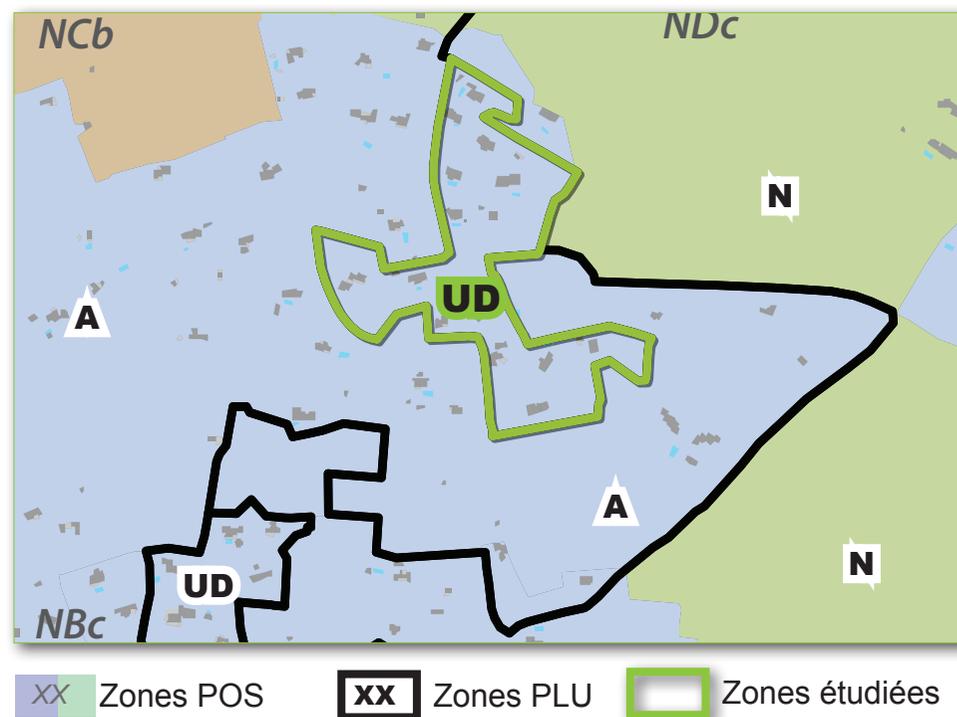


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD - SECTEUR L'ADRECH NORD -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	<p>Espace urbanisé, situé de part et d'autre de l'ancien chemin de Saint-Vallier, composé d'habitat individuel de faible densité, doté d'une forte qualité paysagère.</p> <p>Le secteur de l'Adrech est protégé en tant qu'espace paysager sensible au titre de la DTA. « Urbanisés, en général de façon peu dense, ils tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : dominante végétale, faible hauteur des constructions, doivent être précisées et prises en compte dans les documents d'urbanisme » (DTA, p. 46 et 66). Ces secteurs n'ont donc pas vocation à être densifiés.</p>
<b>Vocation</b>	Maintenir l'unité du secteur en assurant un équilibre entre minéral et végétal.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NBc du POS, seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé D3 destiné à l'aménagement de la RD5 afin d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements est identifiée sur ce secteur.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées sur une grande partie du secteur,</li> <li>- un <b>réservoir de biodiversité</b> à préserver ou remettre en état est identifié sur la partie centrale du secteur.</li> </ul>

#### Comparaison POS-PLU



## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UD

Les règles formulées pour la zone UD correspondent à la morphologie urbaine de la zone. Elles assurent une extension maîtrisée pour conserver le caractère de la zone et ses particularités paysagères et environnementales.

Les zones UD du PLU redélimitent les différents secteurs du POS, notamment les zones NBb et NBc. Les zones UD dessinent plus justement les quartiers résidentiels de faible densité en fonction de l'existant, du principe de continuité urbaine et des potentialités des sites.

Pour renforcer la mixité de la zone UD, deux servitudes de mixité sociale ont été définies sur le secteur de Chautard et route de Grasse.

#### **Articles UD1 et UD2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles visent à maintenir la fonction résidentielle de la zone. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

#### **Articles UD3 et UD4 - Accès et desserte**

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Dans les espaces non desservis par les réseaux publics collectifs, les eaux résiduelles devront être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encadrer dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article UD5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles UD6, UD7 et UD8 - Recul et alignement**

Les dispositions développées dans ces articles s'inscrivent dans le respect de la morphologie urbaine développée dans la zone et du mode d'implantation du bâti existant par rapport aux voies et aux limites séparatives. Aussi, il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : 10 mètres des voies départementales et 5 mètres des autres voies.

Les clôtures édifiées à l'angle de deux voies devront répondre aux objectifs de sécurité et d'intégration paysagère.

En limite séparative, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 10 mètres.

Afin de préserver un apport de lumière naturelle dans chaque pièces des futures constructions et de maintenir un tissu urbain aéré, une distance minimale d'implantation de 10 mètres entre deux bâtiments d'une même propriété est fixée.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### **Articles UD9 - Emprise au sol des constructions**

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - article 14) par la loi ALUR nécessite que le PLU fixe des règles visant à maîtriser la constructibilité des terrains en zone UD, cohérentes avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, un coefficient d'emprise au sol de 10% est fixé pour la zone UD. Il permet d'assurer la préservation d'espaces de respiration dans le tissu urbain.

#### **Article UD10 - Hauteurs des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à celle des constructions à usage d'habitation individuelle existantes : 7 mètres. Cette disposition se justifie par le caractère paysager et la topographie de cette zone.

Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 2,5 mètres afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.

#### **Article UD11 - Aspect extérieur des constructions**

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondée sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

#### **Article UD12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

#### **Article UD13 - Espaces libres et plantations**

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Il garantit la présence du végétal et un traitement qualitatif des espaces résidentiels. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal. Ce coefficient est fixé à 80% de la superficie totale de l'unité foncière, ce qui évite une densification et un épaississement trop important de la trame bâtie.

Dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques.

#### **Article UD14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article UD15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UD16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

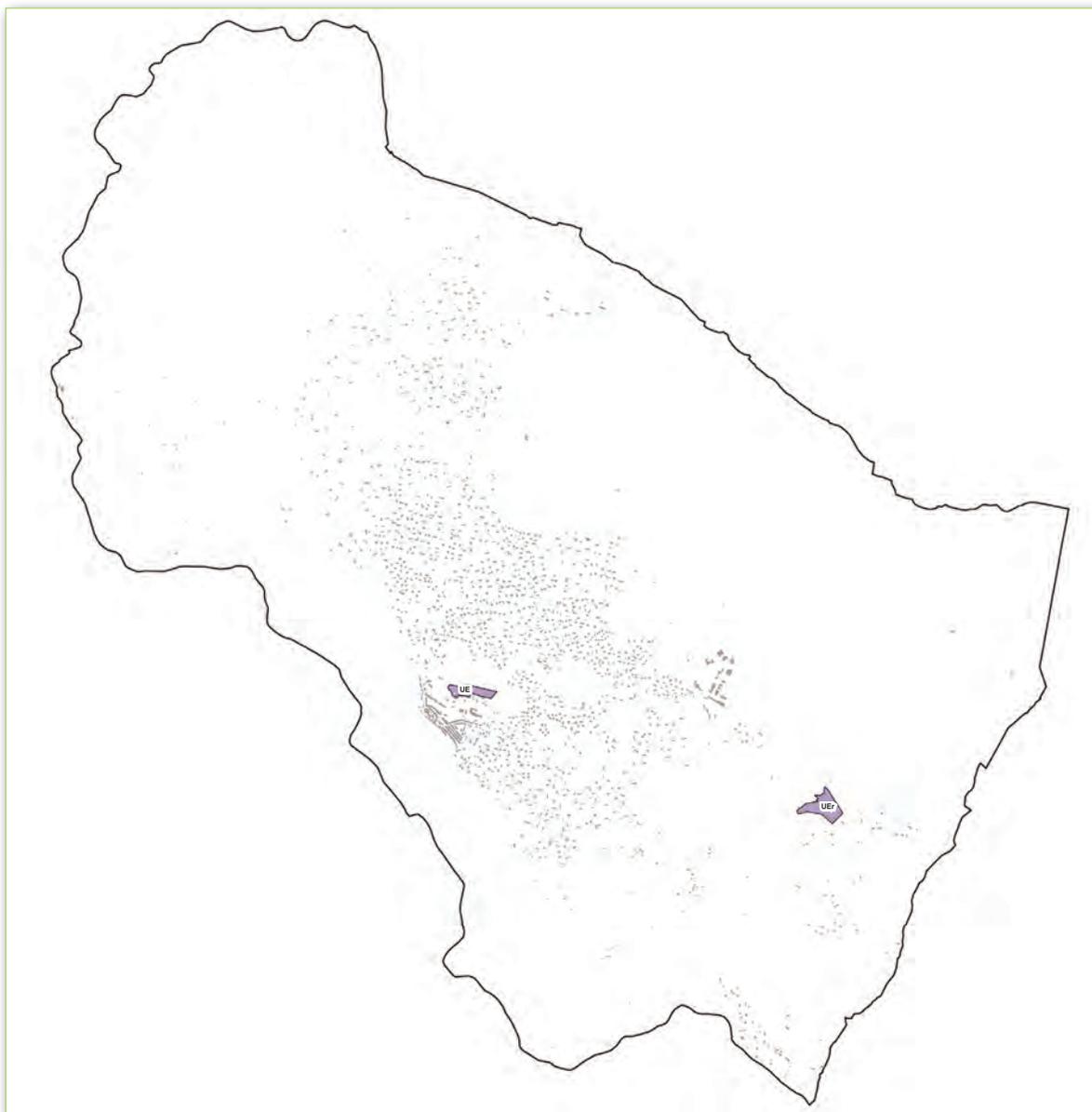
#### LA ZONE UE - EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET D'INTÉRÊT PUBLIC

La zone UE correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico sociale, accueil d'une caserne de pompier, salle multi activités...

La zone UE est composée de deux entités :

- 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 d'aménagement global au sens de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Par l'inscription de ces équipements dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien, leur bonne gestion et leur évolution.



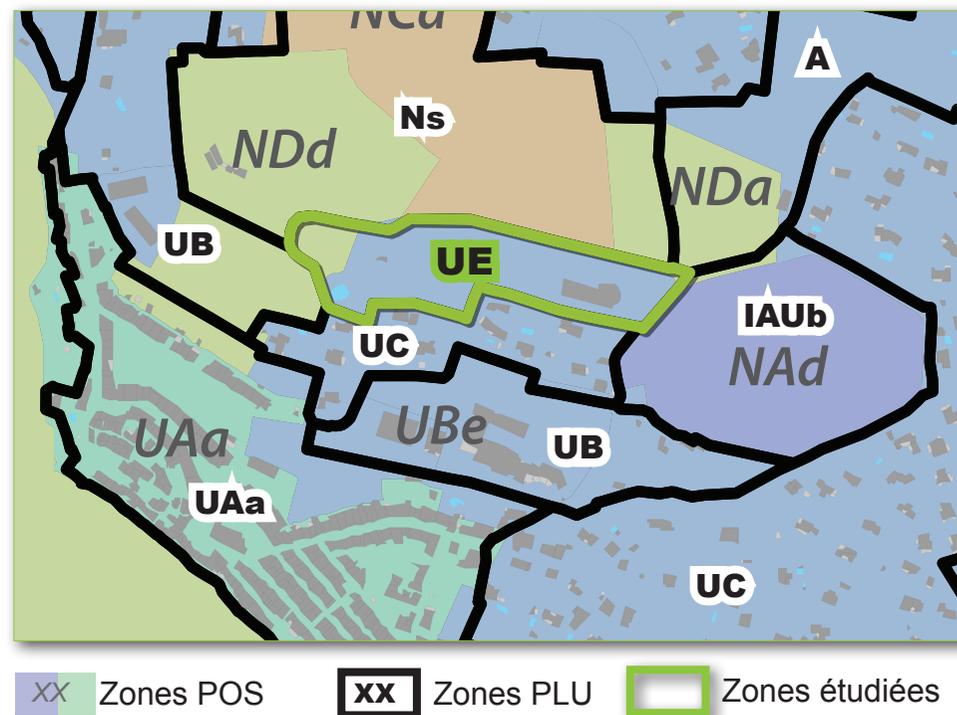
Localisation des zones UE dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

SECTEUR UE - CHEMIN DU STADE, CONTREBAS DU VILLAGE -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Secteur où sont implantés des équipements collectifs et d'intérêt public communaux (parc aménagé, centre de secours).
<b>Vocation</b>	Maintien et renforcement des équipements collectifs et d'intérêt public communaux.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UBe du POS, dédiée à l'implantation d'un équipement commercial et au quartier du groupe scolaire, permettant de proposer au PLU un zonage spécifique adapté aux spécificités des équipements collectifs et d'intérêt public.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<b>Éléments de paysages</b> Un alignement d'arbre est identifié au nord de la zone en tant que <b>réservoir de biodiversité</b> à préserver ou remettre en état.

Comparaison POS-PLU

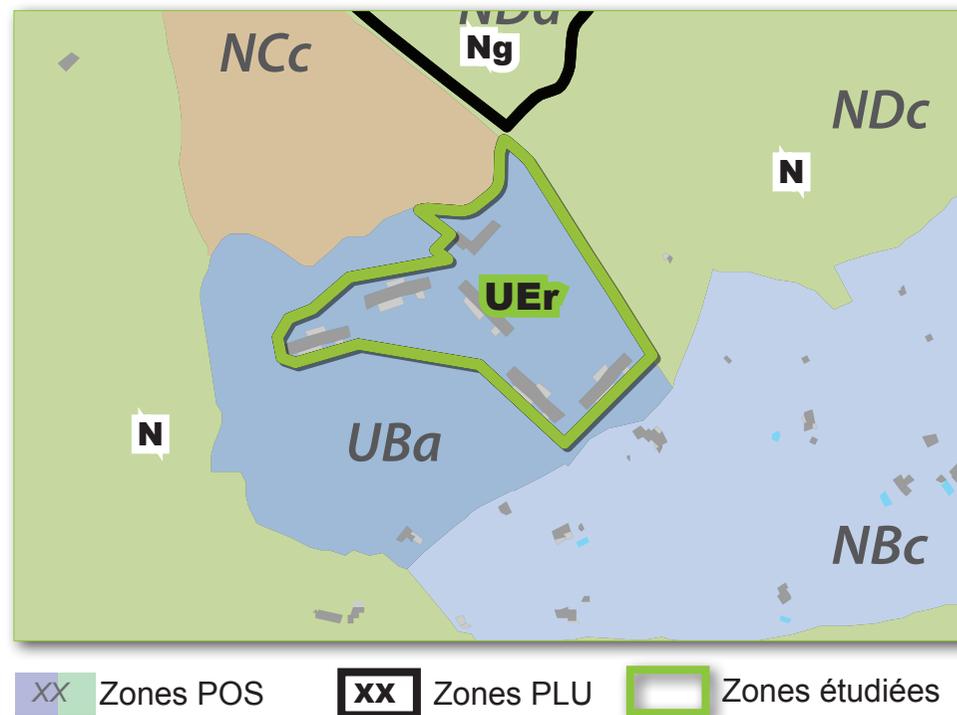


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

SECTEUR UER - ILOT RIVIERA -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Secteur où sont implantés les bâtiments de la Résidence Riviera, ancienne résidence de retraite et de services, située au quartier des Brusquets et fermée depuis 1994.
<b>Vocation</b>	Maintien et renforcement des équipements collectifs et d'intérêt public communaux.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UBa du POS, dédié à l'équipement d'accueil « unité de retraite », au plus près des constructions existantes permettant de limiter une urbanisation trop importante sur ce secteur doté d'une forte qualité paysagère.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<b>Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global</b> Ce périmètre, couvrant la totalité du secteur, a été défini dans l'objectif de mener une réflexion d'ensemble sur le devenir de ce site. Il permet, sur une période de 5 ans, de fortement limiter son développement.

Comparaison POS-PLU



## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UE

Les règles formulées pour la zone UE correspondent à la vocation de la zone dédiée aux équipements collectifs et d'intérêt public. Elles assurent le développement de ces activités.

Les zones UE du PLU redélimitent les différents secteurs du POS – zones UB et UBa notamment – en fonction de l'existant et des potentialités des sites.

#### **Articles UE1 et UE2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles visent à renforcer les d'équipements collectifs et d'intérêt public à vocation culturelle, sportive, de loisirs, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne de pompier, salle multi activités ainsi que les installations classées d'extraction et de traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras. Toutes occupations et utilisations du sol non liées à ces équipements sont interdites.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Sur le secteur UEr concerné par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, une constructibilité limitée est définie dans l'objectif de mener une réflexion visant à un développement cohérent et partagé de ce site. Ainsi, sur une période de 5 ans, seules sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes.

#### **Articles UE3 et UE4 - Accès et desserte**

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques

des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encadrer dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article UE5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles UE6 et UE7 - Recul et alignement**

En raison de la vocation de la zone, les règles d'implantation sont définies comme suit : toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des voies départementales et 5 mètres des autres voies, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

#### **Articles UE8 et UE9 - Alignement et emprise au sol des constructions**

En raison du caractère de la zone et du tissu existant, aucune règle n'est fixée pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il en est de même et pour l'emprise au sol des constructions, excepté en secteur UEr où elle est fixée à 25%. Elle permet de maintenir un tissu urbain aéré dans ce secteur bénéficiant d'une forte sensibilité paysagère.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### **Article UE10 - Hauteurs des constructions**

Les hauteurs des constructions sont limitées à 21 mètres en zone UE et 15 mètres en secteur UEr. Ces hauteurs permettent de répondre aux besoins des équipements.

#### **Article UE11 - Aspect extérieur des constructions**

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur une bonne intégration du projet dans son milieu environnant, tout en permettant la créativité architecturale.

#### **Article UE12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

#### **Article UE13 - Espaces libres et plantations**

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Il garantit la présence du végétal. Cette mesure participe à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal. Ce coefficient est fixé à 20% de la superficie totale de l'unité foncière, permettant de garantir la présence d'espaces de respirations au sein de la trame bâtie.

Ce coefficient est fixé à 60% en secteur UEr, permettant de limiter fortement la densification de ce secteur et un épaississement trop important de la trame bâtie. En effet, ce secteur est inscrit dans un espace à dominante naturelle. Il convient aujourd'hui de mener les réflexions nécessaires à son intégration dans le site et le paysage.

#### **Article UE14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article UE15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UE16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

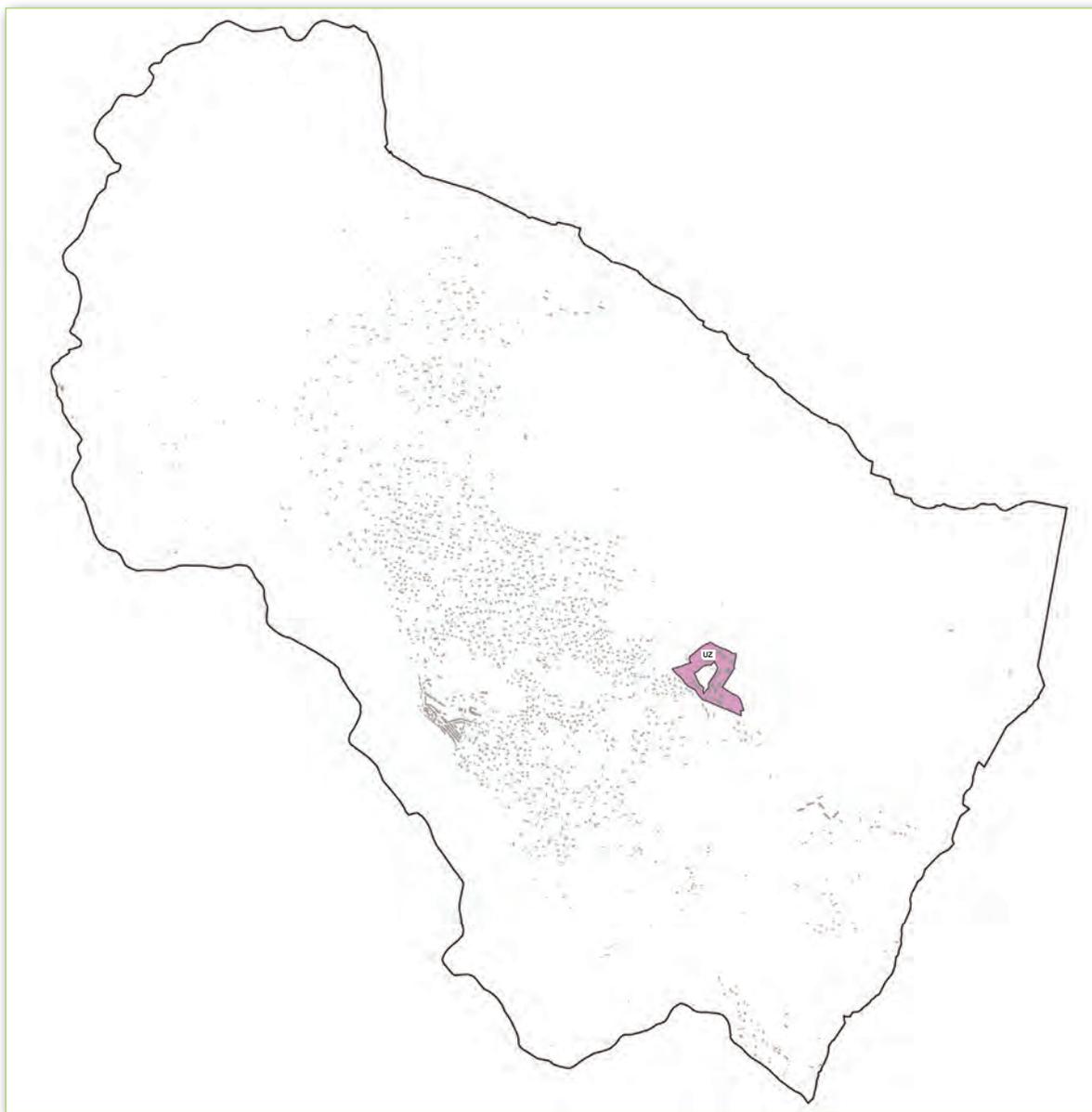
## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### LA ZONE UZ - ACTIVITÉS TERTIAIRES, ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

La zone UZ correspond au Parc d'Activités de la Festre, situé à l'extrémité est des espaces résidentiels et éloigné du centre-village. Elle est destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.

Par l'inscription de ces activités dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien et leur développement.



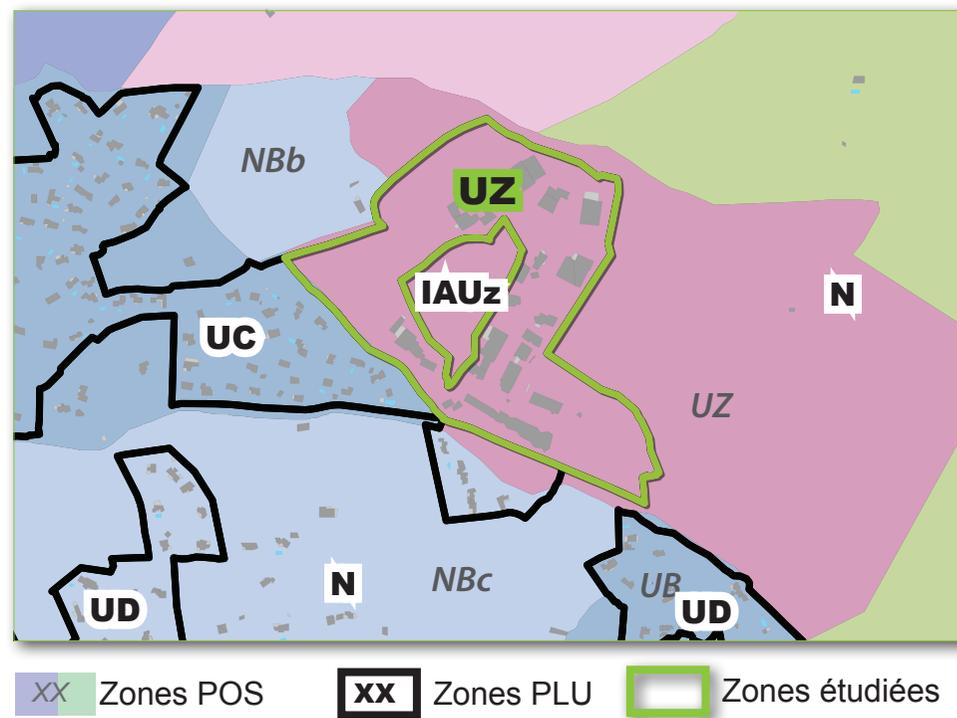
Localisation de la zone UZ dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

ZONE UZ - PARC D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Zone d'activités destinée aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.
<b>Vocation</b>	Maintien et renforcement de la vocation de la zone.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage et réduction de la zone UZ du POS visant à englober le bâti existant et quelques espaces libres pour permettre le développement d'activités supplémentaires.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Emplacements réservés</b> Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur la zone et à ses limites. Ils visent notamment à la réalisation :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'aménagements de voiries permettant d'adapter les voies au trafic qu'elles supportent,</li> <li>- d'une voie de desserte de la zone d'activités.</li> </ul> </p> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b> Une OAP couvre la totalité de la zone, ainsi, les aménagements réalisés devront être conformes aux principes énoncés dans l'OAP.</p>

Comparaison POS-PLU



## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UZ

Les règles formulées pour la zone UZ correspondent à la vocation de la zone dédiée aux activités. Elles assurent le développement de ces activités.

La zone UZ du PLU redélimite la zone UZ du POS pour la faire correspondre à l'existant et aux projets de développement.

#### **Articles UZ1 et UZ2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles visent à maintenir les activités tertiaires, artisanales et industrielles. Toutes occupations et utilisations du sol non liées à ces activités sont interdites. Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

#### **Articles UZ3 et UZ4 - Accès et desserte**

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encastrier dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article UZ5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles UZ6, UZ7 et UZ8 - Recul et alignement**

En raison de la vocation de la zone, les règles d'implantation sont définies comme suit : toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des voies départementales et 5 mètres des autres voies.

En limites séparatives, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 5 mètres.

En raison de la nature du tissu bâti de cette zone et de l'application des autres règles, l'article UD8 n'est pas réglementé.

#### **Article UZ9 - Emprise au sol des constructions**

En raison du tissu existant, du caractère et de la localisation de la zone, l'emprise au sol des constructions est fixée à 50%. Elle permet de développer une urbanisation en cohérence avec les besoins techniques des activités économiques tout en maintenant un tissu urbain aéré.

#### **Article UZ10 - Hauteurs des constructions**

Les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes de la zone, soit 10 mètres. Cette hauteur permet une implantation de bâtiments suffisante à la vocation de la zone.

#### **Article UZ11 - Aspect extérieur des constructions**

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Des principes plus spécifiques concernant l'aspect extérieur des constructions

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.1 - Les zones urbaines

sont également énoncé dans l'OAP couvrant la totalité de la zone.

#### **Article UZ12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

#### **Article UZ13 - Espaces libres et plantations**

Compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de la zone, le PLU ne fixe pas de coefficient de végétalisation. Néanmoins, les espaces libres non occupés par des constructions devront être traités en espaces verts.

Le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.

#### **Article UZ14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article UZ15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UZ16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.2 - Les zones urbaines

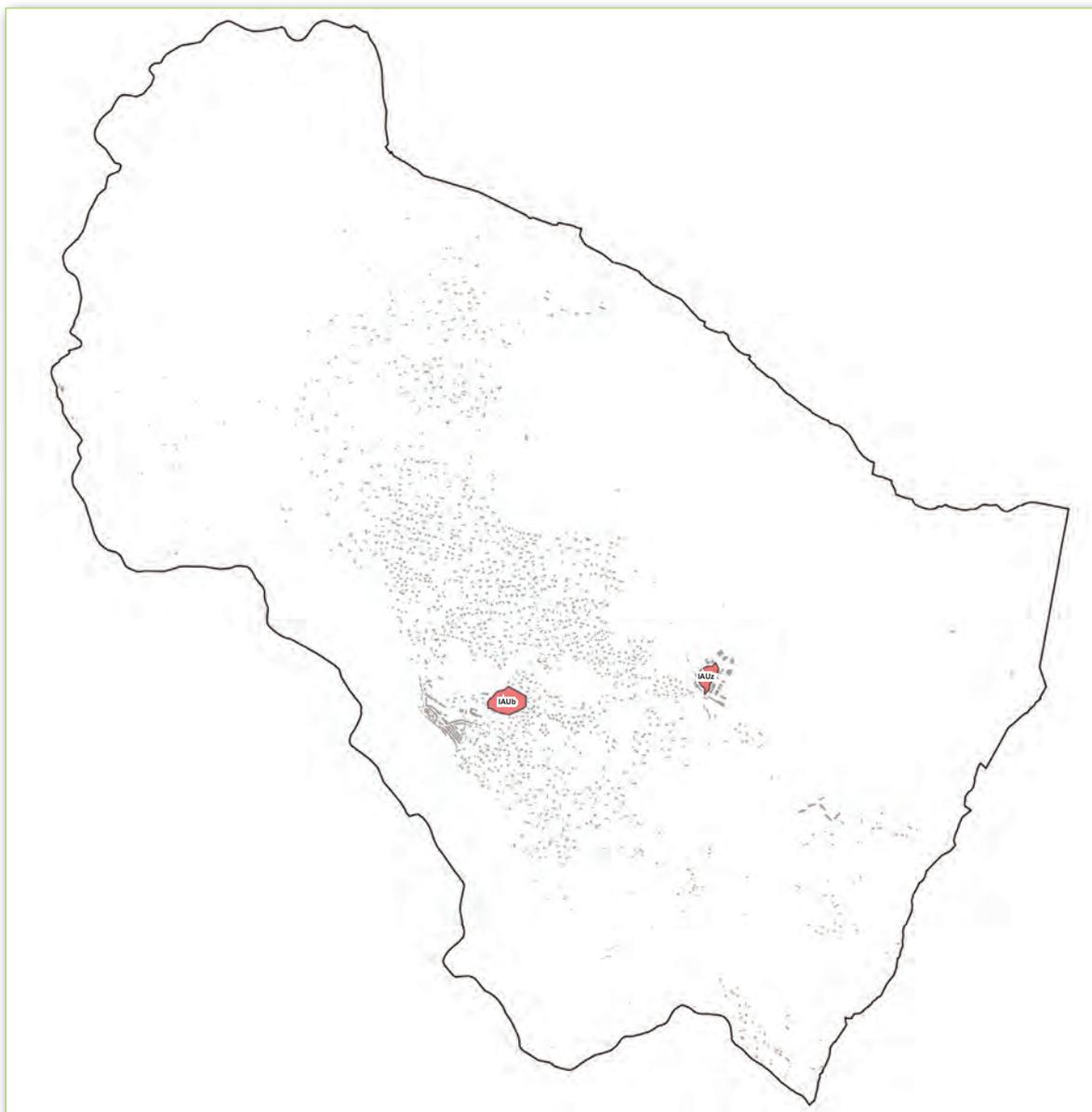
#### LA ZONE IAU - ESPACES DESTINÉS À ÊTRE OUVERT À L'URBANISATION

La zone IAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouvert à l'urbanisation, à moyen terme.

La zone IAU est composée de deux entités :

- le secteur IAUb, situé sur le Pré de Pèle, à vocation d'habitations,
- le secteur IAUZ, situé sur le zone d'activités de la Festre, destiné aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.

Par l'inscription de ces zones IAU au PLU, la commune affirme sa volonté de voir aboutir des projets d'aménagements sur ces secteurs.



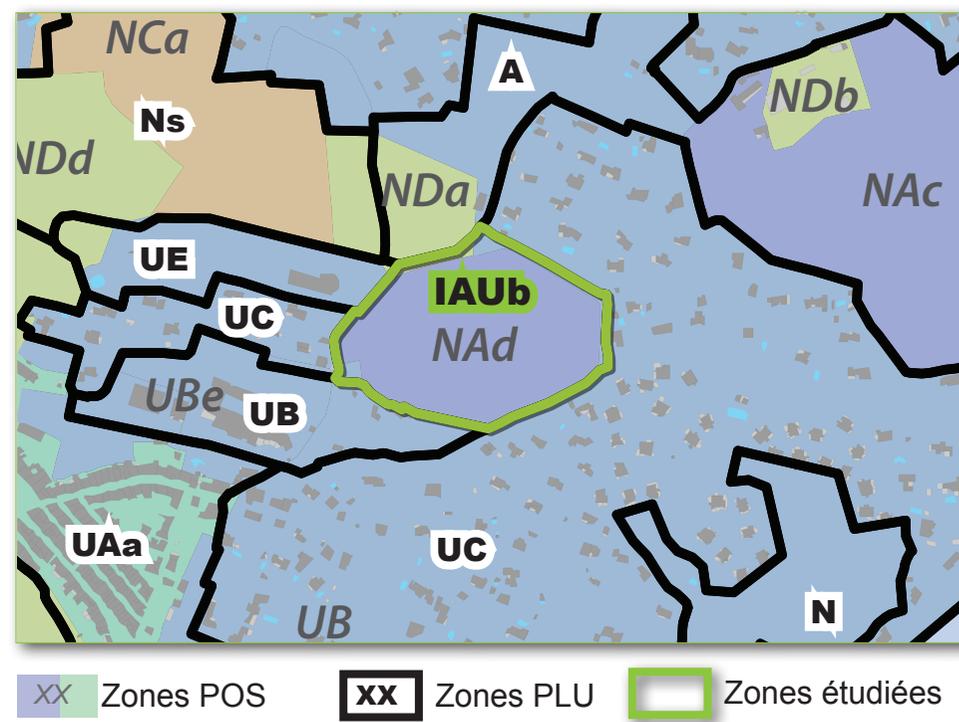
Localisation des zones IAU dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.2 - Les zones à urbaniser

SECTEUR IAUB - LE PRÉ DE PÈLE -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Zone a caractère naturel et non équipé.
<b>Vocation</b>	Création d'habitation, sous forme de petits collectifs et d'habitat groupé intermédiaire.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise de la zone NAd du POS. Cette zone inclut également une petite partie des zones NDa et UB du POS.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Prescriptions de mixité sociale</b> participant au développement de l'offre en logements sociaux sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Périmètre de mixité sociale</b> Un périmètre de mixité sociale couvre l'ensemble du secteur.</li> </ul> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b> Une OAP couvre la totalité de la zone, ainsi, les aménagements réalisés devront être conformes aux principes énoncés dans l'OAP.</p>

Comparaison POS-PLU

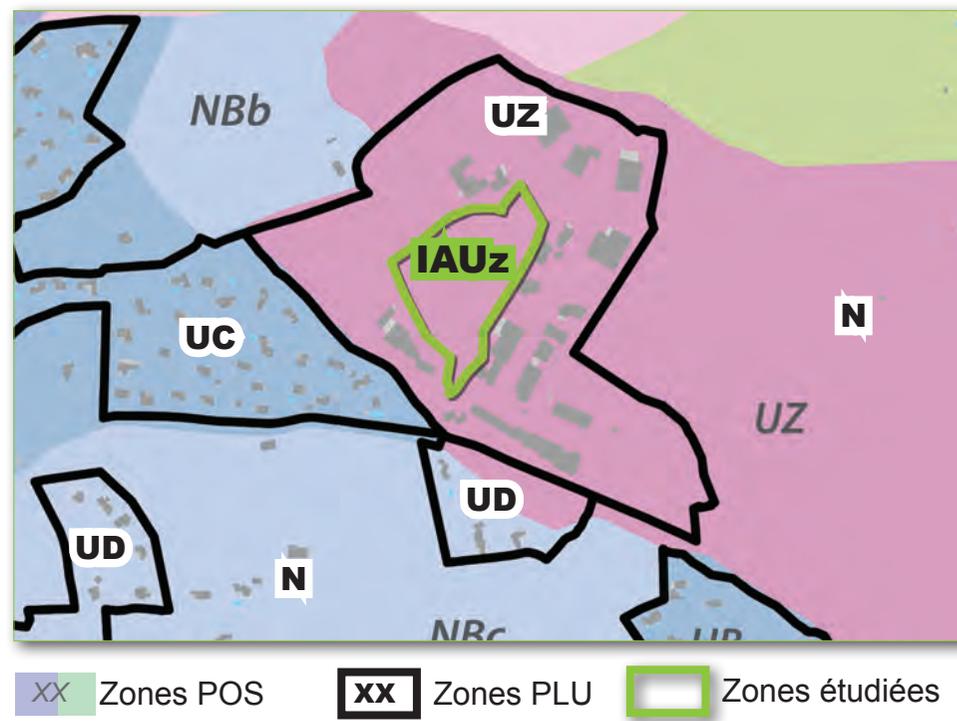


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.2 - Les zones à urbaniser

SECTEUR IAUz - LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE -	
<b>Caractéristiques urbaines</b>	Zone à caractère naturel et non équipé.
<b>Vocation</b>	Développement des activités tertiaires, artisanales et industrielles.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UZ du POS pour inscrire en zone IAUz les espaces ne disposant pas des réseaux.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b> Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur la zone et à ses limites. Ils visent notamment à la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de cheminements piétons,</li> <li>- d'une voie de desserte de la zone d'activités,</li> <li>- d'aménagement d'espaces publics et de mise en valeur du dolmen de la Graou,</li> <li>- d'aires de stationnement.</li> </ul> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b> Une OAP couvre la totalité de la zone, ainsi, les aménagements réalisés devront être conformes aux principes énoncés dans l'OAP.</p>

Comparaison POS-PLU



## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.2 - Les zones à urbaniser

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE IAU

Les règles formulées pour la zone IAU correspondent à la vocation future des secteurs de la zone et aux opérations d'aménagement projetées et décrites dans les OAP inscrites sur ces secteurs.

Pour renforcer la mixité de la zone IAUb, un périmètre de mixité sociale couvre la totalité de la zone.

#### *Articles IAU1 et IAU2 - Occupation et utilisations du sol*

Ces articles visent à développer la vocation souhaitée des zones IAUb et IAUz. Toutes occupations et utilisations du sol non liées à ces vocations sont interdites. Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

#### *Articles IAU3 et IAU4 - Accès et desserte*

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison de la vocation urbaine de cette zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Pour une meilleure gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées par des bassins de rétentions.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encadrer dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### *Article IAU5 - Caractéristiques des terrains*

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### *Articles IAU6, IAU7 et IAU8 - Recul et alignement*

En raison de la vocation de la zone, les règles d'implantation sont définies comme suit :

- en secteur IAUb, toute construction doit s'implanter à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques,
  - en secteur IAUz, toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des voies départementales et 5 mètres des autres voies.
- En limites séparatives, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 5 mètres.

En raison de la vocation de cette zone et de l'application des autres règles, l'article IAU8 n'est pas réglementé.

#### *Article IAU9 - Emprise au sol des constructions*

En raison de la vocation de cette zone et notamment de ces secteurs, l'emprise au sol des constructions est fixée :

- à 40% en secteur IAUb, permettant de limiter l'étalement urbain,
- à 50% en secteur IAUz, permettant ainsi de développer une urbanisation en cohérence avec les besoins techniques des activités économiques tout en maintenant un tissu urbain aéré.

#### *Article IAU10 - Hauteurs des constructions*

Les hauteurs autorisées sont adaptées aux gabarits existants dans le secteur environnant et à la vocation de la zone. Ainsi, la hauteur est limitée à 9 mètres avec une autorisation de sur-hauteur de 3 mètres sur 30% de l'emprise bâtie en secteur IAUb et à 10 mètres en secteur IAUz.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.2 - Les zones à urbaniser

#### **Article IAU11 - Aspect extérieur des constructions**

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Des principes plus spécifiques concernant l'aspect extérieur des constructions sont également énoncé dans les OAP couvrant la totalité des secteurs de la zone.

#### **Article IAU12 - Gestion du stationnement**

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Chaque nouvelle construction doit ainsi répondre aux besoins en stationnement qu'elle induit. Les dispositions réglementaires du PLU visent à répondre à cette nécessité.

#### **Article IAU13 - Espaces libres et plantations**

Compte-tenu de la nature des secteurs, de l'emprise des constructions projetées et de leur localisation, le PLU définit des règles visant à maintenir des espaces végétalisés sur ces espaces.

Les espaces libres de toute occupation bâtie devront être traités en espaces verts. Le PLU impose par ailleurs le maintien ou le remplacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou de la création d'espaces de stationnement.

En secteurs IAUb, 50% des espaces libres devront être maintenus en pleine terre.

#### **Article IAU14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article IAU15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article IAU16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

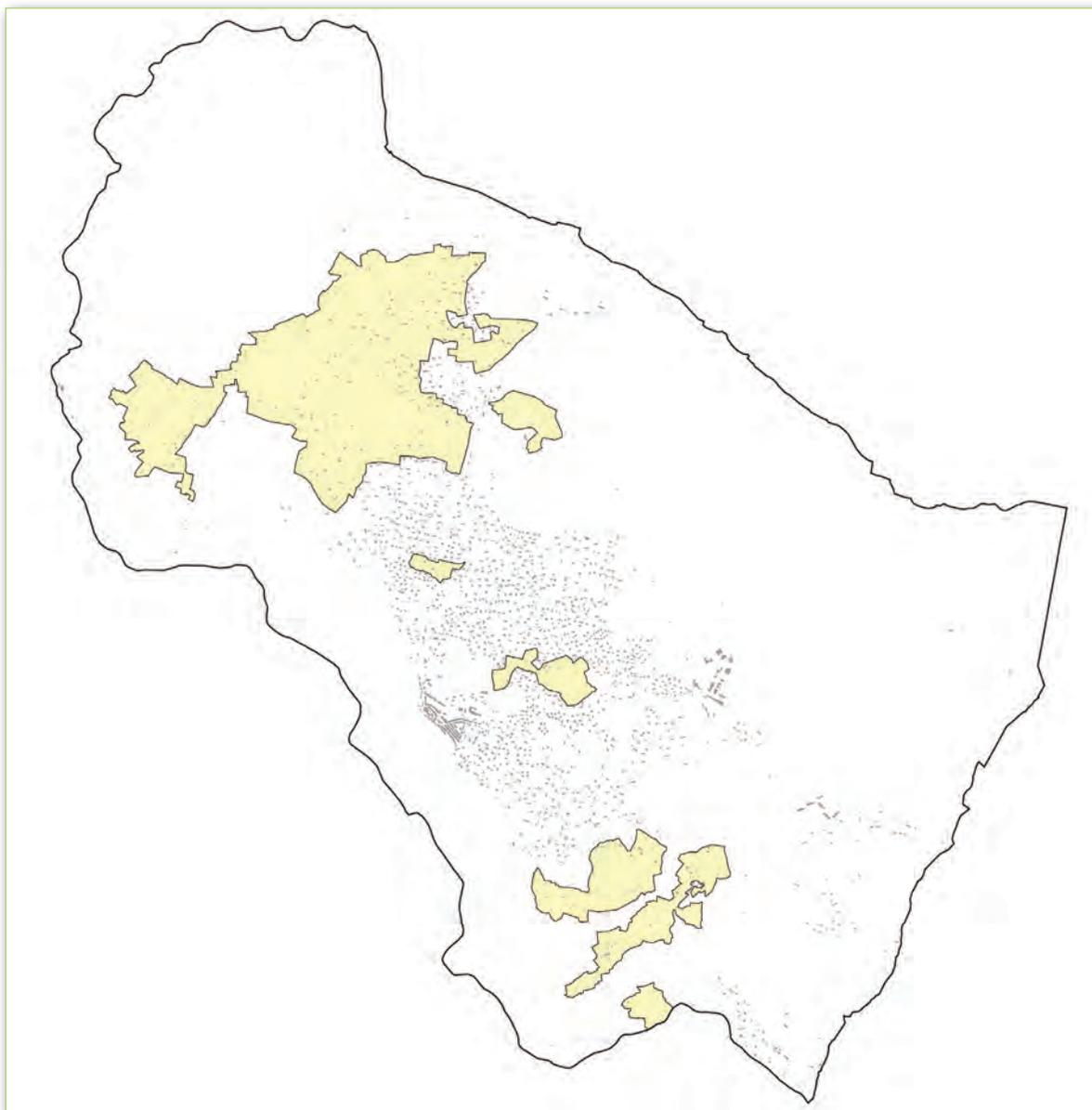
#### LA ZONE A - LES ESPACES AGRICOLES

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Les terrains en restanques, les espaces cultivés, les oliveraies, les espaces de pâturage, etc, sont autant de témoins du caractère agricole de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

L'agriculture est un élément identitaire de la commune (élevage, maraîchage, oléiculture, apiculture). La déprise agricole a fermé certains paysages et entraîné le délaissement de sites autrefois exploités. L'agriculture assure cependant un rôle prépondérant pour la préservation et la gestion des espaces naturels. Assurer la pérennité et le développement de cette activité est d'une grande importance pour la commune, tant en termes économiques, identitaires, patrimoniaux et écologiques que paysager.

Ainsi, les zones agricoles correspondent aux espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le classement en zone A n'est pas subordonné à la seule valeur agricole des terres, il est également lié au caractère rural du village et à l'existence d'une véritable culture de l'olivier, comme le souligne la DTA « L'olivier, témoignage de ce qui fut la principale richesse des Alpes-Maritimes au XIX<sup>ème</sup> siècle, est encore très présent jusqu'à une altitude de 800 mètres dans la plupart des communes ».

Le classement en zone agricole repose donc sur le constat de l'existence d'un secteur à dominante rurale et à caractère agricole constitué d'espaces ouverts actuellement ou anciennement dédiés à la destination agricole.



Localisation des zones A dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

La zone A est composée de sept entités :

- Les Tuves,
- Bergeris, La Valmoura,
- Le Courbon, Grange d'Alary,
- Chemin de la Stèle,
- Les Redounets,
- La Tane,
- Puits d'Eima, L'Adrech, Sagier, Les Tirasses, Les Tabossi.

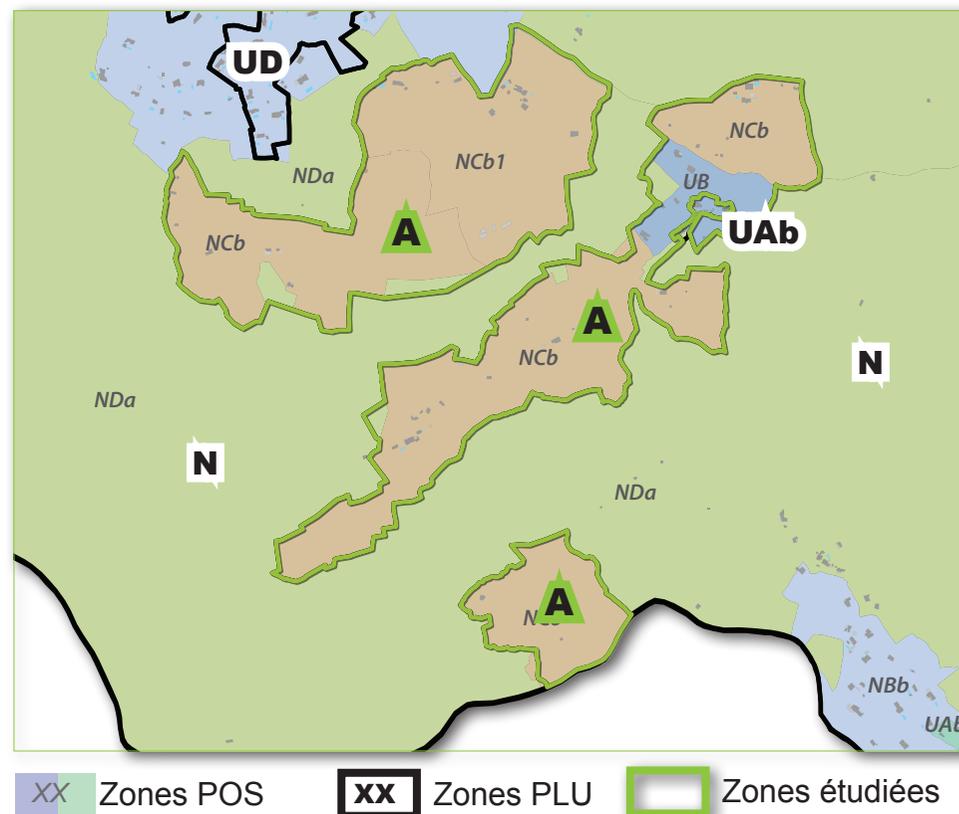
Le PLU, en classant ces secteurs en zone agricole, vise la pérennité et le développement de cette activité ainsi que la préservation les caractéristiques paysagères communales.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

ZONE A - LES TUVES, BERGERIS, LA VALMOURA, LE COURBON, GRANGE D'ALARY -	
<b>Caractéristiques</b>	Espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables situés au sud de la commune.
<b>Vocation</b>	Maintien et développement des activités agricoles sur la commune.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise des zones UB, NCb et NCb1 du POS. Ces zones incluent également des petites parties des la zone NDa et UAb du POS. Les espaces exploités ou potentiellement exploitables sur ce secteur sont inscrits en zone A.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b> Des éléments de patrimoine sont identifiés sur ce secteur, ils figurent sur le plan de zonage et sont répertoriés sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé SP6, destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton, est identifié sur ce secteur. Il vise à permettre des continuités piétonnes entre les différents quartiers.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées sur une grande partie du secteur,</li> <li>- des <b>réservoirs de biodiversité</b> à préserver ou remettre en état sont identifiés le long des cours d'eau et vallons présents sur ce secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU



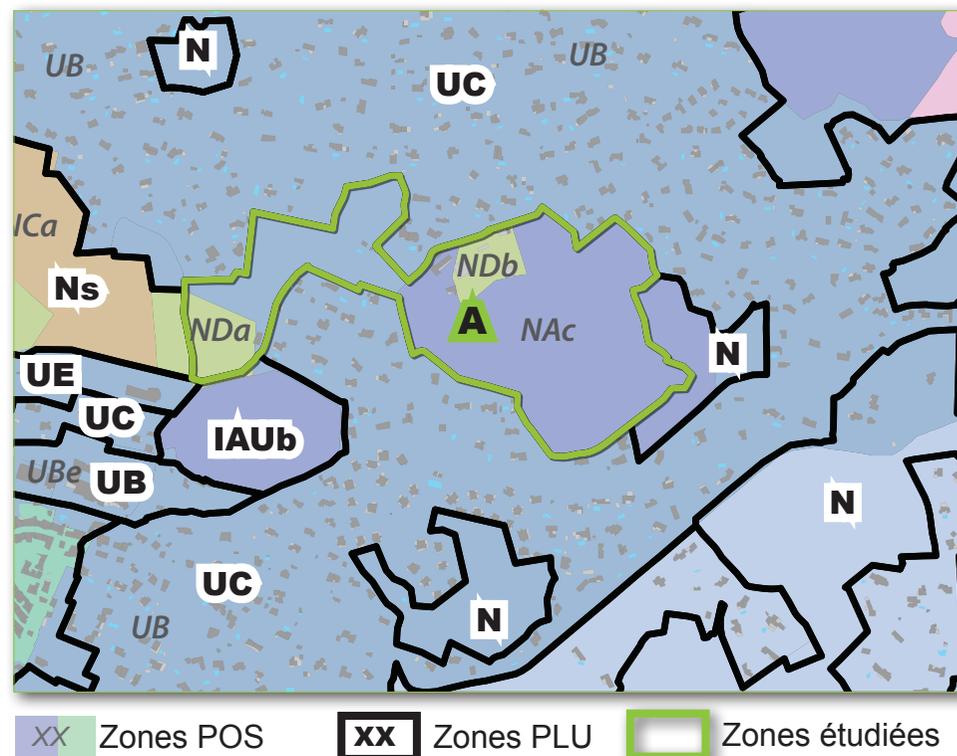
PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

ZONE A - CHEMIN DE LA STÈLE -	
<b>Caractéristiques</b>	Espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables situés au nord du quartier de Pré Bouquet.
<b>Vocation</b>	Maintien et développement des activités agricoles sur la commune.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise des zones NAc NDa et NDb du POS. Cette zone inclut également une partie de la zone UB en continuité de la zone NAc du POS. Les espaces exploités ou potentiellement exploitables sur ce secteur sont inscrits en zone A.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé C3, destiné à l'aménagement du chemin de la Stèle, est identifié sur ce secteur. Il vise à d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements.</p> <p>Une <b>zone non aedificandi</b> est identifiée au niveau des Puits de la Vierge dans l'objectif de préserver cette espace dans sa forme actuelle.</p>

Comparaison POS-PLU

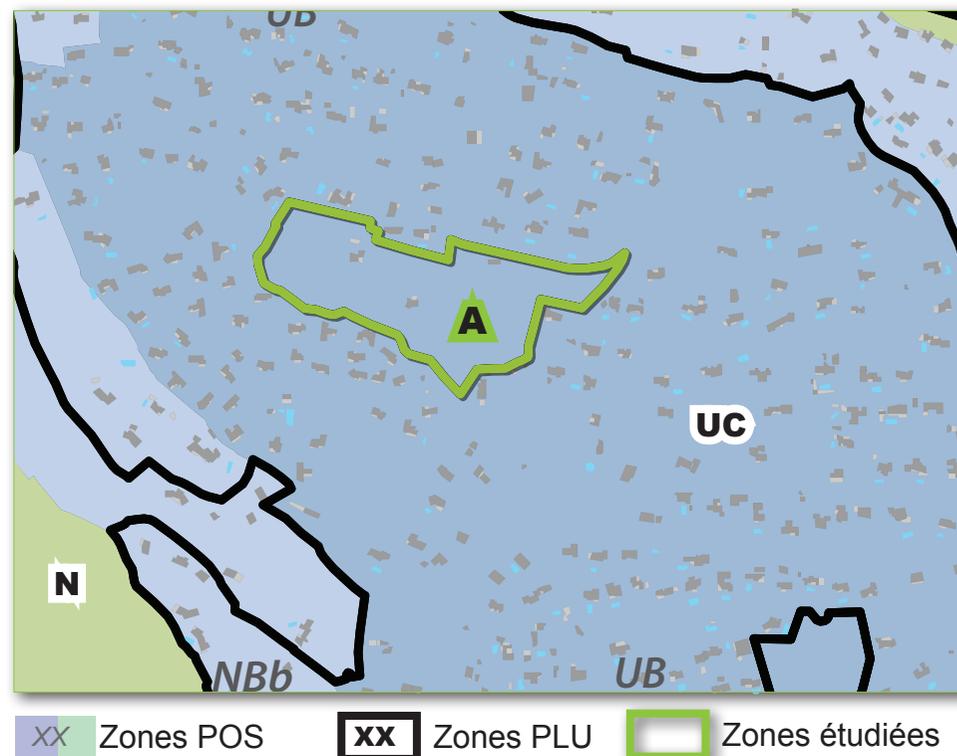


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

ZONE A - LES REDOUNETS -	
<b>Caractéristiques</b>	Espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables situés au sud du quartier des Redounets et au nord de La Combe, et élément de la trame verte.
<b>Vocation</b>	Maintien et développement des activités agricoles sur la commune et de continuités écologiques constituant des espaces de respiration.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone UB du POS afin d'inscrire en zone A les espaces exploités ou potentiellement exploitables identifiés sur ce secteur.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Eléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé D3, destiné à l'aménagement de la RD5, est identifié sur ce secteur. Il vise à améliorer les flux et la sécurité des déplacements.</p> <p><b>Eléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées sur la partie ouest du secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU

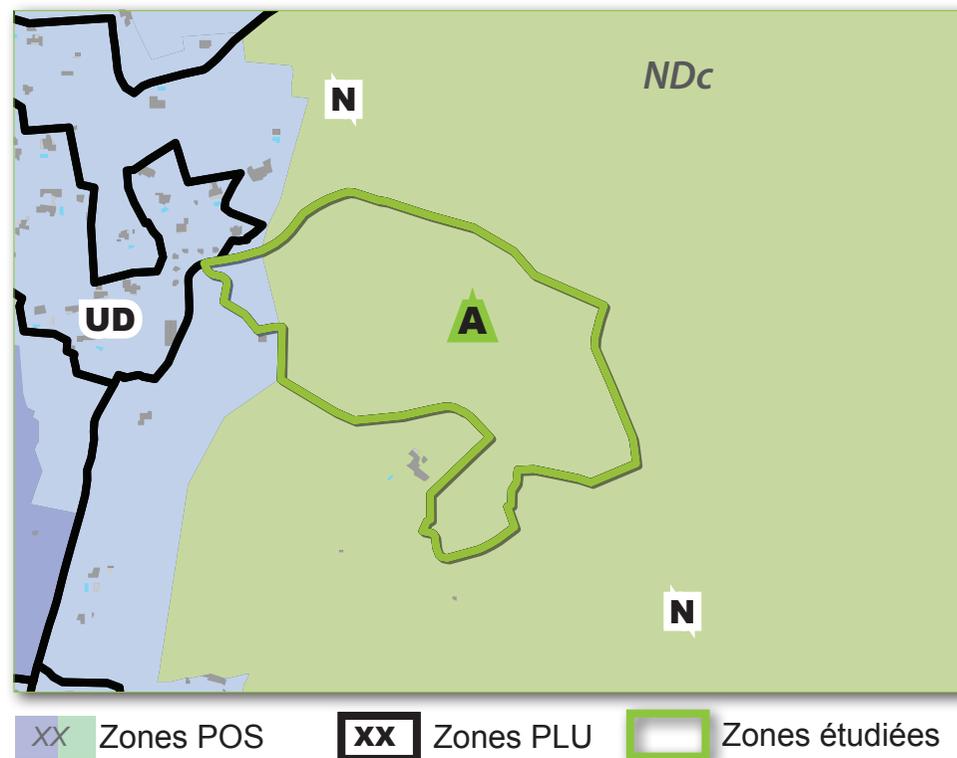


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

ZONE A - LA TANE -	
<b>Caractéristiques</b>	Espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables situés au nord des espaces d'habitation du centre.
<b>Vocation</b>	Maintien et développement des activités agricoles sur la commune.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NDc du POS afin d'inscrire en zone A les espaces potentiellement exploitables identifiés sur ce secteur. Une petite partie de la zone NBb est également intégrée à ce secteur.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Eléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Eléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées sur la partie sud du secteur,</li> <li>- des <b>réservoirs de biodiversité</b> à préserver ou remettre en état sont identifiés le long des cours d'eau et vallons présents sur ce secteur.</li> </ul>

Comparaison POS-PLU

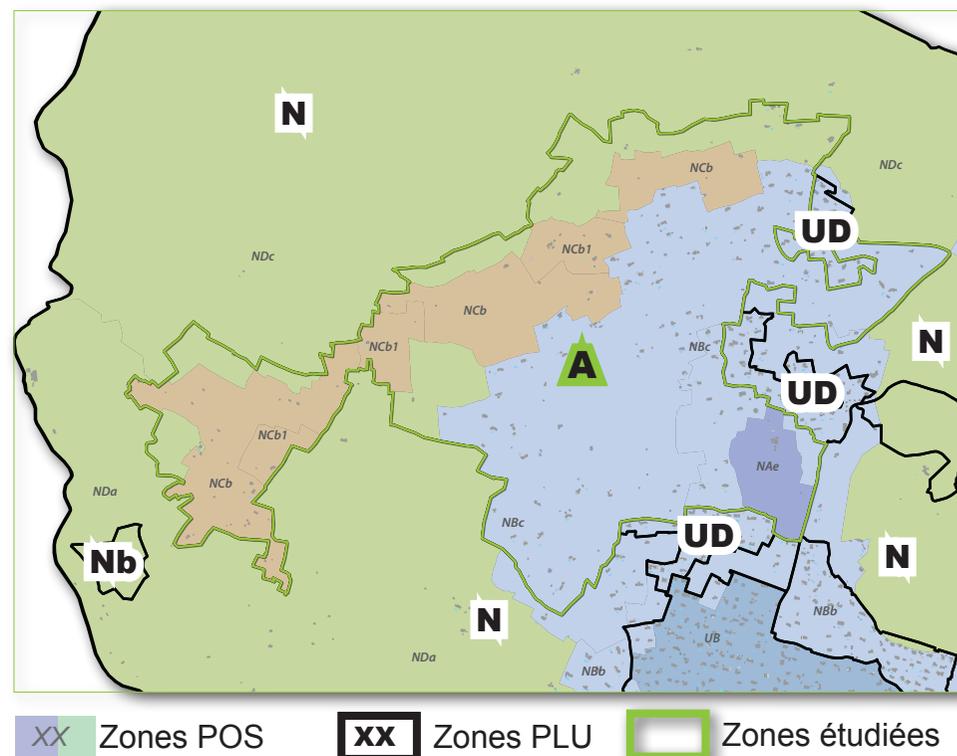


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

ZONE A - PUIITS D'EIMA, L'ADRECH, SAGIER, LES TIRASSES -	
<b>Caractéristiques</b>	Espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables situés sur la partie nord de la commune.
<b>Vocation</b>	Maintien et développement des activités agricoles sur la commune.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise et redécoupage des zones NBb, NBc, NCb, NCb1, NDa et NDc du POS afin d'inscrire en zone A les espaces exploités et potentiellement exploitables identifiés sur ce secteur.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Éléments de patrimoine</b> Des éléments de patrimoine sont identifiés sur ce secteur, ils figurent sur le plan de zonage et sont répertoriés sur une liste figurant dans le règlement.</p> <p><b>Emplacements réservés</b> Plusieurs emplacements réservés sont identifiés sur le secteur et à ses limites. Ils visent notamment à la réalisation :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'aménagements de voiries permettant d'adapter les voies au trafic qu'elles supportent (RD5),</li> <li>- d'extension des stations de stérilisation des eaux.</li> </ul> </p> <p><b>Éléments de paysages</b> participant à la trame verte et bleue et au maintien de la qualité paysagère et écologique de ce secteur  <ul style="list-style-type: none"> <li>- des <b>restanques et oliveraies</b> sont identifiées sur une grande partie du secteur,</li> <li>- des <b>réservoirs de biodiversité</b> à préserver ou remettre en état sont identifiés sur les espaces boisés significatifs et le long des cours d'eau et vallons présents sur ce secteur.</li> </ul> </p>

#### Comparaison POS-PLU



PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE A

Les règles formulées pour la zone A sont similaires à celles du POS. La plus importante d'entre elles concerne un renforcement des règles pour limiter au maximum les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.

Ces règles visent à maintenir, préserver et développer les activités agricoles sur la commune

#### **Articles A1 et A2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles visent à préserver les espaces agricoles et éviter les mutations de destinations qui nuiraient à l'activité agricole. Ainsi, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière et les aménagements qui y sont liés. Des habitations existantes, en discontinuité loi Montagne ou insuffisamment desservies en réseaux pour constituer une zone à densifier (anciennement des zones NB du POS) se retrouvent en zone agricole. Afin de ne pas figer leur évolution, il est permis l'adaptation, la réfection, la surélévation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation et les piscines.

A condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole, sont également autorisées les constructions à usage d'habitation ou d'annexes, constructions nécessaires à l'accueil des salariés, local pour la vente, etc...

Dans ce dernier cas, l'instruction de la demande d'urbanisme sera réalisée en étroite collaboration avec les services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture afin de certifier la nécessité de la construction pour l'exploitation.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions du PPR.

#### **Articles A3 et A4 - Accès et desserte**

Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, le règlement précise les conditions de desserte ainsi que les caractéristiques des voies. Elles doivent notamment permettre l'accès aux unités de secours.

Par ailleurs, en raison du caractère de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement. En l'absence d'une telle possibilité, ces constructions peuvent être exceptionnellement raccordées à un système de captage individuel d'eau potable et à un système d'assainissement autonome, conformément aux dernières normes en vigueur.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encadrer dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles A6, A7 et A8 - Recul et alignement**

Les règles d'implantation définies à ces articles du règlement du PLU sont fonction de la vocation de la zone, de la localisation des secteurs et de la nature des constructions autorisées.

Ainsi, en zone agricole, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des voies, emprises publiques et des limites séparatives. Cette distance a été définie pour des raisons paysagères.

En raison de la vocation de cette zone et de l'application des autres règles, l'article A8 n'est pas réglementé.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.3 - Les zones agricoles

#### **Article A9 - Emprise au sol des constructions**

Afin de limiter un développement trop important de l'urbanisation qui risquerait de fragiliser la vocation de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 200 m<sup>2</sup> maximum dont 60 m<sup>2</sup> maximum pour les annexes.

#### **Article A10 - Hauteurs des constructions**

Afin de limiter la volumétrie des constructions autorisées, les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres.  
Le PLU donne des précisions sur la hauteur des annexes, fixée à 2,5 mètres.

#### **Article A11 - Aspect extérieur des constructions**

Pour s'assurer de la bonne insertion architecturale des constructions dans le milieu environnant, cet article rappelle les caractéristiques recherchées pour le site, tout en permettant la créativité architecturale.

#### **Article A12 - Gestion du stationnement**

Conformément à la vocation de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, la règle indique que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises dans la zone agricole doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

#### **Article A13 - Espaces libres et plantations**

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature. En dehors de ces éléments, cet article n'est pas réglementé.

#### **Article A14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article A15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article A16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisé dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau ADSL et à la fibre optique, lorsque cela est possible.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

#### LA ZONE N - LES ESPACES NATURELS

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Ils sont pour la plupart situés en discontinuité loi Montagne, insuffisamment desservis en réseaux, notamment viaire et soumis à des risques naturels. Elle regroupe les grandes entités naturelles qui présentent les caractéristiques reconnues sur les plans biologiques, écologiques, paysagers... Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité, notamment en garantissant l'inconstructibilité.

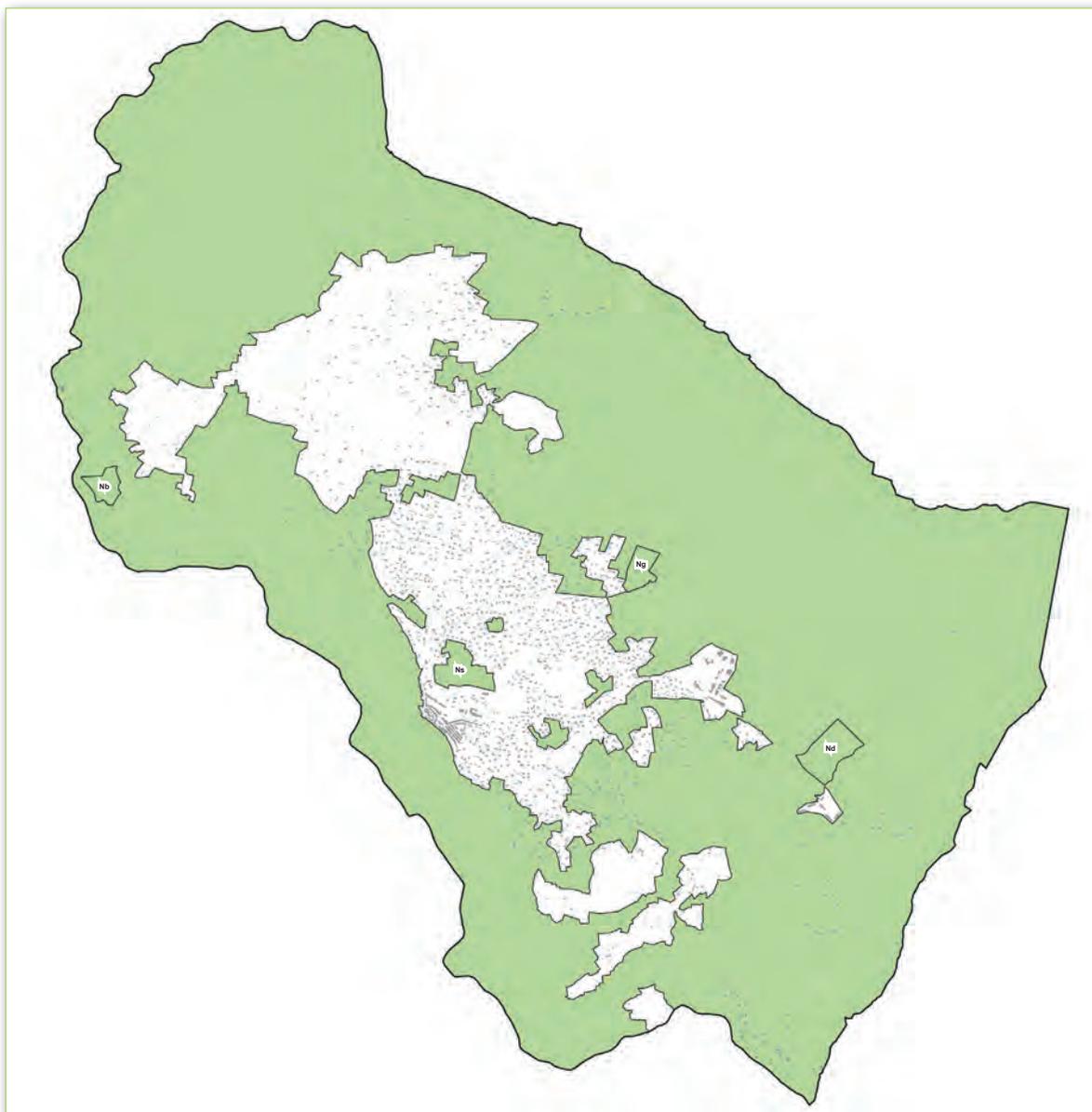
Les zones naturelles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

La zone N concerne également certains secteurs présentant des vocations particulières :

- Le secteur Nb correspondant à l'arrêté de protection de biotope de la Grotte du Guano,
- Le secteur Nd dédié à la déchetterie et aux activités de compostage,
- Le secteur Ng correspondant au site des Grottes,
- Le secteur Ns dédié aux activités de sport, de détente et de loisirs.

La quasi totalité de la zone N du PLU était déjà classée en zone ND au POS. Certains secteurs péri-urbains non desservis par l'ensemble des réseaux ont également été reclassés en zone naturelle, notamment pour respecter les capacités d'accueil fixées dans le PADD. Les divers redécoupages des zones urbaines et agricoles, explicités en page 359, ont toutefois modifié à la marge les limites de la zone naturelle.



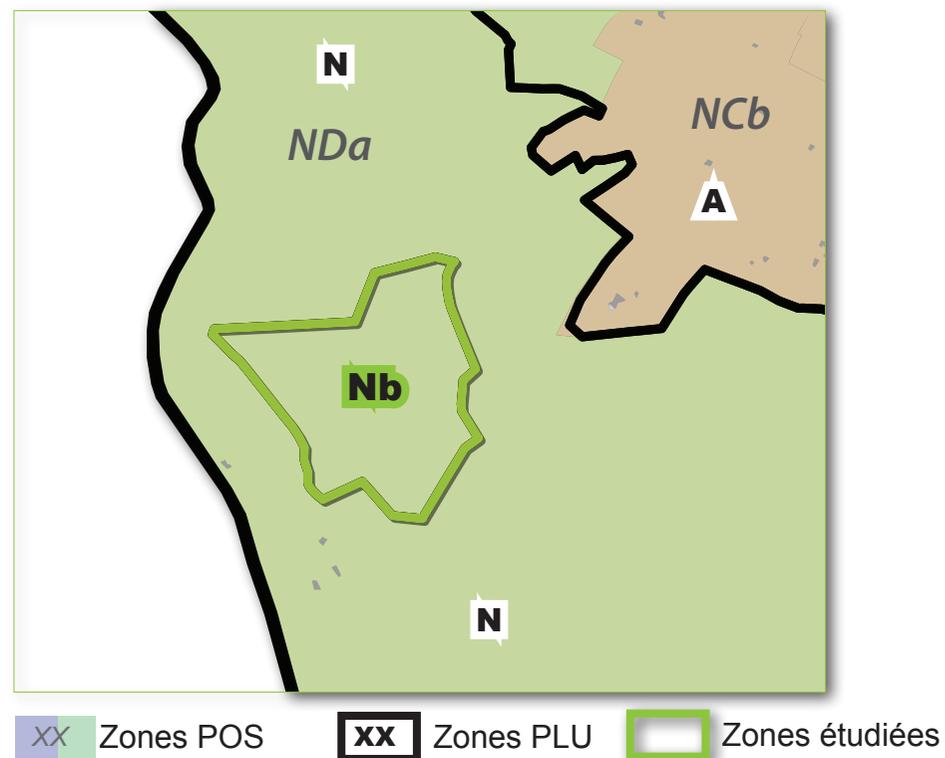
Localisation des zones N dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

SECTEUR Nb - LA GROTTÉ DU GUANO -	
<b>Caractéristiques</b>	Espace correspondant à l'arrêté de protection biotope de la Grotte du Guano.
<b>Vocation</b>	Préservation de cet espace naturel abritant des espèces protégées.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage de la zone NDa du POS pour créer une protection spécifiques à ce secteur au PLU.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<b>Éléments de patrimoine</b> Un élément de patrimoine est identifié sur ce secteur, il figure sur le plan de zonage et est répertorié sur une liste figurant dans le règlement.

Comparaison POS-PLU

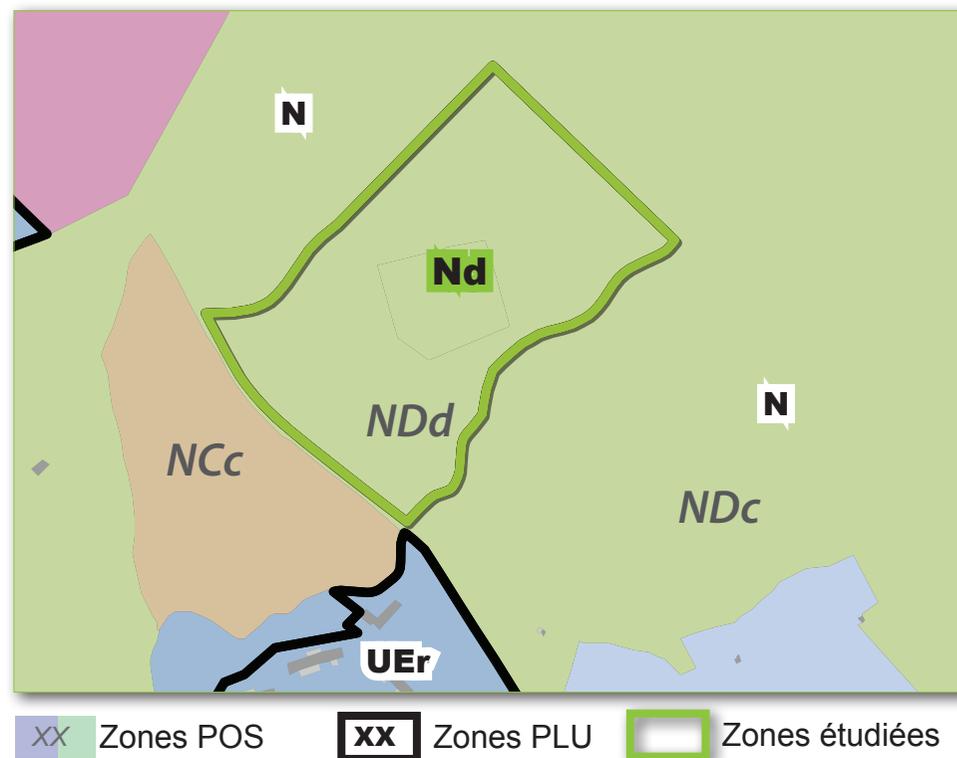


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

SECTEUR ND - DÉCHETTERIE ET ACTIVITÉS DE COMPOSTAGE -	
<b>Caractéristiques</b>	Espace occupé par l'actuelle déchetterie de Saint-Cézaire-sur-Siagne.
<b>Vocation</b>	Développement de la déchetterie et des activités de compostage.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise de la zone NDd du POS et redécoupage de la zone NDc du POS pour permettre le développement de la déchetterie par la définition de règles adaptées aux besoins de cette activité.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	-

Comparaison POS-PLU

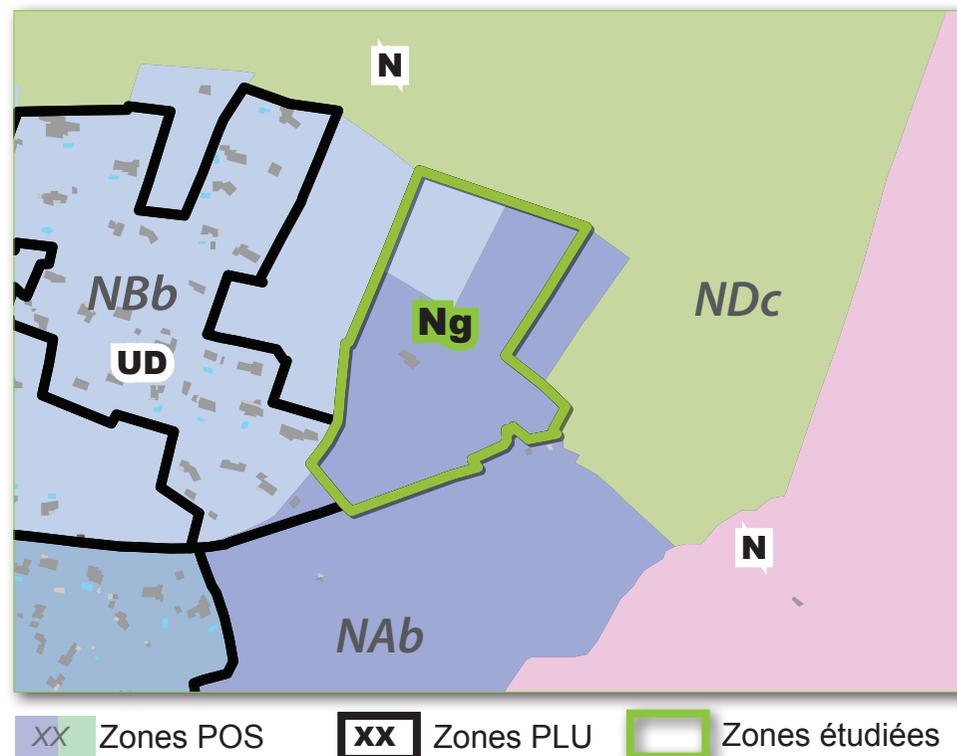


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

SECTEUR NG - LES GROTTES DE SAINT-CÉZAIRE -	
<b>Caractéristiques</b>	Espace comprenant le site des Grottes dont les constructions existantes et les aménagements qui lui sont liés bénéficient d'un site à dominante naturelle.
<b>Vocation</b>	Développement du site en lien avec l'activité touristique des Grottes.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Redécoupage des zones NAb et NBb du POS afin d'ajuster la zone aux espaces ciblés pour le développement de l'activité touristique et proposer des règles adaptées à cette activité.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé D2, destiné à l'aménagement de la RD613, est identifié sur ce secteur. Il vise à d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements.</p> <p><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b> Une OAP couvre ce secteur, ainsi, les aménagements réalisés devront être conformes aux principes énoncés dans l'OAP.</p>

Comparaison POS-PLU

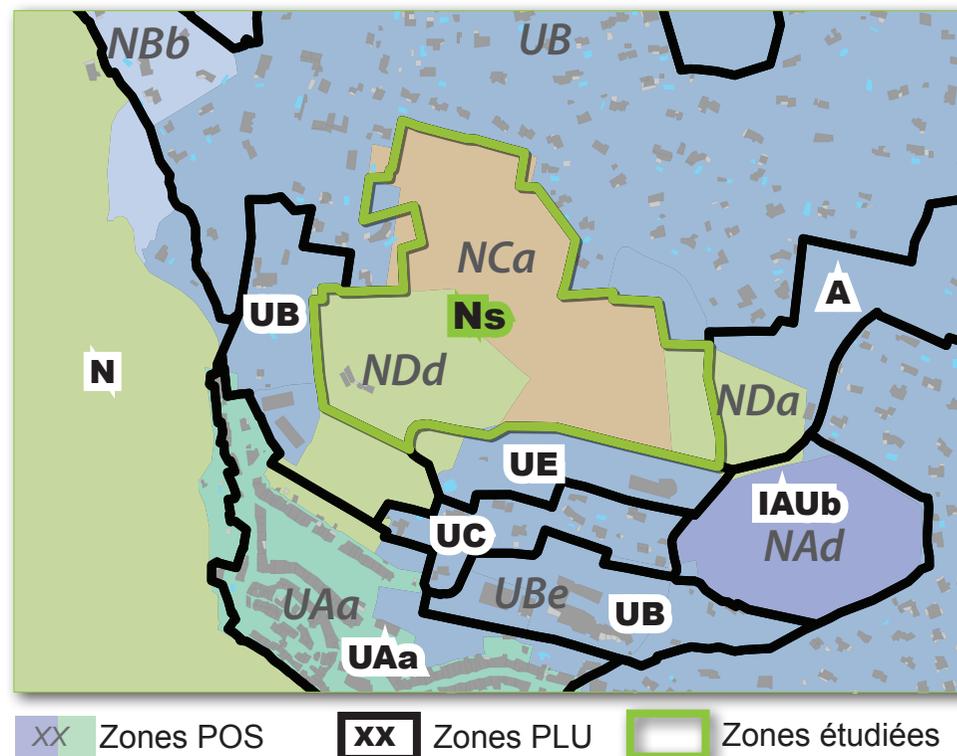


## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

SECTEUR Ns - ACTIVITÉS DE SPORT, DE DÉTENTE ET DE LOISIRS -	
<b>Caractéristiques</b>	Espace comprenant les terrains de sports, une exploitation de chênes truffier et des espaces naturels.
<b>Vocation</b>	Développement des activités de sport, de détente et de loisirs.
<b>Evolution POS / PLU</b>	Reprise et redécoupage des zones NCa, NDa et NDd du POS.
<b>Autres éléments du zonage (servitudes, éléments de patrimoine...)</b>	<p><b>Emplacements réservés</b> Une portion de l'emplacement réservé C10, destiné à l'aménagement du chemin des Puits, est identifié sur ce secteur. Il vise à d'améliorer les flux et la sécurité des déplacements.</p> <p><b>Éléments de paysages</b> Un alignement d'arbre est identifié chemin du Stade ouest et chemin du Stade nord en tant que <b>réservoir de biodiversité</b> à préserver ou remettre en état.</p> <p>Une <b>zone non aedificandi</b> est identifiée au niveau des Puits de la Vierge dans l'objectif de préserver cette espace dans sa forme actuelle.</p>

Comparaison POS-PLU



PARTIE 2 :  
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE N

Les dispositions réglementaires établies pour la zone N assurent la préservation des grands espaces naturels de la commune et la prise en compte de la dominante naturelle dans les secteurs à vocation spécifique (Nb, Nd, Ng et Ns).

#### **Articles N1 et N2 - Occupation et utilisations du sol**

Ces articles définissent la vocation principale des secteurs de la zone.

Afin d'assurer la gestion des milieux et permettre une accessibilité sécurisée des sites, les règles autorisent les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ou à la préservation des risques. Ces articles réglementent également le devenir des constructions existantes : des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées ainsi que les constructions nécessaires aux activités agricoles ou services publics.

Ces articles réglementent également les besoins spécifiques liés à l'occupation et l'utilisation des sols de chacun des secteurs, ainsi que le devenir des constructions existantes :

- les constructions et installations liées à la déchetterie, aux activités de compostage et de broyage des déchets verts dans le secteur Nd,
- les constructions et installations liées à l'activité de détente et de loisirs et au stationnement de camping-car dans le secteur Ng,
- les occupations liées aux activités de sports, de détente et de loisirs dans le secteur Ns,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en zone N.
- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation et annexes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante en zone N.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions du PPR.

#### **Articles N3 et N4 - Accès et desserte**

Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, le règlement précise les conditions de desserte ainsi que les caractéristiques des voies. Elles doivent notamment permettre l'accès aux unités de secours.

Par ailleurs, en raison du caractère de la zone, les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'alimentation en eau potable et d'assainissement. En l'absence d'une telle possibilité, ces constructions peuvent être exceptionnellement raccordées à un système de captage individuel d'eau potable et à un système d'assainissement autonome, conformément aux dernières normes en vigueur.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'encadrer dans les façades et d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc.

#### **Article N5 - Caractéristiques des terrains**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Articles N6, N7 et N8 - Recul et alignement**

Les règles d'implantation définies à ces articles du règlement du PLU sont fonction de la vocation de la zone, de la localisation des secteurs et de la nature des constructions autorisées.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.4 - Les zones naturelles

Ainsi, en zone naturelle, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des voies, emprises publiques et des limites séparatives. Cette distance a été définie pour des raisons paysagères.

En raison de la vocation de cette zone et de l'application des autres règles, l'article N8 n'est pas réglementé.

#### **Article N9 - Emprise au sol des constructions**

Afin de limiter un développement de l'urbanisation qui risquerait de fragiliser la vocation de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 150 m<sup>2</sup> maximum, dont 60 m<sup>2</sup> maximum pour les annexes.

Une emprise au sol plus importante, de 300 m<sup>2</sup>, est autorisée en secteur Ng compte tenu de sa vocation.

De la même manière, en secteur Nd et Ns l'emprise au sol maximale est fixée à 5 % de la totalité de l'unité foncière.

#### **Article N10 - Hauteurs des constructions**

Afin de maîtriser la volumétrie des constructions autorisées et leur impact visuel dans le grand paysage, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

Néanmoins, dans le secteur Ng, ces hauteurs sont limitées à 3 mètres.

#### **Article N11 - Aspect extérieur des constructions**

Des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords : elles ne doivent pas porter atteinte au paysage et aux espaces naturels.

#### **Article N12 - Gestion du stationnement**

Le caractère de la zone naturelle n'implique pas de prescriptions particulières pour le stationnement. Le PLU impose uniquement que le stationnement soit

assuré en dehors des voies de desserte et cohérent avec les besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, notamment pour la zone Ng.

#### **Article N13 - Espaces libres et plantations**

Dans l'objectif de préserver le caractère naturel, végétalisé et boisé de la commune, le PLU réglemente la présence du végétal. Les espaces libres devront être traités en espaces verts. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal.

Par ailleurs, le PLU impose également à l'échelle de la parcelle le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage et les espaces boisés classés, doivent être préservées de toute occupation qui iraient à l'encontre de leur nature.

#### **Article N14 - Coefficient d'occupation des sols**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

#### **Article N15 - Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Dans le cadre de la valorisation énergétique préconisée dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale est encouragée et devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article N16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Compte tenu de la vocation de cette zone, cet article n'est pas réglementé.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.5 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *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 ;*
- 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »*

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste intégrée dans le dossier de PLU (liste des emplacements réservés).

**Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte 32 emplacements réservés.** Pour certains, il s'agit d'un report des emplacements réservés du POS. Certains d'entre eux ont toutefois été supprimés ; ils ont été réalisés, abandonnés ou ne correspondent plus aux nouvelles nécessités de la commune.

#### **Les emplacements réservés pour aménagement de voiries et cheminements piétons**

L'un des objectifs du PADD est de faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile. Il vise également à améliorer les conditions de déplacements des modes doux.

A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voies à modifier, à créer ou à réaménager. C'est également le cas pour des sentiers piétonniers.

Ainsi, dans le cas de Saint-Cézaire-sur-Siagne, ces emplacements réservés visent à :

- **Assurer le maillage des voies**

- Emplacement Réservé n°C11 pour la création d'une nouvelle voie.
- Emplacements Réservés n°D1 à D5 et n°C1 à C10 et C12 pour l'aménagement de voies et de chemins.

- **Favoriser une politique de déplacement pour tous les modes**

- Emplacements Réservés n°SP1 à 10 pour la création de cheminements piétons.

#### **Les emplacements réservés pour équipements de superstructure**

Les équipements de superstructure qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs. Il s'agit également de répondre aux objectifs définis dans le PADD :

- **Structurer et renforcer les équipements publics**

- Emplacement Réservé n°I pour l'extension des stations de stérilisation des eaux.
- Emplacement Réservé n°II pour l'extension du cimetière communal.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.5 - Les emplacements réservés

- **Proposer une offre et organiser le stationnement pour répondre aux besoins et usages sur l'ensemble du territoire communal**
  - Emplacement Réservé n°V pour création d'aires de stationnement dans la zone d'activités de la Festre,
  - Emplacement Réservé n°III pour l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de collecte des déchets.
- **Développer l'offre économique du parc d'activités de la Festre**
  - Emplacement Réservé n°IV pour l'aménagement d'espaces publics et la mise en valeur du Dolmen de la Graou.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.6 - La mixité sociale

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20% de logements sociaux sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25% suite à l'adoption de la « loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social » de 2013.

Au 1er janvier 2015, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte 30 logements locatifs sociaux soit un taux de 1,76%. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants s'élève à 395 afin d'atteindre l'objectif de 25% demandé par la loi.

Ce manque de logements sociaux est par ailleurs constaté par le Préfet des Alpes-Maritimes qui a notifié par courrier à la commune en date du 14 avril 2015 un objectif de production de logements locatifs sociaux de 99 logements pour la période 2014-2016.

Dans ce cadre, la commune s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale.

Cet engagement est traduit dans le PADD, au travers notamment de l'objectif de développer des projets porteurs de mixité sociale et de s'inscrire dans une démarche de mixité sociale.

Pour cela, la commune mobilise deux outils distincts et complémentaires :

- Les servitudes de mixité sociale - Article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres de mixité sociale - Article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

#### LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE (SMS)

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, 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.* »

Les servitudes de mixité sociale délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales annexée au présent dossier de PLU, permettent, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de constructions neuves, de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés. Ces servitudes ne contraignent pas la constructibilité complémentaire pour une vocation spécifique, lorsque celle-ci est possible, par exemple, des commerces, services,... Il est donc possible de combiner d'autres affectations compatibles avec l'habitat. L'objectif recherché est de favoriser une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des quartiers et plus largement de la commune.

A Saint-Cézaire-sur-Siagne, sept secteurs sont concernés par une servitude de mixité sociale : **2 en secteur UB, 3 en secteur UC et 2 en secteur UD.**

La proportion de logements sociaux souhaitée par la commune varie selon les sites retenus :

- Pour les opérations dans le village (SMS 1 et 2), 60% minimum de la surface de plancher totale de l'opération réalisée sera affectée à des logements locatifs sociaux, dont 30% minimum pour le PLAI et 10% maximum pour le PLS ;
- Pour les opérations route de Saint-Vallier (SMS 3 et 4), Chautard (SMS 5), route de Grasse (SMS 6) et Fayssoles (SMS 7), 50% minimum de la surface de plancher totale de l'opération réalisée sera affectée à des logements locatifs sociaux, dont 30% minimum pour le PLAI et 10% maximum pour le PLS.

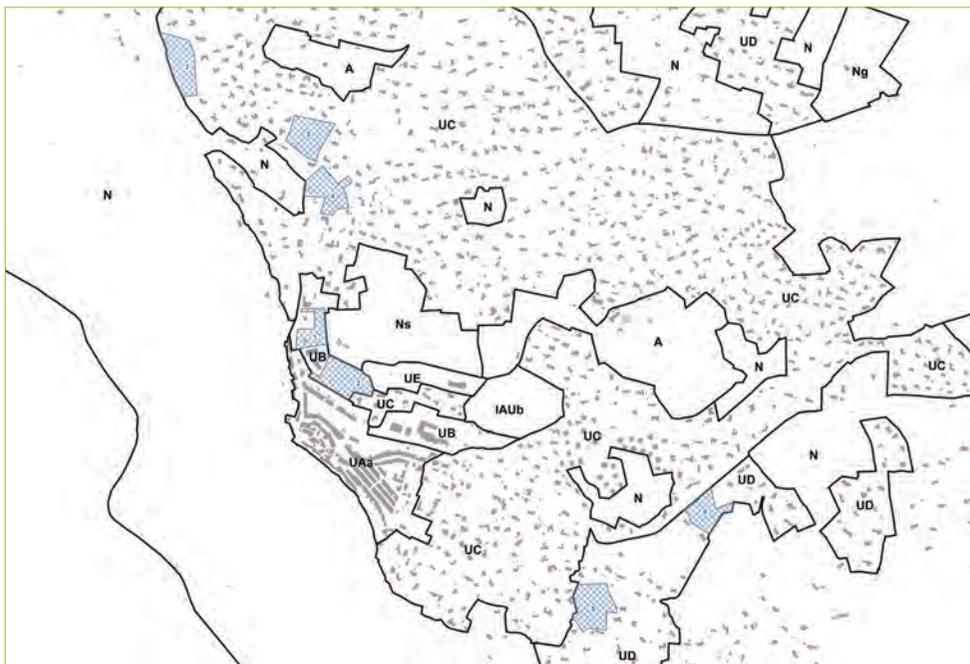
## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.6 - La mixité sociale

Au total, la commune permettra, au travers de ces servitudes de mixité sociale, la production de près de 151 logements sociaux permettant de répondre aux attentes fixées par le préfet.

De plus, des logements sociaux supplémentaires sont susceptibles d'être réalisés sur des parcelles communales n'ayant pas fait l'objet d'un dispositif de type SMS dans le cadre du PLU car l'emprise est intégralement propriété de la commune.

La programmation de ces logements pourra éventuellement être associée à d'autres fonctions, lorsque les dispositions réglementaires de la zone le permettent (commerces, services, équipements collectifs...), qui seront comptabilisés hors de la surface de plancher affectée aux logements. La programmation et l'aménagement de la parcelle doivent toutefois faire l'objet d'un aménagement d'ensemble à l'échelle de la SMS en vue d'assurer la meilleure fonctionnalité et l'insertion du projet.



Les servitudes de mixité sociale dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX CRÉÉS PAR SMS	
SMS1	39 logements
SMS2	71 logements
SMS3	13 logements
SMS4	13 logements
SMS5	11 logements
SMS6	7 logements
SMS7	14 logements
Total	168 logements
	<i>après application d'un abattement de 10% pour réalisation des parties communes</i>

#### Hiérarchisation des servitudes de mixité sociales

Au travers de son PADD, la commune affiche la volonté de développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du centre-village (le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple). Ainsi, la commune souhaite engager en priorité les opérations d'habitat portant sur les secteurs des SMS1 et 2, à proximité immédiate du centre village. Dans un second temps, lorsque ces secteurs seront aménagés, les autres SMS pourront être mobilisées. Ces réalisations s'inscriront alors dans un cadre réglementaire actualisé en cas d'approbation du PLH, du SCoT et des évolutions législatives en terme de production de logements sociaux.

#### Mise en oeuvre des servitudes de mixité sociales

La maîtrise foncière de ces servitudes sera engagée par des opérateurs publics (EPF PACA) ou privés (bailleurs sociaux privés). La commune n'a pas vocation à acquérir le foncier et réaliser les projets.

Pour autant, la commune participe à la production de logements sociaux en mettant à disposition des terrains communaux dans les SMS1, 2 et 7.

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.6 - La mixité sociale

#### LES PÉRIMÈTRES DE MIXITÉ SOCIALE (PMS)

L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme précise que « *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.* »

Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne compte **quatre périmètres de mixité sociale** :

- **1 couvrant la totalité de la zone IAUB (PMS 1),**
- **1 couvrant la totalité de la zone UA (PMS 2),**
- **1 couvrant la totalité de la zone UB (PMS 3),**
- **1 couvrant la totalité de la zone UC (PMS 4).**

La proportion de logements sociaux souhaitée par la commune varie selon les périmètres :

- Pour le PMS 1, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 60 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS ;
- Pour le PMS 2, en cas de réalisation d'un programme de constructions, de réhabilitation, 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, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS ;
- Pour le PMS 3, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS ;

- Pour le PMS 4, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif social, dont 30 % minimum pour le PLAI et 10 % maximum pour le PLS.

Ces périmètres de mixité sociale pourraient générer un total théorique d'environ 193 logements sociaux.

ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX CRÉÉS PAR PMS	
<b>PMS1</b> Pré de Pèle	54 logements
<b>PMS2</b>	17 logements
<b>PMS3</b>	Ils sont comptabilisées dans les SMS1 et 2.
<b>PMS4</b>	222 logements

<b>Total</b>		<b>293 logements</b>
	<i>après application d'un coefficient de rétention foncière (1/3)</i>	<b>193 logements</b>

<sup>1</sup> Le coefficient de rétention foncière ne s'applique pas aux LLS issu de l'OAP du Pré de Pèle

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.7 - Le périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global

Un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est inscrit sur le document graphique, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La prise en compte de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet, dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou une révision du PLU.

Dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne, cet outil est utilisé pour **1 secteur de renouvellement urbain, l'îlot Riviera** classé en zone UE dédiée aux équipements collectifs et d'intérêt public à vocation culturelle, sportive, de loisir, de tourisme, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, d'accueil d'une caserne de pompier, de salle multi-activités...

Ce périmètre est identifié sur le document graphique et le règlement du PLU fixe les dispositions s'appliquant à l'intérieur de ce périmètre. Il répond par ailleurs aux objectifs du PADD liés à l'engagement d'une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle.

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences. Elle induit, pour les terrains concernés, une réduction de la constructibilité : pendant la période de 5 ans, seules sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Les PAPAG dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.8 - Les prescriptions environnementales

#### LES ESPACES BOISÉES CLASSÉS

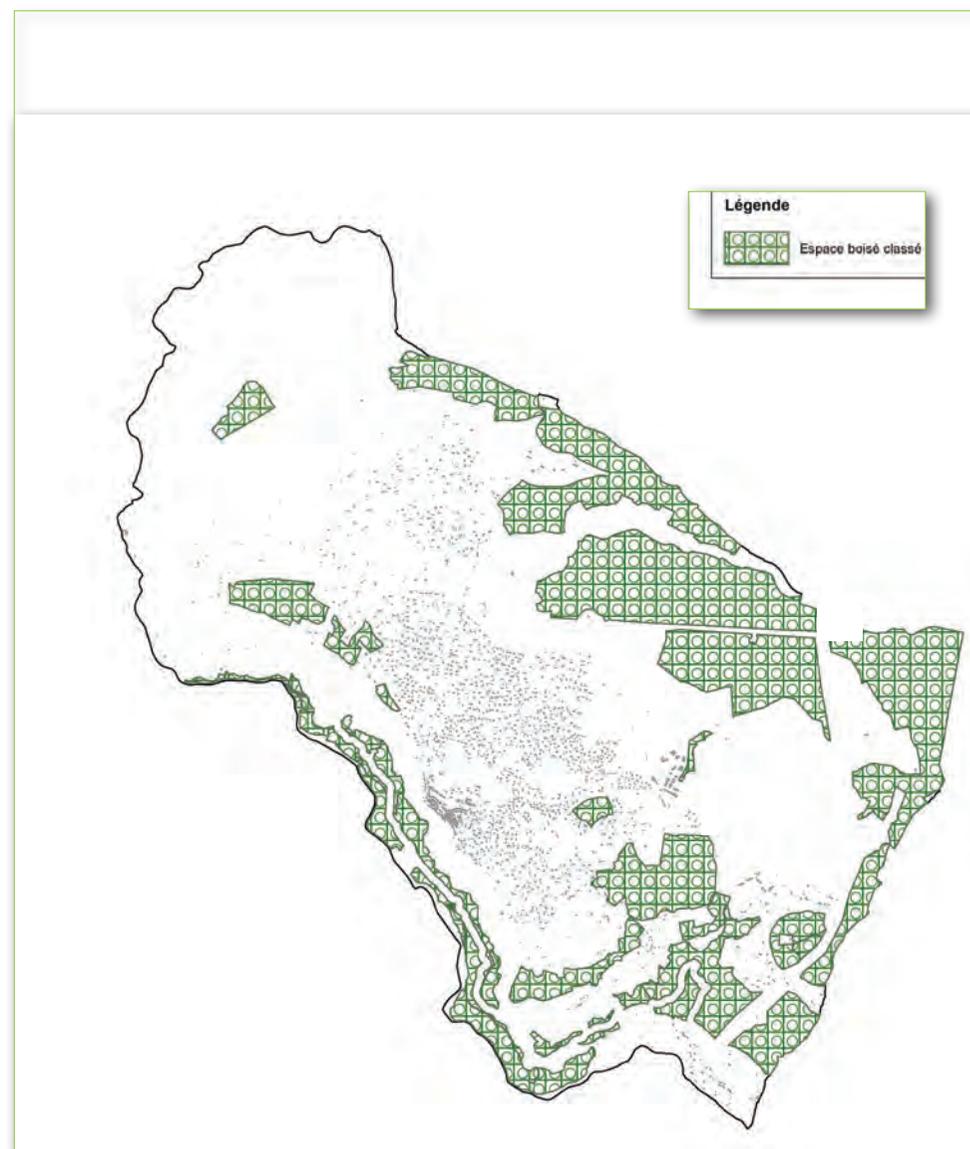
Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles réparties sur l'ensemble des reliefs de la commune. Ils pérennisent un patrimoine végétal offrant une image agréable et caractéristique de la commune.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent environ **753 hectares** sur le territoire communal, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets à protéger) justifient ce type de classement.

Du POS au PLU, leur superficie a diminué d'environ 872 hectares. Cette différence s'explique par une redéfinition des EBC au PLU visant à conserver uniquement les boisements les plus significatifs. Les EBC inscrits au POS sur parcelles concernées par le régime forestier ont également été retirées car ce régime offre une protection suffisante.



Répartition des EBC dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.8 - Les prescriptions environnementales

#### LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur des espaces naturels et du paysage.

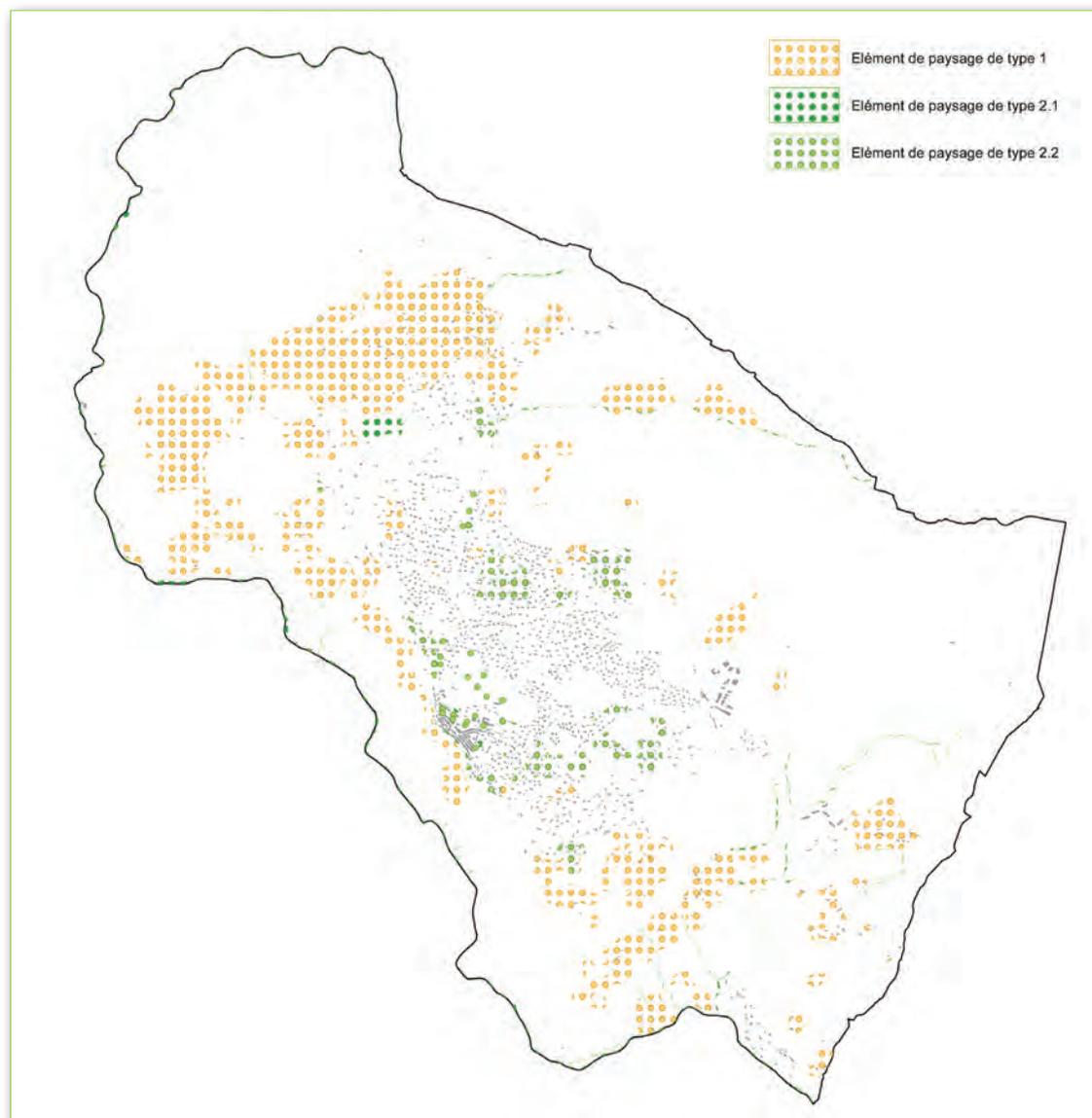
Dans le cadre du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne, différents types d'éléments de paysages ont été définis pour tenir compte des spécificités communales :

- Type 1 - les éléments de paysage : les restanques et oliveraies,
- Type 2 - les éléments de paysage et les continuités écologiques : ce type comprend deux sous-types,
  - Type 2.1 - réservoirs de biodiversité à préserver ou remettre en état,
  - Type 2.2 - corridors écologiques permettant la circulation de la faune.

**448 hectares** sont concernés par des éléments de paysage, dont 374 hectares de type 1, 27 hectares de type 2.1 et 47 hectares de type 2.2.

Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées dans le règlement à l'article 8 des dispositions générales et pour chaque zone concernée, l'article 13 fait référence à l'article 8.

Ce patrimoine communal qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter. Ainsi, l'essentiel du patrimoine naturel et anthropique de la commune bénéficie de mesures conservatoires. Il constitue les éléments essentiels de la trame verte à l'échelle communale et intercommunale.



Localisation des différents types d'éléments paysage dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 2.9 - Les protections patrimoniales

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

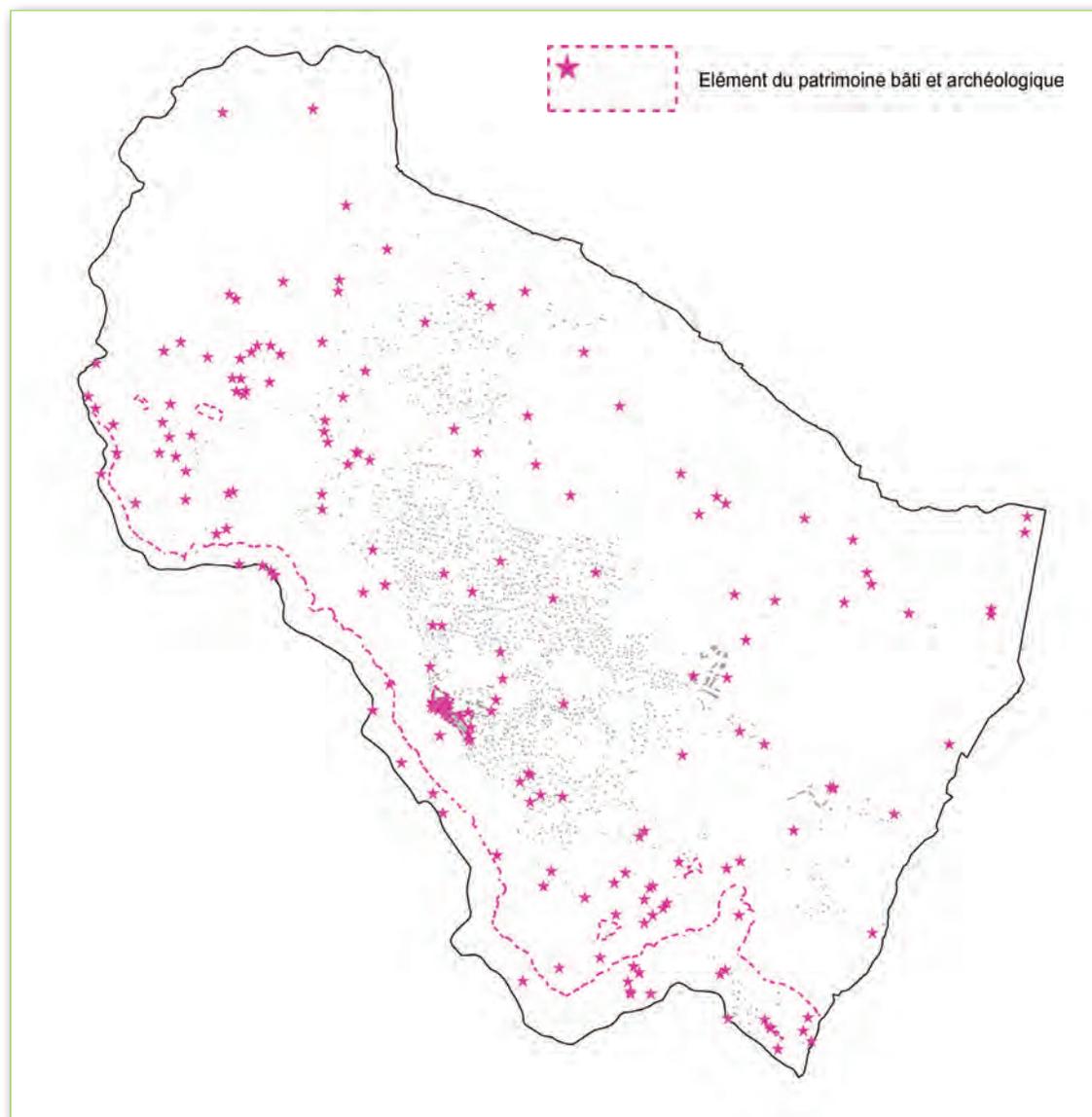
A ce titre, le règlement peut (L.151-19) :

« *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.* »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ces dernières concernent 202 éléments bâtis ou naturel présentant un intérêt architectural ou historique à l'échelle de la commune.

Définies à l'article 8 des dispositions générales du règlement de PLU et en annexe du règlement, la principale mesure de protection consiste à n'autoriser que 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.

Le plan de zonage fait apparaître la localisation des éléments concernés.



Localisation des éléments de patrimoine dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## CHAPITRE 5

# SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

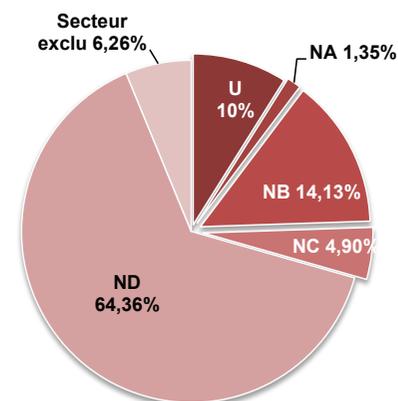
L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification profonde des zones, de leur nombre, de leur dénomination et de leur surface.

La plupart des modifications opérées entre le POS et le PLU vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations et tiennent compte des orientations de la commune retenues par le PADD.

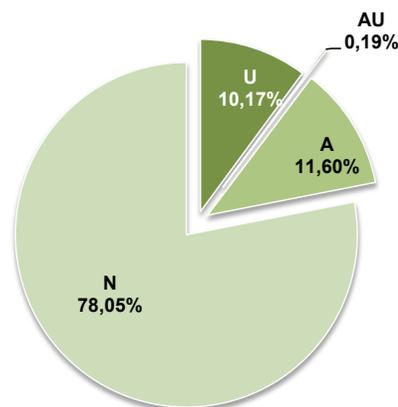
Les tableaux et les graphiques ci-contre donnent une quantification de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS).

		ZONES DU PLU				Total
		U	AU	A	N	
ZONES DU POS	U	210,43 ha	2,05 ha	10,75 ha	48,35 ha	<b>271,58 ha</b>
	NA	0,23 ha	3,51 ha	18,58 ha	18,28 ha	<b>40,60 ha</b>
	NB	93,23 ha	-	127,29 ha	206,10 ha	<b>426,62 ha</b>
	NC	0,29 ha	-	135,19 ha	12,48 ha	<b>147,96 ha</b>
	ND	2,71 ha	0,09 ha	58,18 ha	1881,51 ha	<b>1942,49 ha</b>
	Secteur exclu	-	-	-	189,05 ha	<b>189,05 ha</b>
Total		<b>306,89 ha</b>	<b>5,65 ha</b>	<b>349,99 ha</b>	<b>2355,77 ha</b>	<b>3018,30 ha</b>

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



*NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.*

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### Les zones urbaines

Les zones urbaines représentent 306,89 hectares, soit 10,17% du territoire communal. Elles sont plus nombreuses qu'au POS.

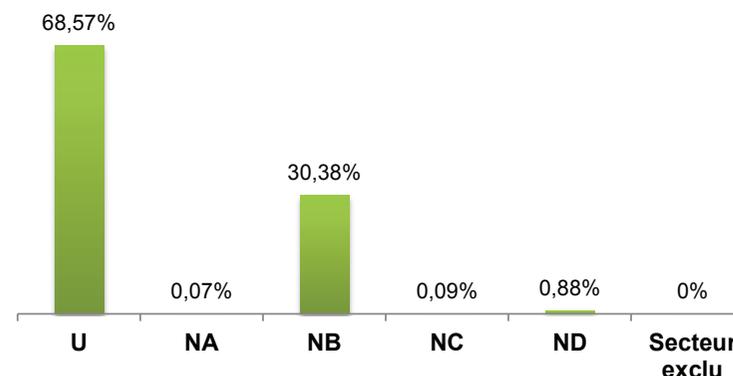
Ces changements résultent de plusieurs phénomènes :

- **Définition d'un projet urbain cohérent**, tenant compte notamment du niveau d'équipement existant ou projeté des zones et basé sur l'occupation du sol existante ;
- **Préservation de l'environnement et dessin de la trame verte et bleue** : délimitation de coupures naturelles et préservation de l'axe des vallons par exemple ;
- **Modification de la dénomination des zones** : reclassement d'une partie des zones de campagne (zones NB au POS) en zone urbaine, selon le niveau d'équipement, les caractéristiques environnementales et paysagères...

Ainsi, les zones urbaines du PLU proviennent :

- en majorité des zones U du POS (210,43 hectares),
- de l'intégration d'une partie des zones NB du POS (93,23 hectares),
- du redécoupage à la marge des zones à urbanisation future, agricoles et naturelles du POS pour une meilleure cohérence entre l'existant et le projet communal (0,23 hectares de zones à urbanisation future, 0,29 hectares de zones agricoles et 2,71 hectares des zones naturelles du POS sont intégrés en zone urbaine dans le PLU).

Provenance des zones urbaines du PLU



*NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.*

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser représentent 5,64 hectares, soit 0,19% du territoire communal.

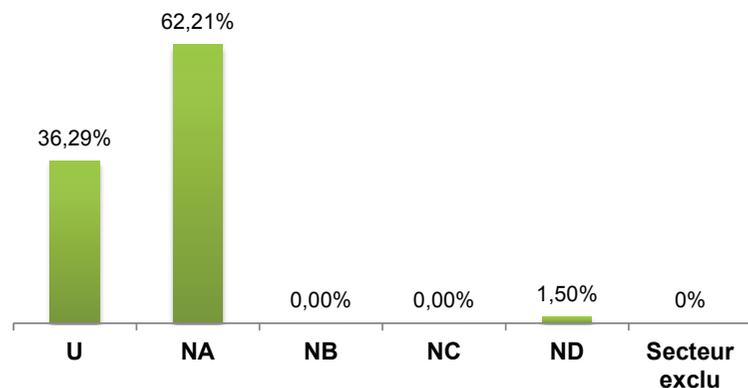
Les projets communaux ont évolués. Dans le PLU, les zones à urbaniser ont été définies pour prendre en compte des opérations d'aménagement communaux ou intercommunaux tels que la réalisation d'un espace à vocation d'habitat sur le quartier du Pré de Pèle et le développement du Parc d'Activités de la Festre.

Le PLU laisse apparaître une nette diminution par rapport au POS ; les zones NA représentaient 40,61 hectares.

Ainsi, les zones à urbaniser proviennent :

- de l'intégration d'une partie de la zone NA du Pré de Pèle inscrite au POS (3,51 ha) et de petites parties des zones UB (0,24 ha) et ND (0,08) qui lui sont limitrophes afin d'intégrer la totalité des parcelles identifiées pour le projet,
- de la zone UZ du POS (3,51 ha) ne disposant pas aujourd'hui des réseaux suffisants pour son urbanisation.

Provenance des zones à urbaniser du PLU



### Les zones agricoles

Les zones agricoles représentent 349,99 hectares, soit 11,60% du territoire communal.

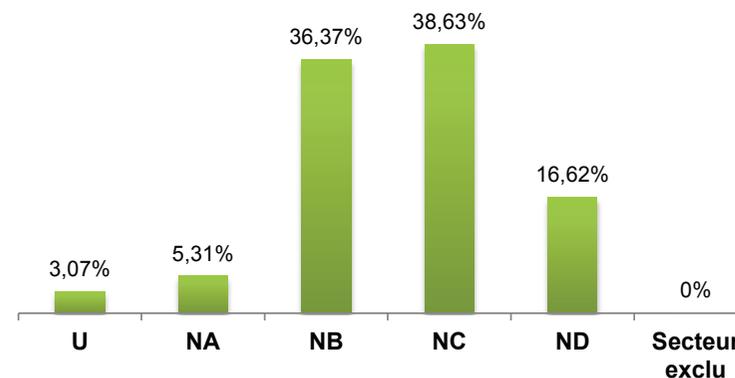
La superficie des zones affectées aux activités agricoles est en augmentation par rapport au POS, ces zones représentaient 147,96 hectares au POS contre 349,99 hectares au PLU, soit une augmentation de plus de 200 hectares.

Ces chiffres traduisent la volonté communale de renforcer et développer ce type d'activités sur son territoire.

Les zones agricoles du PLU proviennent essentiellement :

- d'une grande partie des zones à vocation agricole NC (135,19 ha),
- de l'intégration d'une partie des zones NB (127,29 ha),
- d'un reclassement des zones naturelles ND (58,18 ha), compte-tenu de leur potentiel agronomique,
- d'une reconversion de parcelles inscrites en zones urbaines ou à urbanisation future au regard de leur état existant et de leur potentiel agricole (29,33 ha).

Provenance des zones agricoles du PLU



NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### Les zones naturelles

Les zones naturelles représentent 2355,77 hectares, soit 78,05% du territoire communal. Elles sont plus nombreuses qu'au POS, elles représentaient 2131,53 hectares au POS, soit une augmentation de plus de 200 hectares.

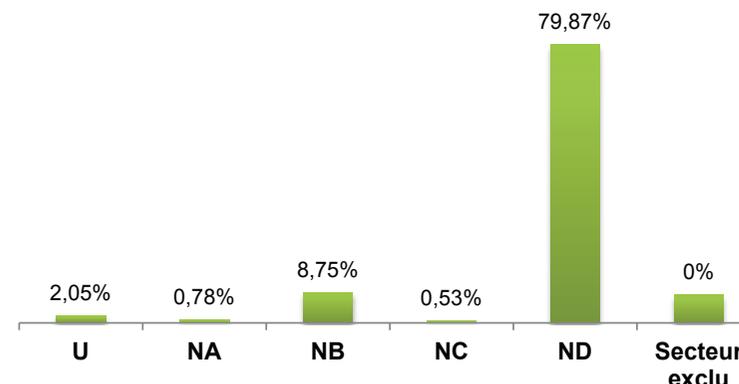
Ces changements résultent des différents phénomènes cités précédemment :

- **Définition d'un projet urbain cohérent** : les secteurs ne bénéficiant pas d'une desserte suffisante ou des réseaux sont classés en zone naturelle. De même, les limites entre les zones urbaines et les zones naturelles sont redéfinies à la marge ;
- **Préservation de l'environnement et dessin de la trame verte et bleue** : des coupures naturelles et les axes des vallons par exemple sont classés en zone naturelle ;
- **Prise en compte des risques naturels** : les secteurs exposés aux risques naturels sont classés en zone naturelle.

Ainsi, les zones naturelles du PLU proviennent :

- en majorité des zones naturelles ND (1881,51 ha),
- de l'intégration d'une partie des zones NB du POS (206,10 ha), selon les conclusions de l'analyse des zones dans le diagnostic de PLU,
- de l'intégration du secteur exclu du bois d'Amon (189,05 ha),
- du redécoupage et de la réduction des zones urbaines et à urbanisation future du POS pour une meilleure cohérence avec l'existant et une préservation de l'environnement (66,63 ha),
- de l'intégration de l'exploitation de chênes truffier (5,48 hectares) et de la zone de protection de gisements matériaux (6,46 hectares) ainsi que des espace à la marges inscrits en zone agricole au POS (0,54 hectares).

Provenance des zones naturelles du PLU



**Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme propose une nouvelle répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles qui vise à :**

- **développer une enveloppe urbaine cohérente avec les poches bâties existantes,**
- **développer les activités agricoles,**
- **accompagner le projet urbain par une politique environnementale et paysagère forte.**

**Il permet conjointement de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

*NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.*

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### BILAN DES SURFACES DU POS

ZONES URBAINES				
<b>UA</b>	<i>Vieux village et hameau des Veyans</i>	8,38 ha	3,09 %	<b>9 %</b>
<i>dont UAa</i>	<i>Vieux village</i>	7,52 ha		
<i>dont UAb</i>	<i>Hameau des Veyans</i>	0,86 ha		
<b>UB</b>	<i>Zone d'urbanisation en continuité du Village</i>	223,33 ha	82,23 %	
<i>dont UB</i>	<i>Zone d'urbanisation en continuité du village</i>	211,27 ha		
<i>dont UBa</i>	<i>Fon du Brusquet (unité retraite)</i>	9,80 ha		
<i>dont UBb</i>	<i>La Condamine (habitat semi collectif)</i>	0,62 ha		
<i>dont UBe</i>	<i>Équipement commercial et groupe scolaire</i>	1,64 ha		
<b>UZ</b>	<i>Activités, artisanat</i>	39,87 ha	14,68 %	
<b>Total des zones urbaines</b>		<b>271,58 ha</b>	<b>100 %</b>	

ZONES NATURELLES				
<b>NA</b>	<i>Urbanisation future</i>	40,60 ha	1,48 %	<b>91 %</b>
<b>NB</b>	<i>Habitat diffus</i>	426,62 ha	15,53 %	
<b>NC</b>	<i>Activités agricoles</i>	147,97 ha	5,39 %	
<b>ND</b>	<i>Protection des espaces naturels</i>	1942,49 ha	70,72 %	
<b>Secteur exclu</b>		189,04 ha	6,88 %	
<b>Total des zones naturelles</b>		<b>2 746,72 ha</b>	<b>100 %</b>	

<b>Total des zones du POS</b>		<b>3 018,30 ha</b>	<b>100 %</b>
-------------------------------	--	--------------------	--------------

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### BILAN DES SURFACES DU PLU

ZONES URBAINES				
<b>UA</b>	<i>Centre historique et hameaux</i>	9,85 ha	3,21 %	<b>9,97 %</b>
<i>dont UAa</i>	<i>Centre historique</i>	9,41 ha		
<i>dont UAb</i>	<i>Hameaux</i>	0,44 ha		
<b>UB</b>	<i>Centre-village contemporain</i>	6,38 ha	2,08 %	
<b>UC</b>	<i>Zone de densité moyenne</i>	181,97 ha	59,29 %	
<b>UD</b>	<i>Zone de faible densité</i>	91,28 ha	29,74 %	
<b>UE</b>	<i>Equipements collectifs et d'intérêt public</i>	5,68 ha	1,85 %	
<i>dont UE</i>	<i>Contrebas du village</i>	2,12 ha		
<i>dont UEr</i>	<i>Ilot Riviera</i>	3,56 ha		
<b>UZ</b>	<i>Activités tertiaires, artisanales et industrielles</i>	11,73 ha	3,82 %	
<b>Total des zones urbaines</b>		<b>306,89 ha</b>	<b>100 %</b>	

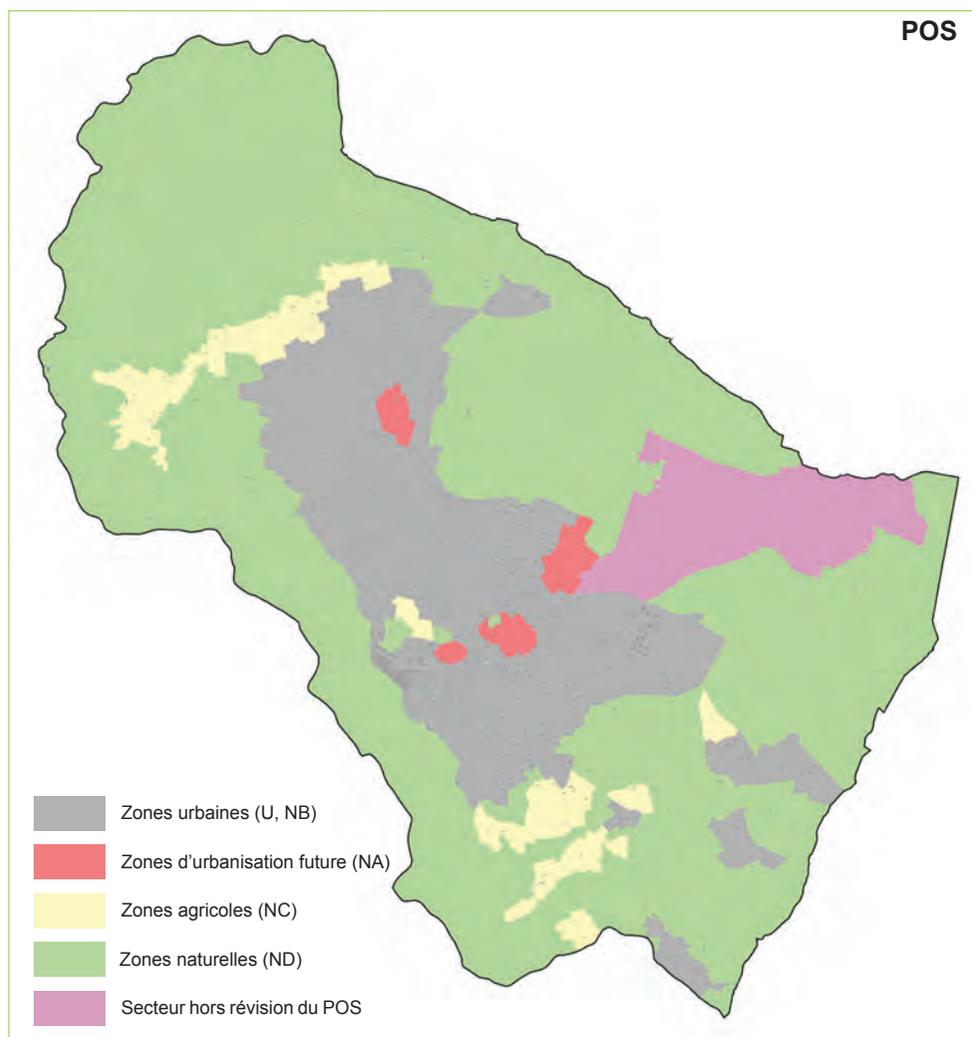
ZONES À URBANISER				
<b>IAUb</b>	<i>Pré de Pèle</i>	3,84 ha	67,96 %	<b>0,19 %</b>
<b>IAUz</b>	<i>Parc d'Activités de la Festre</i>	1,81 ha	32,04 %	
<b>Total des zones à urbaniser</b>		<b>5,65 ha</b>		

ZONES AGRICOLES				
<b>A</b>	<i>Activités agricoles</i>	349,99 ha	100 %	<b>11,60 %</b>
<b>Total des zones agricoles</b>		<b>349,99 ha</b>	<b>100 %</b>	

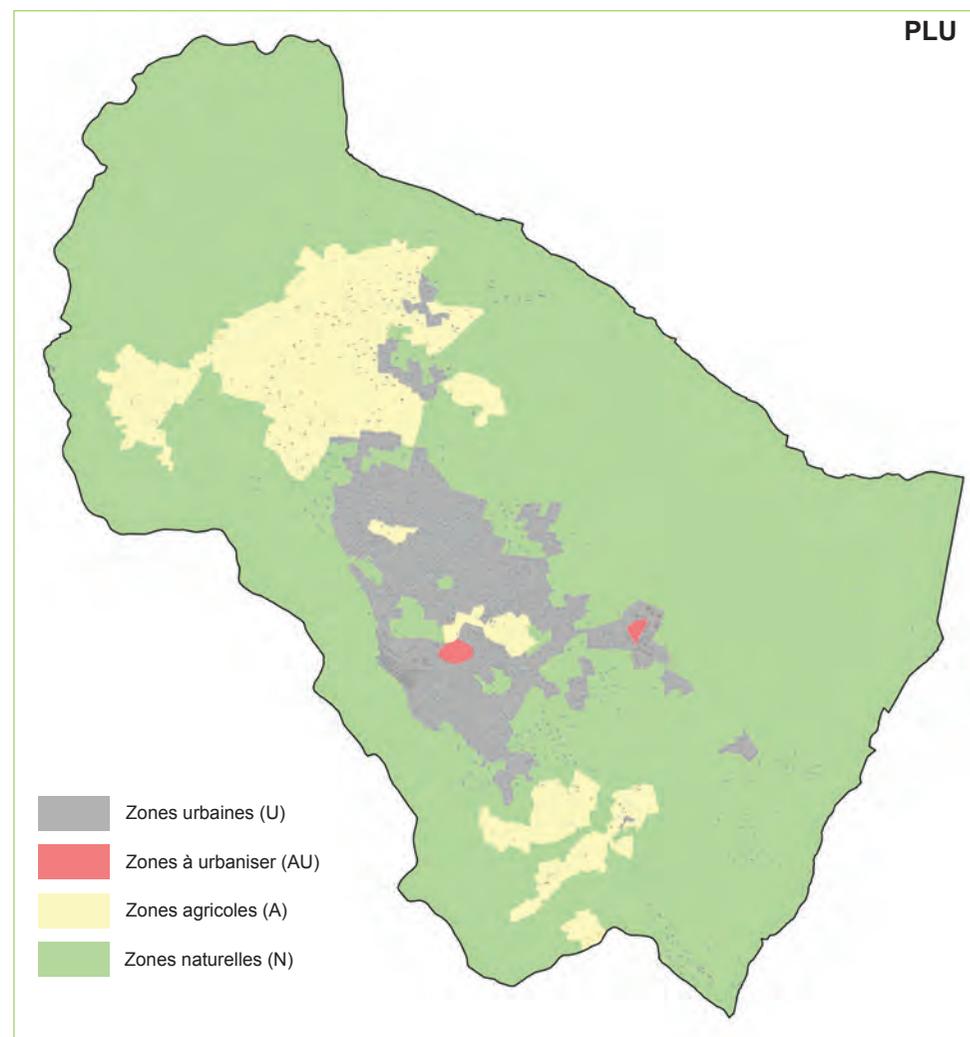
ZONES NATURELLES				
<b>N</b>	<i>Protection des espaces naturels</i>	2326,41 ha	98,75 %	<b>78,05%</b>
<b>Nb</b>	<i>Arrêté de protection de biotope de la Grotte du Guano</i>	4,47 ha	0,19 %	
<b>Nd</b>	<i>Déchetterie et activités de compostage</i>	10,56 ha	0,45 %	
<b>Ng</b>	<i>Site des Grottes</i>	5,21 ha	0,22 %	
<b>Ns</b>	<i>Activités de sport, de détente et de loisir</i>	9,12 ha	0,39 %	
<b>Total des zones naturelles</b>		<b>2355,77 ha</b>	<b>100 %</b>	
<b>Total des zones du PLU</b>		<b>3018,30 ha</b>	<b>100 %</b>	

# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles



Localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles dans le POS de Saint-Cézaire-sur-Siagne



Localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

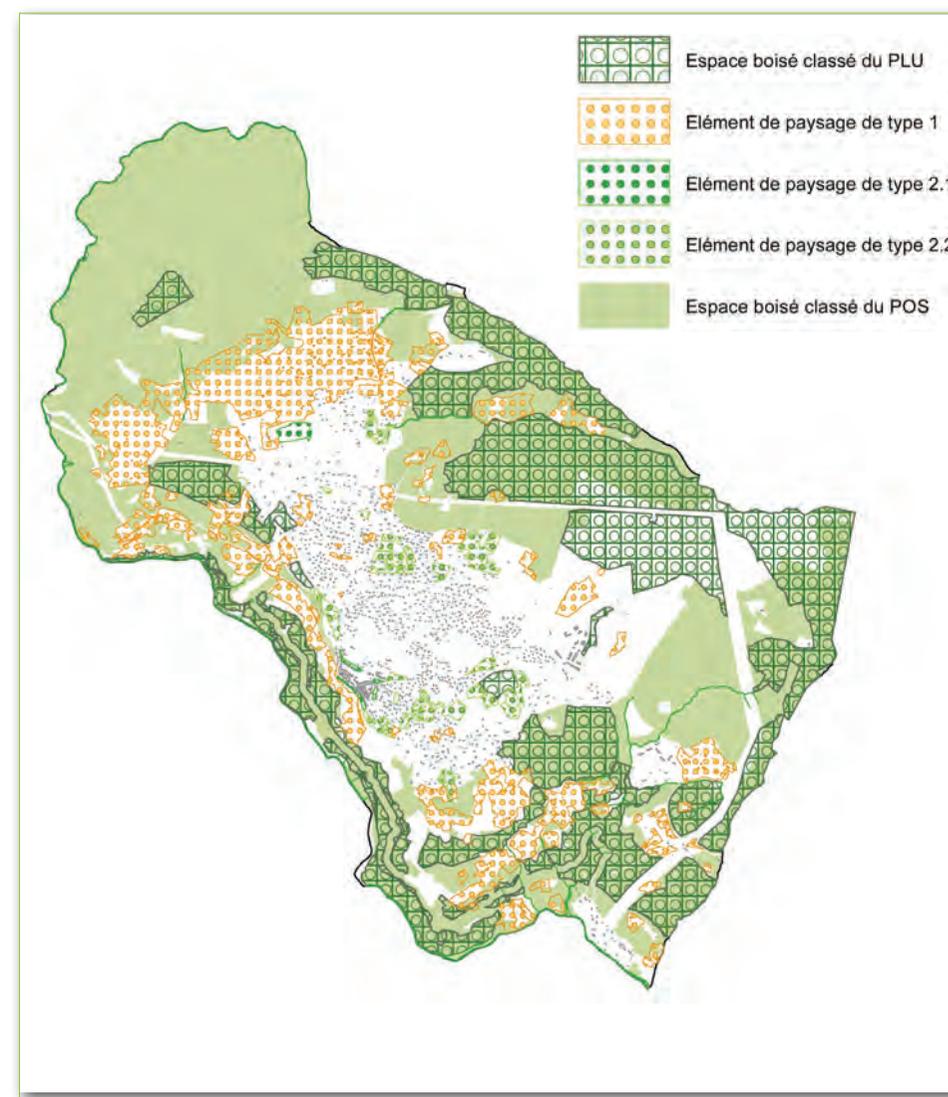
# 1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

## 1.2 - Prescriptions environnementales

Les documents d'urbanisme peuvent également intégrer des prescriptions environnementales. C'est le cas pour le POS et le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ces prescriptions correspondent à des dispositions de type « espaces boisés classés » ou « éléments de paysage à préserver » identifiées dans le document d'urbanisme, afin d'assurer la protection des espaces naturels, paysagers ou la biodiversité.

Sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, les prescriptions environnementales représentent 1201 hectares, soit 40% du territoire communal.

Elles sont moins nombreuses qu'au POS – 1625 hectares au POS contre 1201 hectares au PLU –, soit une diminution de 424 hectares. Cette différence résulte notamment de la suppression d'Espaces Boisés Classés. Elle provient également de la délimitation d'éléments de paysage au sein des différentes zones du PLU, participant à la préservation des continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.



Évolution des prescriptions environnementales dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU POS	
Espaces Boisés Classés	1625 ha

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU	
Espaces Boisés Classés	753 ha
Éléments de paysage	448 ha
<i>dont éléments de paysage de type 1 - les restanques et oliveraies</i>	374 ha
<i>dont éléments de paysage et corridors écologiques de type 2.1 - réservoirs de biodiversité à préserver ou remettre en état</i>	27 ha
<i>dont éléments de paysage et corridors écologiques de type 2.2 - corridors écologiques permettant la circulation de la faune</i>	47 ha

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement du PADD d'autre part.

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- maintenir une dynamique démographique pour assurer la vitalité de la commune et garantir de bonnes conditions de gestion des équipements publics,
- offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement, etc.) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain et du foncier mobilisable.

Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme redistribue les surfaces constructibles, avec une optimisation des règles constructives, adaptées à la vocation et l'occupation des sols existante. Cette nouvelle organisation permet de répondre aux besoins de la population nouvelle et actuelle.



Localisation des zones urbaines à vocation « habitat » dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

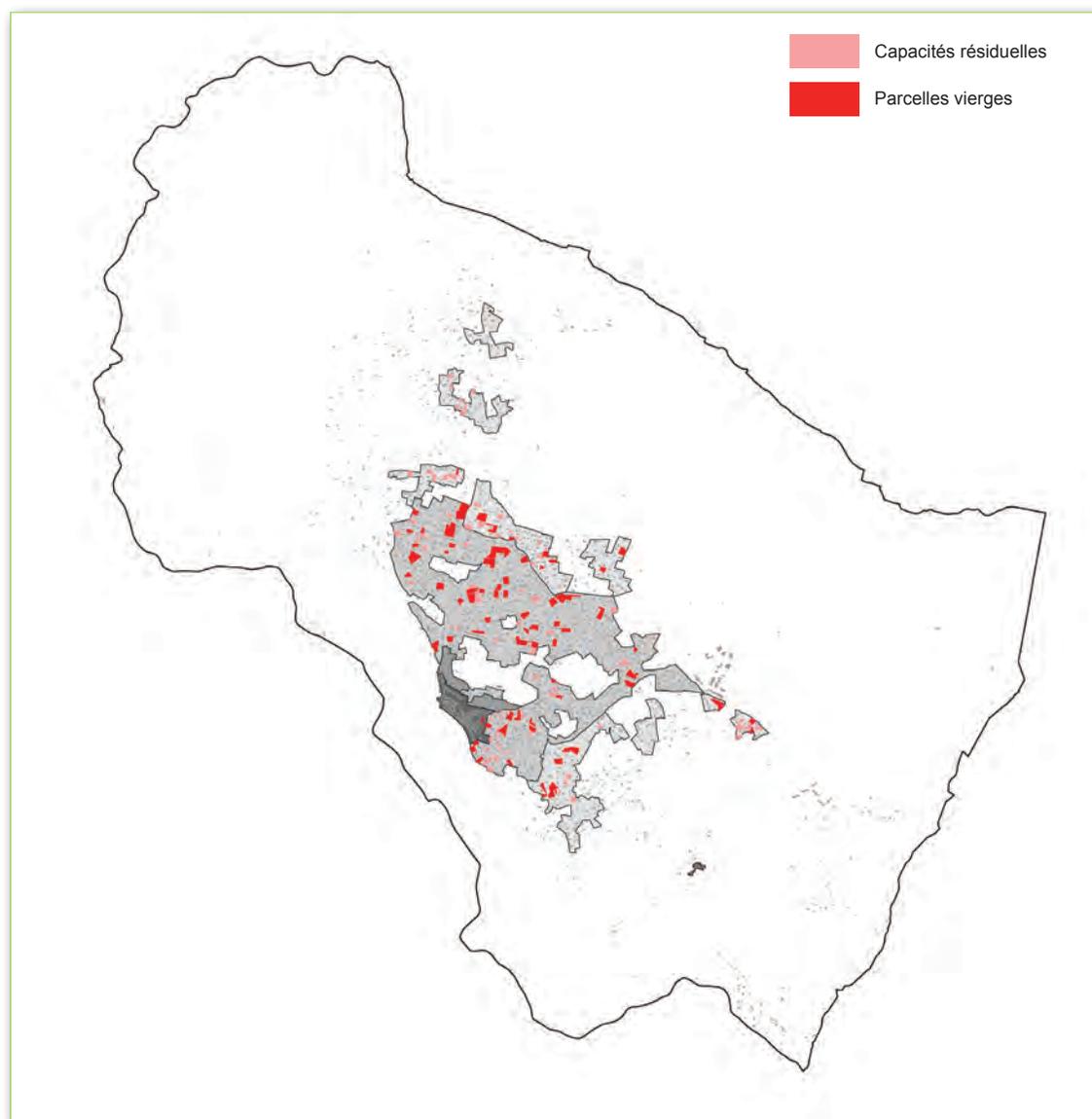
## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

Au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU, l'analyse des capacités d'accueil dresse le bilan suivant :

- **Les zones UA**, correspondant au centre-village Saint-Cézaire-sur-Siagne et au hameau de la Valmoura n'offrent que très peu de réserve foncière. Le maintien des règles vise à favoriser le comblement des dernières dents creuses. L'enjeu majeur pour ces zones UA réside dans la réhabilitation des logements existants.
- **Les zones UB et UC** offrent un potentiel de développement plus important (80% du potentiel constructible communal) - il s'agit des espaces de densification. Ces espaces sont détaillés ci-après.
- **Les zones UD** correspondent aux secteurs urbains peu denses, où l'équilibre végétal / minéral est le garant de la qualité paysagère des sites. Les règles de constructibilité fixées offrent par conséquent un potentiel de développement moins important.

Au regard des règles établies par le PLU, le potentiel de développement de la commune peut être estimé sur les bases d'une approche quantitative et d'un repérage des unités foncières vierges de toute occupation du sol dans l'ensemble des espaces urbains, à l'exclusion des terrains reconnus d'intérêt paysager, situés dans un périmètre environnemental ou réservés pour des projets particuliers.



Localisation capacités d'accueil dans le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

Ainsi, le gisement foncier libre pouvant être utilisé est évalué à près de 41 hectares. Les capacités de création de logements qui en découlent sont estimées à environ 1000 logements. Cependant, la rétention foncière privée – patrimoine à transmettre aux enfants, stratégie économique, portefeuille d'investissement...– freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé sur la commune une rétention foncière d'environ 1/3 sur le foncier libre et 2/3 sur le foncier résiduel. Aucune rétention foncière n'est appliquée au foncier faisant l'objet d'une SMS, en revanche un abattement de 10% du potentiel de logement issu des SMS est estimé pour la réalisation de parties communes. **Ainsi, le volume de logements constructibles est ramené à 699 unités sur la commune.**

**Cette capacité apparaît cohérente avec les objectifs et le rythme de croissance fixés par la commune dans son PADD.**

En effet, sur la base d'une croissance démographique de 1,8% de croissance annuelle moyenne, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2025 ont été établis à 700 logements pour accueillir les 1000 nouveaux habitants sur la commune.

Ce nombre de logements inclut la production de logements sociaux visant à répondre aux objectifs fixés par le Préfet. L'ensemble des mesures de mixité sociale mise en oeuvre dans le PLU (servitudes de mixité sociale et périmètres de mixité sociale notamment) permettent d'atteindre un objectif de 16% de logements sociaux sur la commune d'ici 2025, soit 338 logements. La production des logements sociaux représenteraient ainsi 50% de la production de nouveaux logements sur la commune.

Essentiellement localisé dans les zones urbaines constituées, **le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU visent à lutter contre l'étalement urbain et répondent aux objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.**

#### Capacités d'accueil théoriques dégagées par le PLU

	Foncier non bâti mobilisable	Taille moy. lgmt	Dispositions du PLU			Estimation des capacités de création de lgmt	
			CES	Hauteur	CV	en dehors des SMS	au sein des SMS
<b>ZONES U POUR HABITAT</b>							
UA	~ 0,10 ha	70 m <sup>2</sup>	-	-	-	41 lgmts	-
						dont 17 LLS	-
							<b>41 lgmt dont 17 LLS</b>
UB	~ 1,77 ha	80 m <sup>2</sup>	30%	9 m	30 %	-	181 lgmt dont
						-	110 LLS
							<b>181 lgmt dont 110 LLS</b>
UC	~ 22,11 ha	115 m <sup>2</sup>	15%	7,5 m	70 %	440 lgmts	79 lgmt dont
						dont 222 LLS	40 LLS
							<b>519 lgmt dont 262 LLS</b>
UD	~ 11,49 ha	115 m <sup>2</sup>	10%	7,5 m	80 %	134 lgmts	34 lgmt dont
						dont 0 LLS	18 LLS
							<b>168 lgmt dont 18 LLS</b>
IAUb	~ 5,65 ha	Potentiel définis par l'OAP du Pré de Pèle				90 logmts dont	-
						54 LLS	-
							<b>90 lgmt dont 54 LLS</b>
Total	41,12 ha					999 lgmts	
						dont 461 LLS	
							<b>699 lgmts</b>
							<b>dont 344 LLS</b>

<sup>1</sup> Le coefficient de rétention foncière est fixé à 1/3 pour le foncier libre et à 2/3 pour le foncier résiduel. Ce coefficient ne s'applique pas aux logements issus des SMS et de l'OAP du Pré de Pèle.

<sup>2</sup> L'abattement de 10% pour la réalisation de parties communes ne s'applique qu'aux LLS issus des SMS

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

#### Capacités de création de logements détaillées et localisées

Localisation	Foncier non bâti mobilisable	Estimation des capacités de création de lgmt
<b>Zones UA</b>		
Extensions du village	0,10 ha	41 lgts dont 17 LLS
<b>Zones UB</b>		
Extensions du village	1,76 ha	181 lgts dont 110 LLS
<b>Zones UC</b>		
Puits d'Amon	1,27 ha	28 lgts dont 8 LLS
La Condamine	2,78 ha	68 lgts dont 33 LLS
Le Plan	4,76 ha	111 lgts dont 59 LLS
Pré Bouquet	0,64 ha	13 lgts dont 8 LLS
Les Fourches	0,39 ha	7 lgts dont 2 LLS
Chautard	1,66 ha	39 lgts dont 19 LLS
Pré Long	2,42 ha	56 lgts dont 29 LLS
La Grange de Niel	1,81 ha	43 lgt dont 23 LLS
La Combe	3,13 ha	78 lgt dont 41 LLS
Les Redounets	3,21 ha	76 lgt dont 40 LLS
<b>Zone UD</b>		
La Colle	0,38 ha	6 lgts
Camp Civieri	1,16 ha	15 lgts
La Combe	2,67 ha	39 lgts dont 11 LLS
Les Faïsses de Barraou	1,89 ha	28 lgts
Les Vignes	0,99 ha	15 lgts
L'Adrech	0,77 ha	10 gts
Les Bernards	1,08 ha	14 lgts
Traversier	2,51 ha	41 lgt dont 7 LLS

Zone IAUb		
Pré de Pèle	5,65 <sup>1</sup>	90 lgts dont 54 LLS

<b>Total</b>	<b>~ 41,11 ha</b>	<b>999 lgts dont 461 LLS</b>
<i>après application d'un coefficient de rétention foncière et d'un abattement pour la réalisation de parties communes</i>		<b>699 lgts dont 344 LLS</b>

<sup>1</sup> Capacités définies par l'OAP et non au regard de l'ensemble du foncier mobilisable

<sup>2</sup> Le coefficient de rétention foncière est fixé à 1/3 pour le foncier libre et à 2/3 pour le foncier résiduel. Ce coefficient ne s'applique pas aux logements issus des SMS et de l'OAP du Pré de Pèle.

<sup>3</sup> L'abattement de 10% pour la réalisation de parties communes ne s'applique qu'aux LLS issus des SMS

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Les modes de développement de l'urbanisation réalisés jusqu'alors offrent peu de possibilité de densification.

Les enjeux de densification identifiés sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne sont les suivants :

- > **Proposer des règles adaptées en fonction de la localisation des quartiers de lotissements et d'habitat pavillonnaire dense** : les quartiers les mieux desservis et équipés pourront prétendre à une densification urbaine.
- > **Conditionner la densification urbaine des zones d'habitat diffus au niveau d'équipement et aux caractéristiques paysagères et environnementales.**

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise donc une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage de nouvelles formes bâties.

Pour chaque zone, il a été défini la capacité de densification qui aurait pu être développée avec les dispositions du POS en vigueur et la capacité de densification qui pourrait être développée avec le projet de PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles.

- **Dans la zone UA**, quelques gisement foncier sont disponibles. Au delà de la mobilisation du foncier disponible, le développement de cette zone est basé sur la réhabilitation. Les densités bâties développées jusqu'à présent avec le POS sont renforcées – *406 logements par hectare, maisons de ville, logements collectifs...*
- **Dans la zone UB**, l'objectif est d'accroître le développement de l'urbanisation par la création de petits collectifs. Les densités bâties proposées par le PLU sont nettement supérieures à celle du POS et permettront de conforter le centre-village contemporain, situé en continuité immédiate du centre ancien.

- **Dans la zone UC** :

La majorité des zones UC étaient classées en zone UB au POS, à l'exception de certains secteurs, spécifiés ci-après.

Les règles de la zone UB du POS fixaient une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> (excepté dans les sous-secteur où aucune superficie minimale n'est exigée) et un coefficient d'occupation du sol de 0,10. Le PLU, en prévoyant la suppression des superficies minimales et du COS et en fixant un coefficient d'emprise au sol de 15%, vise donc à densifier les zones UC du PLU - *autours de 20 logements à l'hectare.*

- **Dans la zone UD**, en raison des caractéristiques paysagères et environnementales, les règles du PLU visent une densification urbaine moins importante que dans les autres zones. Le modèle développé jusqu'à présent par le POS sous forme de maison individuelle est maintenu, cependant les densités permises sont plus importantes – *autours de 15 logements à l'hectare.*

**Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines. Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels et agricoles.**

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Zone du PLU	Localisation	Densité bâtie potentielle avec les règles du POS	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU	Evol.
UA	Centre historique	85 lgts / ha	406 lgts / ha	↗
UB	Centre-village contemporain	3 lgts / ha	145 lgts / ha	↗
	La Condamine	9 lgts / ha	147 lgts / ha	↗
UC	Puits d'Amon	3 lgts / ha	22 lgts / ha	↗
	La Condamine	11 lgts / ha	22 lgts / ha	↗
	Le Plan	6 lgts / ha	23 lgts / ha	↗
	Pré Bouquet	1 lgts / ha	20 lgts / ha	↗
	Les Fourches	2 lgts / ha	17 lgts / ha	↗
	Chautard	2 lgts / ha	23 lgts / ha	↗
	Pré Long	4 lgts / ha	22 lgts / ha	↗
	La Grange de Niel	6 lgts / ha	23 lgts / ha	↗
	La Combe	7 lgts / ha	25 lgts / ha	↗
	Les Redounets	2 lgts / ha	23 lgts / ha	↗
UD	La Colle	∅ densification possible	15 lgts / ha	↗
	Camp Civieri	∅ densification possible	12 lgts / ha	↗
	La Combe	3 lgts / ha	13 lgts / ha	↗
	Les Faïses de Barraou	1 lgts / ha	14 lgts / ha	↗
	Les Vignes	1 lgts / ha	15 lgts / ha	↗
	L'Adrech	∅ densification possible	12 lgts / ha	↗
	Les Bernards	∅ densification possible	12 lgts / ha	↗
	Les Traversiers	6 lgts / ha	16 lgts / ha	↗

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Zone étudiée			Règles projetées par le projet de PLU			Densité bâtie projetée créée avec le PLU	
Zone du PLU	Localisation	Superficie (ha)	Emprise au sol fixée (CES)	Nb de niveau réglementé	Surface moyenne d'un logement (m <sup>2</sup> )	Nb de logement potentiel supplémentaires avec les règles du PLU	Nombre de logements à l'hectare
<b>UA</b>							
UAa	Centre-historique	0,10	100%	3	70	41	407
<b>UB</b>							
	Centre-village contemporain	1,63	30%	3	80	181	111
	La Condamine	0,00				0	#DIV/0!
	Puits d'Amon	0,00				0	#DIV/0!
<b>UC</b>							
	Puits d'Amon	1,27	15%	2	115	28	21
	La Condamine	2,78				68	24
	Le Plan	4,76				111	23
	Pré Bouquet	0,65				13	20
	Les Fourches	0,39				7	17
	Chautard	1,67				39	23
	Pré Long	2,42				56	23
	La Grange de Niel	1,81				43	23
	La Combe	3,13				78	24
	Les Redounets	3,22	76	23			
<b>UD</b>							
	La Colle	0,4	10%	2	115	6	15
	Camp Civieri	1,2				15	12
	La Combe	2,7				39	14
	Les Faïses de Barraou	1,9				28	14
	Les Vignes	1,0				15	15
	L'Adrech	0,8				10	12
	Les Bernards	1,1				14	12
	Les Traversiers	2,5				41	16



## **PARTIE 3 -** MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

# CHAPITRE 1

## MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

## CHAPITRE 1 - MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

-  Incidence positive
-  Incidence neutre
-  Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

-  Mesure intégrée dans le PLU
-  Mesure d'accompagnement

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU		MESURES	
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Protection du site Natura 2000 par la prise en compte des habitats et des espèces protégés désignés.</li> <li>▲ Protection du périmètre d'arrêté de biotope de la Grotte au Guano</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le site Natura 2000 relatif à la vallée de la Siagne est inscrit en zone naturelle</li> <li>● Création d'un sous-secteur Nb relatif à l'arrêté de biotope</li> </ul>	
	Habitat et espèces	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles.</li> <li>▲ Maintien de la quasi-totalité des surfaces d'Espaces Boisés Classés (EBC).</li> <li>▲ Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles.</li> <li>▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées.</li> <li>▼ L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les espaces verts non bâti dans les zones constructible (préservation des corridors et restauration des réservoirs de biodiversité)</li> <li>+ Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles.</li> </ul>	
	Réseau écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.</li> <li>▲ Le classement en zone Nb de l'arrêté de biotope.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Conservation de la plupart des EBC existants, conservations maximale des espaces forestiers</li> <li>● Le PLU crée une zone spécifique à l'arrêté de biotope de la Grotte au Guano (réservoir de biodiversité)</li> <li>● Le règlement (titre 1 Prescriptions général) indique un certain nombre de prescriptions de manière à favoriser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien des fonctionnalités écologiques,</li> <li>- la conservation ou le remplacement des arbres existants,</li> <li>- la préservation des murets en pierre sèche,</li> <li>- la perméabilité des clôtures pour permettre la libre circulation de la petite faune,</li> <li>- la conservation des vallons humides, des lisières de bois abritant des espèces protégées,</li> <li>- la préservation des oliveraies et plantations associées</li> </ul> </li> </ul>	

# CHAPITRE 1 - MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU		MESURES	
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Meilleure prise en compte des PPR par le report du zonage dans les plans du PLU, et par une distinction des règles applicables « hors » et « dans » les zones soumises à des risques naturels.</li> <li>▲ Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU.</li> <li>▼ Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le PADD expose le projet de « mettre en œuvre les dispositions des PPR et entretenir les ouvrages réalisés ».</li> <li>+ Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.</li> </ul>	
	Risques incendies de forêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Certains des secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en zone bleue ou rouge du PPR Inondation.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Les zones à risques sont identifiées dans le zonage du PLU</li> </ul>	
	Risques sismiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.</li> </ul>	
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<p><u>Évolution des zones urbaines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation</li> <li>▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines.</li> <li>▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant.</li> <li>▲ Pas de COS dans les zones UA et UB, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace.</li> </ul> <p><u>Préservation des zones naturelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Certains secteurs en zone N dans le POS passent en zone A dans le PLU où les possibilités d'aménagement sont plus restrictives.</li> </ul> <p><u>Préservation des espaces agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Conservation des espaces agricoles existants et en activité</li> <li>▲ Conservation des restanques et oliveraies en espace naturelles à valeur patrimoniale</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 9 du titre 1 (règlement du zonage)</li> <li>● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent être maintenues en pleine terre ou aménagées en espaces verts.</li> <li>+ Privilégier la restauration des logements vacants.</li> <li>+ Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N.</li> <li>+ Encourager le maintien et l'entretien des pâturages, des prés de fauche et des vergers.</li> </ul>	

## CHAPITRE 1 - MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
Limitation de la consommation de l'espace	Équipements publics	<p><u>Assainissement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune.</li> <li>▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village.</li> <li>▬ Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal.</li> </ul> <p><u>Déchets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Production de déchets supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le règlement précise que « les assainissement autonome devront être conformes à la réglementation vigueur ».</li> <li>● Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal.</li> <li>● Le projet e PLU prévoit l'aménagement d'une déchetterie sur le territoire communal, permettant d'améliorer les conditions de traitement et de valorisation des déchets</li> <li>+ Entretien régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.</li> <li>+ Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessité de privilégier le rassemblement des points de collecte.</li> </ul>
	Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente ou touristique.</li> <li>▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité.</li> <li>▲ Amélioration de la circulation automobile dans le village.</li> <li>▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le PADD prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le développement de l'activité commerciale et des services de proximité ;</li> <li>- l'augmentation des capacités des parkings publics sur le territoire communal.</li> </ul> </li> <li>● Le règlement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte » ;</li> <li>- explicite le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones U.</li> </ul> </li> </ul>

## CHAPITRE 1 - MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU		MESURES	
Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Ressource énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue.</li> <li>▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable.</li> <li>▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012).</li> <li>+ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables.</li> </ul>		
	Pollution atmosphérique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés.</li> <li>▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires.</li> <li>▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le PADD prévoit :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le développement de l'activité commerciale et des services de proximité ;</li> <li>- l'amélioration de la desserte du village par un transport en commun</li> <li>- l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.</li> </ul> </li> </ul>		
	Ambiance sonore	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune.</li> <li>■ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.</li> </ul>			
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé.</li> <li>▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments.</li> <li>▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agro-pastoral.</li> <li>▲ Le PADD prévoit une mise en valeur des berges des cours d'eau, une identification et une restauration des bâtiments à forte valeur patrimoniale, la préservation du socle du village, l'amélioration des entrées de ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le règlement du PLU prévoit de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du village,</li> <li>- conserver la forme des EBC, patrimoine forestier composant essentiel du paysage du territoire,</li> <li>- prescrire par une typologie spécifique la conservation du patrimoine paysager et naturel au travers de trames dessinées sur le zonage et réglementées : éléments de paysage au titre de la préservation des restanques et des oliveraies.</li> </ul> </li> </ul>		

## CHAPITRE 1 - MESURES ENVISAGÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU		MESURES	
Préserver et valoriser les paysages	Patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser le centre ancien, et de valoriser les édifices patrimoniaux.</li> <li>▲ Les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ».</li> <li>▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation).</li> <li>▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et archéologique.</li> <li>+ Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.</li> </ul>	
	Patrimoine archéologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et archéologique.</li> <li>● L'article 9 du règlement rappelle les conditions réglementaires en termes de conservation du patrimoine archéologique.</li> </ul>	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES		INCIDENCES DU PLU	MESURES
	Ressource en eau	<p>▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau.</p> <p>▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines.</p>	<p>+ Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.</p> <p>+ Anticiper les besoins supplémentaires.</p> <p>+ Un état des lieux du réseau d'eau potable pourrait être établi afin d'identifier les éventuelles fuites et programmer le cas échéant les modernisations nécessaires, de façon à assurer une gestion optimisée de l'eau potable.</p> <p>+ Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur. On peut préconiser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés,</li> <li>- la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts.</li> <li>- la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.</li> </ul>

## CHAPITRE 2

# MESURES ENVISAGÉES AU TITRE DE NATURA 2000

PARTIE 3 :  
MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES MESURES  
DOMMAGEABLES

## CHAPITRE 2 - MESURES ENVISAGÉES AU TITRE DE NATURA 2000

Les mesures préconisées dans ce chapitre ont été intégrées dans le règlement du PLU dès lors qu'elles constituent des dispositions réglementaires codifiées par le Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des impacts résiduels prévisibles sur les habitats et espèces <u>avant l'adoption</u> de mesures de réduction et d'accompagnement					
Les impacts	Intensité des impacts				
	Niveaux :	Forte	Moyenne	Faible	Nulle
Impacts du PADD	Chiroptères			x	
	Insectes			x	
	Amphibiens			x	
	Reptiles			x	
	Habitats naturels			x	
	Poissons			x	
	Niveaux :	Forte	Moyenne	Faible	Nulle
Impacts du zonage	Poissons			x	
	Chiroptères		x		
	Insectes			x	
	Amphibiens			x	
	Reptiles			x	
	Habitats naturels			x	
	Niveaux :	Forte	Moyenne	Faible	Nulle
	Poissons			x	
	Chiroptères		x		
	Insectes			x	
	Amphibiens			x	
	Reptiles			x	
	Habitats naturels		x		

### Mesures de réduction des impacts envisagées

Concernant les habitats naturels et les chiroptères, moyennement impactés par la mise en place du PLU, certaines mesures peuvent être mise en place de manière à limiter les impacts :

- **Des prescriptions environnementales devront concerner l'ensemble du cours d'eau et de sa ripisylve, dès lors que l'usage et l'utilisation des sols le permettent**, afin qu'aucun aménagement ne puisse s'implanter sur ce couloir de déplacement écologiquement favorable à un grand nombre d'espèces ;
- **Aucune coupe ni abattage d'arbres ne devra être autorisé** dans un rayon de 50m de chaque côté de la rivière sauf les coupes d'entretien (embâcles, arbre déstabilisant les berges, etc.) ;
- **Aucune coupe ni abattage ne devra être autorisé** au niveau de la ripisylve pour les arbres de diamètre supérieur à 60 cm ;
- **Aucun aménagement, même les aménagements de mise en valeur des sites** ne pourra être réalisé dans un rayon de 50m de chaque côté de la rivière ;
- **Concernant les pratiques agricoles**, les exploitations se trouvant en bordure de Siagne (à moins de 200 m du cours d'eau) devront impérativement adapter leur pratique afin qu'aucune substance chimique ne ruisselle vers la rivière.

## CHAPITRE 2 - MESURES ENVISAGÉES AU TITRE DE NATURA 2000

Tableau récapitulatif des impacts résiduels prévisibles sur les habitats et espèces <b>après l'adoption</b> de mesures de réduction et d'accompagnement					
Les impacts	Intensité des impacts				
	Niveaux :	Forte	Moyenne	Faible	Nulle
Impacts du PADD	Chiroptères			x	
	Insectes			x	
	Amphibiens			x	
	Reptiles			x	
	Habitats naturels			x	
	Poissons			x	
	Niveaux :	Forte	Moyenne	Faible	Nulle
Impacts du zonage	Poissons			x	
	Chiroptères			x	
	Insectes			x	
	Amphibiens			x	
	Reptiles			x	
	Habitats naturels			x	
	Niveaux :	Forte	Moyenne	Faible	Nulle
	Poissons			x	
	Chiroptères			x	
	Insectes			x	
	Amphibiens			x	
	Reptiles			x	
	Habitats naturels			x	



## **PARTIE 4 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

## PARTIE 4 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

**Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application**, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **six ans** à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu, et fournit pour chacun des indicateurs, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une **périodicité annuelle**. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

## PARTIE 4 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCE DE LA DONÉE	VALEUR ACTUELLE	OBJECTIFS À 6 ANS
<b>1° Préservation de la biodiversité et des milieux naturels</b>	Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal, Ou mise en œuvre d'un Atlas de Biodiversité dans les communes (ABC)	DOCOB  Associations naturalistes/ bureau d'études	A déterminer	Etat des lieux tous les 4 ans
	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme « trame verte et bleue-continuité écologique »	Bureau d'étude ou Mairie	-	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques
<b>2° Prise en compte des risques naturels et technologiques</b>	Nombre d'habitants (ou d'habitations) en zone de risques	PPR/Permis de construire	A déterminer	A déterminer
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	prim.net	-	Sans objectif
<b>3° Limitation de la consommation de l'espace.</b>	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme «trame verte et bleue-continuité écologique»	Bureau d'étude ou Mairie	-	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques

<b>4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies.</b>	Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an)	Communauté d'agglomération	-	Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : -7% d'ici 2015 et -10% d'ici 2020.
	Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %)	Communauté d'agglomération	-	Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : taux de recyclage de 45% d'ici 2015.
	Mise à jour de la carte des paysages	Bureau d'étude ou Mairie	Carte paysagère (Etat initial de l'environnement)	Pas de dégradation du paysage
	État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables	Bureau d'étude ou Mairie	-	Pas d'objectif
<b>5° Préserver les ressources naturelles</b>	Capacité de dépollution (en EH) et efficacité des unités de traitement des eaux usées (taux de conformité des rejets en %)	Rapport annuel de l'exploitant	STEP	- nombre d'EH supérieur au nb d'habitants en période de pointe ; - taux de conformité des rejets de 100%
	Qualité des eaux de la Siagne (état écologique et chimique)	Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée	Qualité des eaux du dossier d'Etat Initial	Bon état écologique et bon état chimique pour toutes les stations de mesure



## ***PARTIE 5*** - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE

# CHAPITRE 1

## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

### La démarche

- La révision du document d'urbanisme communal

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne dispose de deux Plans d'Occupation des Sols (POS) partiels respectivement approuvés le 7 juin 1985 et le 30 mars 1994 ; ce dernier a fait l'objet de plusieurs modifications successives les 3 novembre 1994, 30 août 2002, 8 décembre 2006 et 11 juin 2010.

Aujourd'hui, la commune s'engage dans une ultime révision du POS qui lui permettra de se doter d'un PLU correspondant aux dispositions réglementaires issues de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000, et prenant en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (Lois Grenelle I et II et Loi ALUR).

Par délibérations du Conseil Municipal du 26 mai 2011 et du 25 mai 2016, la commune s'est engagée dans cette démarche afin de pouvoir disposer d'un document d'urbanisme définissant un projet d'aménagement et de développement durables pour le territoire communal, dans le respect des objectifs communaux suivants :

- Affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village protégeant les puits et les monuments historiques, concentrant les activités commerciales, administratives, de services et de loisirs, et en proposant une offre diversifiée et solidaire de logements reliés au centre par des modes doux ;
- Étendre la fonction économique de la commune en étendant les superficies destinées à l'accueil des entreprises et en améliorant leur accessibilité dans la zone d'activité de la Festre ;
- Développer l'activité touristique en la sensibilisant au respect de l'environnement (valorisation des chemins et sentiers existants, mise en place de points de loisirs et d'aménagements légers destinés à l'information/sensibilisation, diversification des structures d'accueil et éducation aux risques) ;

- Protéger les espaces naturels remarquables (vallée de la Siagne et grottes de Saint-Cézaire) ;
- Préserver les espaces agricoles et garder leur caractère patrimonial (restanques plantées, murs en pierres sèches, oliveraies) ;
- Améliorer la desserte du territoire communal en favorisant notamment des transports collectifs adaptés aux actifs.

- La procédure d'évaluation environnementale

Une procédure d'évaluation environnementale est imposée à certains documents d'urbanisme, et notamment aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'évaluation environnementale est une démarche menée tout au long du projet de PLU. Elle vise notamment à évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement et les zones du projet. En outre, les dernières évolutions réglementaires imposent aux documents de planification - notamment les PLU - soumis à une évaluation environnementale, et qui sont susceptibles d'affecter des sites Natura 2000, de réaliser une étude des incidences sur ces sites Natura 2000.

Le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne est ainsi soumis à une évaluation environnementale du fait, notamment, de la présence d'un site Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) «Gorges de la Siagne» sur son territoire communal. La présence de ce site implique également que le PLU communal soit soumis à une étude des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale.

## Présentation générale de la commune

### ► Situation

Saint-Cézaire-sur-Siagne, commune des Alpes-Maritimes, s'étend sur une superficie d'environ 3 000 ha pour 3 772 habitants (population municipale officielle au 1er janvier 2015).

Frontalière avec le département du Var, elle occupe un territoire allant des contreforts du plateau de Saint-Vallier-de-Thiery jusqu'à la Siagne. Elle tient une place privilégiée à proximité des grandes agglomérations de l'ouest des Alpes-Maritimes (Grasse, Cannes et Antibes).

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) ; intercommunalité dont le périmètre a été arrêté par le Préfet de Alpes-Maritimes le 27 mai 2013 et regroupant 23 communes issues de la fusion de la Communauté d'Agglomération Pôle Azur Provence (CAPAP), de la Communauté de Communes des Terres de Siagne (CCTS) et de la Communauté de Communes de Monts d'Azur.

### ► Dynamiques socio-économiques

Avec 3 772 habitants en 2015, Saint-Cézaire-sur-Siagne connaît une croissance démographique continue bien que marquée par l'ouverture de la résidence de retraite Riviera, d'une capacité d'accueil de près de 800 personnes, au début des années 1970.

Cette croissance démographique s'inscrit dans la croissance enregistrée de la CAPG depuis 1968.

L'essentiel de cet accroissement démographique est d'origine migratoire, avec un taux de variation annuel moyen nettement positif (> à 2,5%), malgré une légère diminution enregistrée depuis le début des années 1990.

La population saint-cézarienne se caractérise par des ménages de taille moyenne, composés essentiellement de jeunes actifs, avec ou sans enfant.

Sur la commune, le nombre d'actifs continue de progresser témoignant d'une conjoncture économique favorable à l'emploi.

Cette évolution se confirme également par la baisse du taux de chômage et le nombre d'emplois en hausse sur le territoire communal.

Ce dynamisme économique peut s'expliquer par la présence de nombreuses entreprises implantées dans le Parc d'activités de la Festre, et par les nombreux commerces et services du village.

En 2012, les employés, ouvriers et professions intermédiaires représentent la majorité (72,4%) de la population active de Saint-Cézaire-sur-Siagne malgré la forte augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures au cours de la dernière période intercensitaire. Toutefois, la majorité de la population active travaille dans une autre commune du département, entraînant une augmentation des déplacements domicile-travail et une multimotorisation des ménages. Ce phénomène est par ailleurs renforcé par la proximité avec l'agglomération grasseoise et la technopole de Sophia Antipolis.

Les dynamiques démographiques à l'oeuvre sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne semblent se confirmer au travers des caractéristiques du parc de logements. Le parc total de logements de la commune se caractérise par une majorité de résidences principales constituées essentiellement de maisons individuelles de grande taille, occupées par des propriétaires. Un ralentissement de la construction neuve apparaît cependant depuis 2007 sur le territoire communal.

La commune compte par ailleurs un tissu économique dynamique regroupant de nombreuses entreprises, commerces et services - 138 entreprises en activité en 2012. En outre, avec la présence de nombreux sites naturels d'exception, tels que les gorges de la Siagne, et les grottes de Saint-Cézaire, la commune bénéficie d'une attractivité départementale voire régionale. Une telle notoriété confère au secteur du tourisme une place primordiale dans l'économie locale saint-cézarienne, place qui permet en outre de promouvoir et de pérenniser les activités commerciales, artisanales et de loisirs de la commune.

Enfin, l'agriculture, bien qu'en perte de vitesse depuis la fin des années 1980, reste une priorité sur la commune. La présence de très nombreuses oliveraies sur le territoire communal, renforcée notamment par les périmètres AOC «Olive de Nice» et «Huile d'olive de Nice» définis en 2001 et 2004, contribuent à la pérennisation de ces activités agricoles.

- Articulation du PLU avec les principaux plans et programmes applicables sur le territoire communal

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans les enjeux, orientations et principes des divers plans et programmes applicables au territoire communal, et notamment la DTA des Alpes-Maritimes, le SCoT'Ouest en cours d'élaboration, le PNR des Préalpes d'Azur, le PDU du réseau Sillages, le SDAGE et le SAGE de la Siagne en cours d'élaboration.

Le PLU décline les grands axes de développement communal souhaité par la commune de manière transversale. Cette vision d'ensemble de l'aménagement du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne est traduite dans le PADD, le zonage et le règlement du PLU. Les thématiques de l'habitat, de l'emploi, des déplacements et de l'environnement sont dominantes dans le projet communal, et traitées de manière à assurer un urbanisme de qualité répondant aux besoins actuels et futurs des saint-cézariens.

### L'état initial de l'environnement

- L'environnement physique

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est soumise à un climat de type méditerranéen caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et pluvieux.

Le territoire communal se situe au coeur des hauts plateaux de Provence, délimité à l'ouest par le cours de la Siagne qui sépare la commune du Massif du Tanneron, plus au Nord. Dans ce contexte, le territoire présente trois grands ensembles morphologiques distincts :

- Les gorges de la Siagne, peu urbanisées et autrefois occupées par de nombreuses oliveraies, dont seule une partie est aujourd'hui entretenue ;
- Le plateau central qui s'étend des bords des gorges de la Siagne jusqu'aux contreforts des collines. Il supporte la majorité des zones urbanisées dont le village ;
- Les collines qui bordent le plateau au Nord et à l'Est.

L'étude géologique du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne révèle des sols relativement homogènes de l'époque du Jurassique. Dans ce contexte, le réseau hydrographique communal est alimenté par le bassin versant de la Siagne, principal cours d'eau de l'Ouest du département. Outre sa participation à l'alimentation en eau et en électricité du secteur Grasse-Cannes, la Siagne constitue un patrimoine identitaire et une véritable richesse paysagère pour les communes qui la bordent.

Saint-Cézaire-sur-Siagne est par ailleurs soumise à différents types de risques naturels et technologiques :

- Risques mouvements de terrain pour lesquels une étude des risques géologiques et géotechniques réalisée en 1979 par le CETE Méditerranée a permis d'identifier les zones sensibles aux affaissement et éboulements ;
- Risques inondation : la commune est soumise à ce type de risques consécutifs aux ruissellements sur les versants situés au Nord du village, en cas d'orages exceptionnels ;

- Risques sismiques : la commune se situe dans une zone de sismicité 3 dite modérée, selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ;
- Risques incendies de forêts pour lesquels un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été approuvé depuis le 6 août 2002 ;
- Risques liés au Transport des Matières Dangereuses (TMD) : le territoire communal est traversé par plusieurs canalisations de gaz naturel haute pression susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé et la sécurité des populations voisines ;
- Risques de rupture de barrage du fait de sa proximité avec le barrage hydraulique de Saint-Cassien. En cas de rupture de ce barrage, seul le hameau des Veyans serait susceptible d'être impacté sur le territoire communal. Ce barrage a fait l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI) approuvé le 13 décembre 2005 et signé par le Préfet des Alpes-Maritimes.

La commune est par ailleurs alimentée en eau potable par une source - la source de la Pare - et deux stations de refoulement - la station du Rousset et la station des Jacourets du canal de la Siagne.

Elle fait l'objet d'un périmètre de protection de la ressource en eau pour la station de refoulement du Rousset, établi par arrêté préfectoral du 3 mars 2009, modifié par l'arrêté préfectoral du 14 août 2009.

Le territoire communal produit également de l'énergie à partir d'énergies renouvelables à hauteur de 35 081 MWH/an, soit l'équivalent de 3 016 tep/an. Deux types d'énergie sont produits sur la commune :

- de l'énergie électrique issue d'une production hydraulique (usine hydraulique sur le canal EDF - 35 078 MWH/an) ;
- de l'énergie thermique issue d'une production solaire thermique (3,39 MWH/an).

Saint-Cézaire-sur-Siagne comprend aussi de grands ensembles boisés situés au Nord, à l'Est et au sud de la commune dans les secteurs du Camp Long, du Bois d'Amon et des Aspes. Des boisements sont aussi présents dans les gorges de la Siagne. Les forêts de la commune sont composées de forêts mixtes de feuillus, de

forêts de chênes verts et de pins d'Alep et des forêts de conifères. Les espaces boisés couvrent une part importante du territoire communal, dont près de 467 ha d'espaces boisés soumis au Régime Forestier.

D'après la base de données Corine Land Cover, le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne comporte 324 ha de terres artificialisées (14,3%). Les espaces naturels représentent quant à eux 2 305 ha (77%). Aussi, sur la commune, 5 principales entités écologiques sont représentées : les milieux ouverts, les milieux humides, les grottes et avens, les milieux rupestres et les milieux forestiers fermés.

### ► L'environnement biologique

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'intègre dans un paysage naturel remarquable. Le territoire communal compte plusieurs espaces naturels protégés identifiés au titre des inventaires patrimoniaux :

- 3 ZNIEFF : de type I «Hautes gorges de la Siagne et de la Siagnole - Forêt de Briasq et Pas de la Faye», et de type II «Col de la Lèque - Plateau de Saint-Vallier-de-Thiey» et «Gorges de la Siagne» ;
- 1 site Natura 2000 : ZSC «Gorges de la Siagne».

Le cortège d'espèces associé à ces zones est riche de nombreuses espèces protégées dont plusieurs à l'échelle européenne telle que : la Cistude d'Europe, l'Agriion de Mercure, le Lucane Cerf-volant, Le Minioptère de Schreibers, etc. tous inscrits à l'annexe II de la Directive Habitat faune flore.

Au-delà de ces zones naturelles situées en périphérie de la commune, les habitats naturels communaux ne sont pas en reste quant à leur qualité écologique : la succession d'habitats ouverts, humides, et fermés, la présence de grottes et de sources apportent à la commune des habitats d'espèces précieuses, colonisés par des espèces variées.

Concernant les couloirs de déplacement, la connectivité est assurée sur la commune grâce à :

- Des zones nodales remarquables telles que les ripisylves des gorges de la

Siagne, et le bois des Malines, reliées entre elles par des zones naturelles non anthropisées, ainsi que le réseau de grottes ;

- Un corridor aquatique grâce à la Siagne ;
- Des sous-trames naturelles au sein même du tissu urbain qui s'alternent et permettent aux espèces de se déplacer.

### ► Composantes patrimoniales, paysagères et urbaines

Saint-Cézaire-sur-Siagne est également caractérisée par une trame verte dominante, véritable patrimoine paysager de la commune. Elle se compose de paysages à dominante naturelle et de paysages agricoles qui sont un atout pour le cadre de vie. Les ripisylves, véritables niches écologiques, participent aussi à la trame verte et permettent une continuité végétale dans le tissu urbain. Cette trame est complétée par les aménagements de l'Homme dans le cadre de son activité agricole (restanques, murs de pierres sèches) et urbaine. Friches, cultures, propriétés agricoles, alignements d'arbres complètent la structure verte de la commune et constitue une richesse en termes de cadre de vie et de respect de l'environnement.

Le grand cadre paysager saint-cézarien se décline en six unités :

- Le village et ses extensions : le vieux village de Saint-Cézaire s'est développé sur un promontoire naturel entre le plateau et les gorges de la Siagne. Cette position dominante a, de fait, structuré son organisation. Il constitue aujourd'hui, pour les habitants et les visiteurs, un cadre urbain de grande qualité. L'urbanisation s'est peu à peu développée sur le plateau central, constituant les quartiers d'habitat pavillonnaire situés en continuité immédiate du village ;
- Les hameaux historiques : les hameaux des Veyans, des Bernards, de la Valmoura et de Bergeris constituent les hameaux historiques de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ce sont des espaces urbanisés situés au sud-est du territoire communal, et dont le développement, dans des secteurs caractéristiques, soulève des enjeux spécifiques, notamment au regard du risque incendie - Bergeris et les Veyans étant situés en zone rouge de risque fort -, et de la protection du patrimoine bâti ;

- Le plateau urbanisé : le plateau était historiquement occupé par des terres cultivées, principalement à des fins de productions céréalières. Suite à la déprise agricole, le plateau s'est progressivement boisé puis urbanisé sous le poids de la pression foncière. La situation dépressionnaire du plateau et la végétation abondante de cet espace lui permettent de ne pas influencer sur le grand paysage. Cependant, les constructions récemment édifiées sont de moins en moins intégrées aux lieux et nuisent parfois à la qualité paysagère du site initial. Aujourd'hui, le plateau urbanisé concentre la majeure partie des nouvelles constructions (sous forme de lotissements ou d'habitat diffus) ainsi que la zone d'activités de la Festre, en entrée de ville, le long de la RD 13 ;

- Les reliefs collinaires : situés sur les versants collinaires au Nord et au Sud du territoire communal, ce secteur est depuis peu le théâtre d'un développement important de constructions nouvelles, profitant d'un paysage et d'une situation exceptionnelle, au cœur des restanques plantées d'oliviers, encore parfois exploités. L'extrémité nord de cette entité revêt encore aujourd'hui un caractère agricole avéré du fait de la présence d'oliveraies ;

- Les reliefs boisés : les boisements représentent près de 80% du territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ils sont particulièrement présents au Nord, à l'Est et au Sud de la commune, avec les massifs du Camp Long, de la Colle Basse, du Bois d'Amon et du Bois de l'Aspe ;

- Les gorges de la Siagne : paysage identitaire et remarquable de la commune, les gorges de la Siagne bordent la limite ouest du territoire de Saint-Cézaire. Véritable canyon où le dénivelé peut atteindre par endroit plus de 300 m, ces gorges offrent de superbes paysages. Aux oliveraies sur restanques en versant sud succèdent des chênaies sur les versants ouest et nord.

Saint-Cézaire-sur-Siagne compte par ailleurs un patrimoine bâti et paysager remarquable que la commune a souhaité identifier et protéger dans le cadre de l'élaboration du PLU, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments font l'objet d'un inventaire spécifique annexé au règlement du PLU et matérialisés sur le plan de zonage.

Enfin, en termes de qualité du cadre de vie, sur le territoire communal, les pollutions de l'air sont essentiellement liées à l'industrie. Ceci constitue une véritable contrainte pour l'amélioration de la qualité de l'air ; néanmoins, cette dernière, sur la commune, est satisfaisante et les entreprises de la zone d'activités (principale source de pollutions) se sont engagées dans la réalisation de travaux visant à minimiser la pollution de l'air. De nombreux plans d'actions (régionaux, départementaux) définissant des politiques et actions énergétiques, et dans lesquels s'inscrit la commune, ont par ailleurs été mis en place ou sont en cours d'élaboration.

Concernant la pollution des sols, l'inventaire des sites industriels et d'activités de service (BASIAS) recense 4 sites potentiellement polluants sur la commune, dont 2 sont encore en activité aujourd'hui. Le recensement des sites et des sols pollués au niveau local revêt une importance primordiale quant au développement du territoire communal. La connaissance apportée par l'identification des différents sites permet à la commune de porter une attention particulière à l'aménagement de son territoire, et notamment les zones résidentielles.

Enfin, concernant les nuisances sonores, la RD 2562 est classée comme une source de nuisances de catégorie 3 par arrêté préfectoral du 27 décembre 1999. Les secteurs affectés par le bruit sont ainsi compris dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie. Des mesures d'isolement acoustique devront être prises pour les bâtiments existants et futurs situés dans cette bande.

### ► Évolution de l'urbanisation

Entre 1994 et 2015, la commune a consommé près de 18 ha, combinant densification du tissu diffus, extension de la limite urbaine existante, développement de l'habitat isolé. Saint-Cézaire-sur-Siagne apparaît comme une commune périurbaine du Moyen-Pays grassois ayant une forte consommation d'espace. Les secteurs urbanisés au cours de la période 1994-2015 démontrent qu'une forte pression est exercée au niveau des limites du tissu urbain existant et des zones agricoles.

### ► Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

Sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, 6 secteurs sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du PLU. Il s'agit de secteurs où des changements d'usage des sols sont possibles, et en particulier des ouvertures à l'urbanisation.

- Secteur 1 : situé en limite immédiate du village, en contrebas des habitations qui bordent le Bd Courmes ; secteur naturel au POS que le PLU prévoit d'inscrire en zone UB et UA (constructions à usage d'habitation, activités commerciales, artisanales et services de proximité) ;
- Secteur 2 : situé en limite du parc des sports communal, à proximité du centre ancien ; secteur naturel au POS que le PLU prévoit de classer en zone UE (zone d'équipements collectifs et d'intérêt public) ;
- Secteur 3 : situé dans le quartier de la Condamine, en limite du parc d'arbres truffiers ; secteur en zone agricole au POS, le PLU prévoit de l'inscrire en zone urbaine (intégration de la totalité des parcelles construites) ;
- Secteur 4 : il correspond aux jardins des habitations situées le long de la rue de l'Égalité, dans le vieux village, en surplomb des gorges de la Siagne ; secteur en zone naturelle au POS, le PLU prévoit de l'inscrire en zone urbaine (intégration de la totalité des parcelles construites) avec éléments de paysages 2.1. qui sont de fait inconstructibles et protégés ;
- Secteur 5 : situé au quartier du Pré de la Combe, il est classé en zone naturelle au POS ; le PLU prévoit de l'inscrire en zone urbaine compte-tenu de son caractère urbanisé ;
- Secteur 6 : situé en limite d'espaces naturels du Nord-Est de la commune et des quartiers d'habitat pavillonnaire de la Grange de Niel ; classé en zone naturelle au POS, le PLU prévoit d'inscrire ce secteur en zone UD (habitat diffus).

### ► Enjeux

Les enjeux pour la préservation de la biodiversité sont forts sur le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne, s'agissant notamment de la préservation des gorges de la Siagne, pour son rôle de zone nodale et pour l'ensemble des espèces protégées qui y sont inféodées ; le maintien des boisements périphériques, véritables poumons verts de la commune ; le maintien des continuités écologiques, à l'échelle communale et intercommunale. D'autres enjeux moins importants concernent le maintien d'éléments végétalisés au sein du tissu urbain et la préservation des habitats d'espèces ponctuels (restanques, oliveraies, etc.)

### Incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

#### ► Incidences sur la biodiversité

Le territoire saint-cézarien est doté de richesses faunistiques et floristiques indéniables. La commune s'est engagée, au travers de son projet d'aménagement communal et de son PLU, à en assurer la préservation et la mise en valeur. Cette volonté communale se traduit par l'identification de continuums écologiques, la délimitation de zones naturelles et agricoles, ainsi que des EBC et des éléments de patrimoine et de paysage à protéger. L'identification du patrimoine de Saint-Cézaire et sa mise en valeur pourront néanmoins entraîner à terme une fréquentation accentuée de ces sites aujourd'hui protégés.

Concernant le volet milieux naturels, les incidences sont positives dans l'ensemble car le règlement et le zonage protègent ces milieux, notamment par un ensemble de prescriptions environnementales.

#### ► Incidences sur la consommation de l'espace

La commune affiche la volonté, au travers son PADD, d'assurer un développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins de la population saint-cézarienne tout en veillant à une consommation économe de l'espace, notamment en limitant l'urbanisation dans les secteurs de forte sensibilité paysagère et de risque.

#### ► Incidences sur la ressource en eau et en énergie

L'eau est une ressource naturelle non renouvelable qui subit, aujourd'hui, de fortes pressions. Face à cette problématique, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'est engagée, au travers de nombreuses actions, dans la protection de cette ressource. A cela s'ajoute la volonté de maîtriser la pollution diffuse et l'évacuation des eaux pluviales. Ainsi, dans le cadre de son document d'urbanisme, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'est saisie de la problématique de l'eau ; une meilleure gestion de la consommation et de son traitement est ainsi engagée.

La ressource énergétique est de plus en plus sollicitée. Il est nécessaire de mettre en oeuvre de nouvelles techniques qui ne feront pas appel aux énergies fossiles. Dans ce cadre, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne favorise, au sein de son PLU, l'architecture qui privilégie de nouvelles formes d'habitat et la production d'énergies renouvelables.

### ► Incidences sur la consommation énergétique

Saint-Cézaire-sur-Siagne affiche la volonté de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. A ce titre, la commune s'engage, au travers de son document d'urbanisme, dans la mise en place de mesures spécifiques visant à favoriser le report modal et le développement des transports alternatifs à la voiture individuelle (réservation d'emplacements pour l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclistes par exemple).

### ► Incidences sur le paysage

L'urbanisation induite par la mise en oeuvre du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne risque de générer des modifications du grand cadre paysager. Néanmoins, le PADD, le zonage et le règlement traduisent une volonté communale de préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal identitaire de la commune, en particulier le vieux village, les grands espaces boisés, les versants agricoles et les gorges de la Siagne.

### ► Incidences sur les risques

Le PLU prend en compte les dispositions réglementaires du PPR Incendie de forêts et l'étude des risques géologiques et géotechniques afin de protéger les biens et les personnes (information et prévention) sur le territoire communal. Le zonage et le règlement limitent l'implantation de l'urbanisation dans les secteurs potentiellement soumis aux risques naturels et technologiques.

### ► Incidences sur les sites Natura 2000

Les incidences sont faibles hormis concernant les chiroptères et les habitats naturels pour lesquels les impacts sont moyens. Ceci est dû au fait que certaines zones N ne sont pas classées en EBC sur la ripisylve de la Siagne, ce qui peut avoir comme conséquences des aménagements peu réglementés en zone N. Étant donné la présence de la ZSC et d'un grand nombre d'espèces inféodées à ce milieu humide, il existe un impact potentiel.

Dans ce cadre, tout projet d'aménagement ou de construction situé sur les parcelles se situant au sein du périmètre Natura 2000 et en dehors des EBC, mais faisant partie de la ripisylve de la Siagne devront faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 au titre de l'article R. 414-1 du code de l'environnement. Les impacts potentiels pourront alors être identifiés. Leur évitement, réduction ou compensation pourra ensuite être proposé de manière à réduire les incidences de tout projet sur les habitats et espèces communautaires désignés dans le site Natura 2000.

### Explications des choix retenus et évolutions POS/PLU

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune s'est appuyée sur :

- Le bilan du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (enjeux et objectifs),
- Les hypothèses de croissance et les objectifs retenus par la municipalité,
- Les disponibilités foncières du territoire,
- La faisabilité des équipements rendus nécessaire par la croissance urbaine,
- Les documents supracommunaux s'imposant à la commune ou à prendre en compte, notamment, la DTA, le PNR, le SCoT'Ouest, etc.

#### ► Principes d'aménagement et objectifs communaux

##### > Préserver les paysages l'environnement et le patrimoine

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne s'inscrit dans une dynamique active de protection paysagère et environnementale. Ainsi, la commune a fait le choix d'inscrire la protection du grand paysage, la valorisation des richesses environnementales et la mise en valeur du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Sur les espaces paysagers sensibles, elle privilégie donc le maintien d'une trame urbaine existante composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun et à proximité des équipements, la commune a pris le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense tout en respectant les grandeurs d'échelle existantes.

##### > Maîtriser et structurer le développement urbain

Afin d'assurer un développement maîtrisé de son territoire en permettant l'accueil de populations et d'activités nouvelles, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne a défini une politique d'aménagement permettant de préserver les structures paysagères et les caractéristiques identitaires (limitation de la densité des constructions pour garder un cadre de vie hautement qualitatif

dans les espaces paysagers sensibles et restructuration et développement urbains plus conséquents dans les zones faiblement perçues et peu qualitatives).

En outre, la commune a fait le choix d'une croissance démographique maîtrisée, cohérente avec ses capacités d'accueil.

##### > Renforcer l'attractivité économique et touristique

Forte d'une attractivité locale et d'une vie sociale dynamiques, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, au travers de son projet communal, s'inscrit dans une politique active de développement et de valorisation de ses potentialités touristiques et économiques locales.

Le Parc d'Activités de la Festre, les commerces et services de proximité, l'agriculture et le tourisme sont aujourd'hui des composantes essentielles de l'économie saint-cézarienne. C'est pourquoi, la commune promeut, dans son document d'urbanisme, des actions favorisant l'accès et le stationnement aux équipements et aux zones d'activités commerciales et industrielles.

Consciente que le tissu économique local ne peut être basé que sur un seul secteur d'activité, la commune s'implique dans le soutien aux entreprises et incite à une redynamisation du tissu économique en offrant une plus grande diversité d'activités sur des espaces appropriés et/ou en cours de restructuration.

##### > Encourager un mode de vie responsable

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne souhaite encourager une mode de vie responsable sur son territoire à travers, notamment, la mise en oeuvre d'une démarche de mixité sociale, la diversification de l'offre de logements, la mise en adéquation des équipements publics avec les besoins de la population, la diversification de l'offre en transports et la prise en compte de la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement.

### ► Motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires

#### > Les zones urbaines

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne :

- Le caractère traditionnel et la qualité architecturale du centre ancien seront pérennisés : la densité et les hauteurs ne dépassent pas celles du bâti existant, notamment pour le centre historique (zone UAa) ;
- Les spécificités architecturales et patrimoniales de certains secteurs bâtis perdureront grâce à des dispositions réglementaires adaptées (zone UAb) ;
- Les dispositions réglementaires des quartiers situés en continuité du village concourent à une cohérence architecturale entre les constructions et le bâti existant (zone UB) ;
- Les caractéristiques des secteurs pavillonnaires seront préservés, plus particulièrement ceux situés le long des anciens chemins ruraux, aux pieds des collines boisées ainsi que les coteaux en terrasse situés au Nord et au Sud de la commune : il s'agit de maintenir un équilibre minéral/végétal afin que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage végétalisé (zones UC et UD).

La mise en oeuvre du projet communal conduit à la définition de différents types de zones urbaines :

- Les zones UA dont le tissu urbain est quasiment achevé,
- La zone UB qui comprend les quartiers amenés à se densifier,
- Les zones UC destinées à l'accueil de l'habitat discontinu avec une densité moyenne,
- La zone UD qui correspond aux quartiers d'habitat individuel de faible densité, dotés d'une forte qualité paysagère,
- La zone UE qui correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt public,
- La zone UZ dont la vocation est spécifique : accueil des activités tertiaires, artisanales et industrielles.

Le règlement des zones urbaines permet de répondre aux objectifs du PADD : accueil de nouvelles populations, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à haute valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles existants ainsi que des secteurs peu sensibles en termes paysager et environnemental.

Il s'agit aussi de diversifier des fonctions urbaines et sociales tout en mettant en oeuvre une urbanisation à une échelle humaine, inscrite dans un cadre paysager communal. Dans les zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat sont interdites afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

Une des principales mesures prises est l'harmonisation des hauteurs maximum des quartiers d'habitat pavillonnaire, ceci afin de conserver la lecture du grand paysage et du centre ancien.

Dans les différentes zones et secteurs, la définition de coefficients de végétalisation adaptés permet de perdurer le caractère de chacune d'entre elle. Enfin, les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture et l'impact foncier du stationnement.

#### > Les zones à urbaniser

Le PLU délimite deux zones à urbaniser (AU). Elles concernent deux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme (IAU) :

- La zone IAUB situé sur le quartier de Pré de Pèle permettra à la commune, au travers la réalisation d'un programme d'habitat, de conforter le pôle urbain existant.
- La zone IAUz situé sur le Parc d'Activités de la Festre est destiné aux activités tertiaires, artisanales et industrielles.

### > Les zones naturelles

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Ils sont pour la plupart situés en discontinuité loi Montagne, insuffisamment desservis en réseaux, notamment viaire et soumis à des risques naturels. Elle regroupe les grandes entités naturelles qui présentent les caractéristiques reconnues sur les plans biologiques, écologiques, paysagers... Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité, notamment en garantissant l'inconstructibilité.

Les zones naturelles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

La zone N concerne également certains secteurs présentant des vocations particulières :

- Le secteur Nb correspondant à l'arrêté de protection de biotope de la Grotte du Guano,
- Le secteur Nd dédié à la déchetterie et aux activités de compostage,
- Le secteur Ng correspondant au site des Grottes,
- Le secteur Ns dédié aux activités de sport, de détente et de loisirs.

### > Les zones agricoles

Les zones agricoles concernent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.

La zone intéressée a été classée en A. Le règlement s'y référant pérennisera dans leur globalité ces secteurs en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

### ► Motifs de la définition des orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne envisage la réalisation de 3 projets d'aménagement d'envergure dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Ces derniers permettront de conforter, l'offre en activités touristiques sur le territoire communal, l'offre en logements pour actifs et l'offre de foncier économique.

### Le projet d'aménagement des Grottes

Le projet du site des Grottes est situé au centre du territoire communal, au Nord-Est du plateau urbanisé de Saint-Cézaire.

Il prévoit la réalisation d'équipements et d'aménagements touristiques en lien avec le site des Grottes.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce projet, dans le cadre du PLU, visent les objectifs suivants :

- *Renforcer l'attractivité touristique de Saint-Cézaire* au travers la création d'un espace de détente et l'amélioration du site d'accueil des Grottes existant ;
- *Améliorer et diversifier les capacités d'accueil touristique communales* pour la création d'une aire d'hébergement pour les campings-cars ;
- *Assurer une composition paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant* grâce à la préservation des grandes masses boisées et ne nombreux espaces végétalisés sur tout le site du projet.

### Le projet d'aménagement du Pré de Pèle

Le projet du Pré de Pèle se situe sur un site aujourd'hui vierge de toute construction, en continuité du centre urbain de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

L'aménagement de ce site a pour objectif d'accueillir de l'habitat mixte et de recevoir des équipements accompagnant le développement urbain de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le Pré de Pèle, dans le cadre du PLU, visent les objectifs suivants :

- *Développement de l'habitat sous forme dense et dans un objectif de mixité sociale* : habitat sous forme de petits collectifs ou d'habitat groupé ;
- *Aménagement du développement urbain* : équipements et parkings pour répondre aux futurs besoins des habitants du quartier ;
- *Signallement de l'entrée dans le centre urbain de la commune* : aménagement d'un carrefour, implantation des constructions en retrait des voies ;
- *Création et confortement de deux axes structurants* : élargissement des axes

existants, partage de la voirie et de l'espace public ;

- *Structuration d'un réseau en mode doux* : mise en place d'axes piétons ;
- *Conciliation entre développement urbain et respect du paysage* : préservation des vues sur le grand paysage des Préalpes de Grasse, maintien d'espaces végétalisés et de respiration, etc.

### Le projet d'aménagement du Parc d'Activités de la Festre

Le projet du Parc d'Activités de la Festre se situe sur le secteur de la Festre, au sud-est du centre de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en bordure de la route de Grasse. L'aménagement de ce site a pour objectif de permettre l'extension du parc d'activités pour répondre aux besoins des entreprises, offrir de nouvelles disponibilité foncières et structurer ce projet d'extension au travers d'un schéma d'organisation permettant d'optimiser le fonctionnement futur du parc d'activités.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le Parc d'Activités de la Festre, dans le cadre du PLU, visent les objectifs suivants :

- *Développer un site dédié à l'activité industrielle et artisanale* en privilégiant l'implantation d'activités en lien avec la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs ;
- *Limiter l'impact visuel des constructions* par une implantation des constructions en retrait de la RD13 ;
- *Assurer une cohérence des constructions avec la trame viaire et la desserte interne* par la définition d'alignement et de marges de recul ;
- *Soigner le style architectural* grâce au respect de condition d'insertion du bâti dans l'environnement, d'orientation, de salubrité, etc. ;
- *Organiser la circulation, optimiser la desserte et aménager des aires de stationnement* par la création d'un point d'information qualitatif et fonctionnel, d'un accès supplémentaire depuis l'ancien chemin de Cabris et une organisation des accès aux lot des entreprises depuis les voies de desserte interne ;
- *Garantir la qualité des traitements paysagers* par la réation d'espaces plantés le long de la voie de desserte principale ;
- *Aménager un espace de détente dédié aux salariés des entreprises, autour du domaine de la Graou (monument historique).*

### Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les mesures dommageables

#### ► Mesures de réduction

Concernant les zones agricoles en bordure de Siagne, et de manière générale, il s'agira de favoriser des plantations peu demandeuses en engrais et autres substances chimiques pouvant se retrouver par infiltration ou ruissellement dans les eaux de la Siagne ; voire même des zones agricoles biologiques en bordure de cours d'eau ;

Les permis accordés sur les zones naturelles devront être scrupuleusement étudiés afin de n'autoriser que les aménagements strictement nécessaires et peu impactant. Certains Espaces Boisés Classés pourraient être réservés à la mise en place de prairies et pelouses naturelles afin de favoriser la colonisation de ces milieux par les espèces.

Les vieux arbres et rangées d'arbres devront être maintenus au maximum.

Les aménagements en bordure de la Siagne devront être strictement réglementés afin de ne pas déranger les espèces et habitats protégés s'y trouvant.

Aucune activité touristique ne devra s'implanter à proximité des trois grottes de la Siagne hébergeant des espèces de chauves-souris rares et protégées.

#### ► Mesures de réduction au titre de Natura 2000

L'ensemble du cours d'eau et de sa ripisylve devront concernés par des prescriptions environnementales, lorsque l'usage et l'utilisation des sols le permettent, afin qu'aucun aménagement ne puisse s'implanter sur ce couloir de déplacement écologiquement favorable à un grand nombre d'espèces.

Aucune coupe ni abattage d'arbres ne devra être autorisé dans un rayon de 50m de chaque côté de la rivière sauf les coupes d'entretien (embâcles, arbre déstabilisant les berges, etc.).

Aucune coupe ni abattage ne devra être autorisé au niveau de la ripisylve pour les arbres de diamètre supérieur à 60 cm.

Aucun aménagement, même les aménagements de mise en valeur des sites ne

pourra être réalisé dans un rayon de 50m de chaque côté de la rivière.

Concernant les pratiques agricoles, les exploitations se trouvant en bordure de Siagne (à moins de 200 m du cours d'eau) devront impérativement adapter leur pratique afin qu'aucune substance chimique ne ruisselle vers la rivière.

# CHAPITRE 2

## MÉTHODOLOGIE

### Recueil préliminaire d'informations

#### Acteurs de l'élaboration du document

Un groupe de travail PLU composé de six élus et deux agents communaux a été mis en place au sein de la Commune pour orchestrer toute la procédure.

Les services de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ont été étroitement associés lors de comités de pilotages thématiques. Le bureau d'études mandaté par la commune pour l'élaboration du PLU est «ES-Pace Urbanisme et architecture», en sous-traitant «Tinétudes Ingénierie» pour la partie environnement.

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-contre.

#### Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Saint-Cézaire-sur-Siagne a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-dessous).

Les espaces agricoles ont été cartographiés en se basant sur la cartographie de l'occupation du sol en 2015 réalisée par TINEETUDE. Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000 "Rivière Siagne et ses gorges"; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Faune et Flore - DREAL PACA ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ; - Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ; - Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2006 ; - État initial de l'environnement du SCOT'OUEST.
	Continuités écologiques	- Référentiel des obstacles à l'écoulement - CARMEN DREAL PACA ; - Schéma régional de Cohérence écologique en cours d'élaboration ; - Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2006, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ; - Interprétation de la photo aérienne de 2015 ; - Document d'orientation et d'objectifs du SCOT'OUEST.

d'espaces naturels ont été cartographiés sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Les éléments de fragmentation de cette trame verte (clôtures, murets, etc.) ne sont pas décelables sur photos aériennes. Les continuités susceptibles d'être impactées par le projet de PLU devront donc faire l'objet d'une visite sur le terrain afin d'apporter des précisions quant à la cohérence du réseau écologiques que le projet de PLU devra préserver ou restaurer.

### L'intégration des dispositions de la loi Montagne

Le PLU est conforme aux dispositions de la loi Montagne, traduites par la DTA dans le département des Alpes-Maritimes. Ainsi, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il ne sera plus nécessaire de superposer «les cercles sécants» comme c'était le cas avec le POS puisque ce critère est intégré dans la méthodologie d'élaboration du zonage du PLU.

Les secteurs urbains constitués (au sens de la méthodologie décrite dans la DTA) bénéficiant de réseaux suffisants et non soumis à des risques naturels majeurs ont été classés en zone urbaine (U).

Chaque maison existante, cadastrée en 2016 et régulièrement édifiée a été considérée comme le centre d'un cercle de 25 mètres de rayon. Un secteur est urbain constitué comporte au moins cinq cercles sécants deux à deux.

Depuis la promulgation de la Loi Alur en 2014, il n'est plus possible pour les communes d'instaurer des superficies minimales de terrains constructibles. Ainsi, les capacités d'accueil offertes par le classement en zone U des secteurs urbains constitués atteignent déjà celles fixées dans le PADD.

Les secteurs d'urbanisation diffuse et susceptibles d'être urbanisés au sens de la DTA (voir page 67) pourront être développés lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués s'avérera suffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue. Une révision du PLU sera alors nécessaire.

Le projet du PLU constitue une totale remise à plat du POS qui impose la disparition des secteurs NB. Si la loi de 1985 (dite Montagne) puis la DTA avaient été appliquées, ces secteurs auraient été soustraits à l'urbanisation. Pour certains aujourd'hui déjà construits, en appliquant la méthode ci-dessus décrite, ils restent néanmoins écartés du secteur urbain constitué.

### Investigations de terrain

L'organisation de la phase de terrain s'est appuyée sur la collecte préliminaire des données.

Compte tenu du contexte géographique, topographique et de la superficie de la commune, la réalisation d'inventaires exhaustifs de la faune et de la flore représente

à l'échelle de la commune un travail long et coûteux. Les études de terrain ont donc pour objectifs de parcourir l'ensemble du territoire communal, afin d'en dégager les principales caractéristiques environnementales et paysagères, puis d'axer les visites sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU.

- Une première visite de terrain le 29/06/2015 a permis de décrire et d'évaluer les sensibilités des trames vertes et bleues ainsi que des espaces naturels sensibles.
- La deuxième visite de terrain, effectuée le 18/08/2015, a eu pour but de déterminer les fonctions principales et les sensibilités potentielles respectives des zones concernées de manière notable par le projet de PLU.
- Une troisième visite de terrain a été effectuée le 09/09/2015. L'ensemble des zones concernées de manière notable par le projet de PLU ont été prospectées dans le but d'identifier la présence éventuelle de stations d'espèces végétales protégées dans ces secteurs. Les trames vertes et bleues ont été visitées également suivant les réunions de travail avec la commune.
- Une dernière visite a été réalisée le 15/01/2016 et s'est concentrée sur le secteur de la déchetterie.

### Identification et hiérarchisation des enjeux

Les données collectées, complétées par les relevés de terrain, ont permis :

- de décrire la géographie des milieux,
- de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines,
- d'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale,
- de hiérarchiser ces enjeux.

L'analyse de l'évolution probable de l'environnement a nécessité quant à elle l'adoption d'un scénario de référence qui décrit l'état actuel de l'environnement dans toute la zone concernée et son évolution en l'absence du projet de PLU. Cet état initial permet d'apprécier les incidences de la mise en œuvre du PLU et de faciliter son suivi.

## CHAPITRE 2 - MÉTHODOLOGIE

### Évaluation des incidences

Les principaux enjeux environnementaux du territoire, issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution probable en l'absence de PLU, ont été confrontés au projet de PLU. Cette étude s'est attachée à mettre en lumière les incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du zonage et du règlement du PLU sur l'environnement, tout en exposant la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Lorsqu'une incidence négative est identifiée, des mesures sont proposées, dans le but d'éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU, tout en prenant en compte les intérêts de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne d'une part, et les intérêts de préservation de l'environnement d'autre part.

Les indicateurs de suivis ont été choisis pour refléter au mieux l'évolution des enjeux environnementaux et l'impact des orientations et dispositions du PLU. La démarche de définition de ses indicateurs s'appuie en premier lieu sur l'identification des problématiques qu'il apparaît nécessaire de suivre, au regard des enjeux et des incidences potentielles identifiées. La démarche est ensuite progressive :

- recherche des indicateurs déjà suivis et pouvant répondre aux problématiques ;
- recherche des données disponibles permettant de construire des indicateurs ;
- identification des données à produire pour construire des indicateurs complémentaires.

Le choix final des indicateurs à suivre est fait en fonction des moyens disponibles de la collectivité.

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 a été conduite conjointement, en approfondissant l'évaluation environnementale au regard des enjeux ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000.

### Mobilisation des acteurs

La réalisation de l'évaluation environnementale du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne a donné lieu à de multiples échanges avec le Service Urbanisme de la

mairie, les élus, le cabinet d'urbanisme ES-PACE.

Des réunions de travail ont permis de délimiter et de modifier les zones du PLU ainsi que les secteurs à enjeux en fonction de l'analyse environnementale du territoire et du projet communal.

### Bibliographie

AME LR, ARPE PACA. Plantes envahissantes de la région méditerranéenne. 2003.

Association TELABOTANICA. Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone [en ligne]. Disponible sur : <http://www.tela-botanica.org/> (consultation en juin 2015).

BENSETTITI F. et al. - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris

BONNIER G., Delayens G. Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique.

BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg, 2005, 2ème édition, Biotope, 504 p.

CARLES L., THEBAULT L. Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.

CRPF. La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers, avril 2008, 59p.

DREAL PACA, GCP. Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA, juin 2009.

DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN [en ligne]. Disponible sur : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/> (consulté en juin 2015).

DREAL PACA. Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes Côte d'Azur

ZNIEFF actualisées, ZNIEFF n°06-105-100 «Forêts de Peygros et de Pégomas» et n°06-107-100 «Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone», juillet 2008.

DREAL PACA. Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur [en ligne]. Disponible sur : <<http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr/>> (consulté en juin et juillet 2015).

DREAL PACA. Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Cahiers 1 à 6, version en projet, juillet 2013.

DREAL PACA. SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes [en ligne]. Disponible sur : <<http://faune.silene.eu/>> et <<http://flore.silene.eu/>> (consulté en juillet 2015).

ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français.

Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. & Oliosio G., 2009, Atlas des oiseaux nicheurs de Provence-alpes Côte d'Azur. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.

IGN. Géoportail, le portail des territoires et des citoyens [en ligne]. Disponible sur : <<http://www.geoportail.fr/>> (consulté en juin 2015).

IGN. Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur. Edition 2. Paris : IGN, 2002.

INPN. Formulaires Standards de Données des sites Natura 2000, «Préalpes de Grasse», «Rivière et gorges du Loup », et «Rivière Siagne et ses gorges».

Institut national de l'information géographique et forestière, Carte forestière v2, 2006, en visualisation sur <http://www.geoportail.fr/>.

La ville demain, Alfred Peter paysagiste, Roland Ribl et associés, Celsius

environnement, Biotope. SCOT'OUEST des Alpes-Maritimes, État initial de l'environnement, version 1.2, juin 2010, 241p.

La ville demain, Alfred Peter paysagiste, Roland Ribl et associés, Celsius environnement, Biotope. SCOT'OUEST des Alpes-Maritimes, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, première version annexée à la délibération du 24 juin 2011, version 4, juin 2011, 42p.

La ville demain, Alfred Peter paysagiste, Roland Ribl et associés, Celsius environnement, Biotope. SCOT'OUEST des Alpes-Maritimes, Élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs, Les points de convergence pour la mise en œuvre des ambitions du PADD - Annexe à la délibération du 13 décembre 2013 - Comité Syndical - Version 22 novembre 2013, 125p.

Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. Faune-Paca [en ligne]. Disponible sur : <http://www.faune-paca.org/> (consulté en juin 2015).

Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel [en ligne]. Disponible sur : <<http://inpn.mnhn.fr/>> (consulté en juin 2015).

Office National des Forêts, Agence des Alpes-Maritimes. Document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des «Préalpes de Grasse», 2004.

Office National des Forêts, Agence des Alpes-Maritimes. Document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 «Rivière et gorges du Loup », document provisoire non validé, 2005.

ONEMA et ses partenaires, MEDDE. Référentiel des Obstacles à l'Écoulement, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).

PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale.

Belin. Paris. 431p.

RAMEAU J.-C., et al. Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.

SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.

S.I.I.V.U. de la Haute Siagne. Document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 «Rivière Siagne et ses gorges», 2004.

Syndicat Mixte de préfiguration du PNR des Préalpes de d'Azur. Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, 2012 – 2014, rapport de charte et annexes, version du 21 juillet 2011, 194p.

Syndicat Mixte de préfiguration du PNR des Préalpes de d'Azur. Plan de Parc, version du 21 juillet 2011, réactualisée après délibération des collectivités - janvier 2012.

TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H. Flore de France méditerranéenne continentale. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.

#### **Consultation en juin et juillet 2015 :**

Accès aux Données sur les Eaux Souterraines : <http://www.adeseaufrance.fr>

Agence de l'Eau Rhône - Méditerranée: <http://www.eaurmc.fr>

Atlas de Paysages en PACA : <http://www.paca.ecologie.gouv.fr>

ATMO PACA : <http://www.atmopaca.org>

Base de données Basias : <http://basias.brgm.fr>

CARMEN : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

Centres Régionaux de la Propriété Forestière : <http://www.crfp.fr>

DDTM 06 : <http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr>

DREAL PACA : <http://www.paca.ecologie.gouv.fr/>

Géoportail : <http://www.geoportail.fr/>

Institut Géographique National : Carte Top 25 « Cannes – Grasse »

Infoterre : <http://infoterre.brgm.fr/>

INSEE : <http://www.insee.fr>

LegiFrance : <http://www.legifrance.gouv.fr>

Système d'Information sur l'Eau : <http://www.eaufrance.fr>