

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

6

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
Alpes-Maritimes

INTRODUCTION	5
 1 - Le Pré de Pèle	7
Préambule - Projet	8
Localisation	9
Composition, desserte et environnement.....	10
Enjeux	12
Objectifs d'aménagements urbains.....	13
Objectifs d'aménagements paysagers.....	14
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés	15
Principes d'aménagement.....	16
Inscription des futurs aménagements dans le contexte urbain actuel	17
 2 - Le Parc d'Activités de la Festre.....	19
Localisation	20
Contexte, composition, desserte et environnement.....	21
Objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.....	22
Principes d'aménagement.....	22
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés	24
 3 - Les Grottes	25
Localisation	26
Composition, desserte et environnement.....	27
Contexte, objectifs et enjeux	28
Principes d'aménagement.....	29
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés	30

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101.2. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] ».

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

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

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

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

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

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document concernent le secteur du Pré de Pèle, le Parc d'activités économique de la Festre et le secteur des Grottes.

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

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

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme des opérations, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

TEMPORALITÉ ET PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Préambule - Projet

Le secteur de Pré de Pèle, aujourd'hui vierge de toutes constructions, représente un fort enjeu pour la commune. Il offre en effet d'importantes potentialités de développement, en continuité du secteur urbain constitué.

L'aménagement du site est dédié à l'accueil d'habitat mixte ainsi qu'à l'implantation des équipements nécessaires à l'accompagnement de ce développement urbain. Parallèlement, seront mis en oeuvre une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

Le développement du secteur de Pré de Pèle participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal¹ et notamment :

- 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.

Les principaux objectifs et enjeux pour le développement du secteur de Pré de Pèle découlent des lignes de force du développement communal qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, et notamment des orientations suivantes :

- **Orientation n°2 « Maîtriser et structurer le développement urbain » :**
2.4. Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle :
 - Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du village - Le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple ;
- **Orientation n°4 « Encourager un mode de vie Responsable » :**
4.1. Encourager les comportements socio-responsables :
 - S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux ;
 - Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface..) ;
 - Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

¹ - Délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal le 26.05.11

Localisation

Le secteur de Pré de Pèle est situé en continuité du centre urbain constitué de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

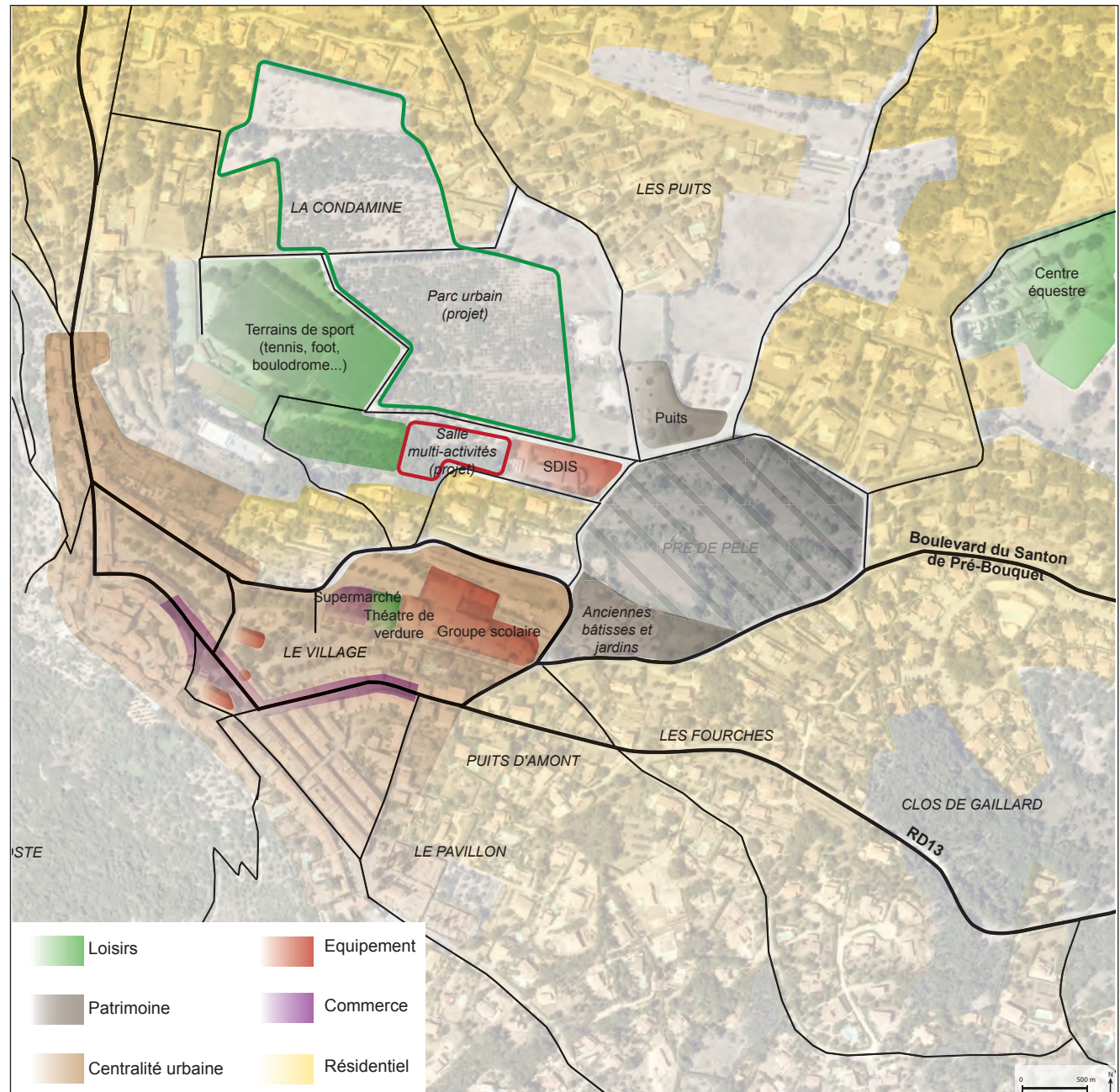
A proximité, on retrouve les principaux commerces et équipements :

- le supermarché,
- le groupe scolaire,
- le théâtre de verdure,
- les terrains de sport.

Cet espace vierge de près de 3,5 ha (35 617 m²) s'inclut dans un tissu urbain à dominante résidentielle sous forme d'habitat pavillonnaire.

Au Sud, en continuité du boulevard du Santon de Pré-Bouquet, le chemin de la Grange longe le site. Cet axe communal important mène directement au centre-ancien de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

De part et d'autre du secteur de Pré de Pèle, les autres axes sont des voies de desserte menant principalement aux espaces résidentiels.



Composition, desserte et environnement

A proximité immédiate du secteur de Pré de Pèle, on trouve :

- des éléments patrimoniaux communaux (murets en pierres, puits),
- des anciennes bâtisses en pierres entourées de jardins d'agrément de qualité,
- le groupe scolaire et ses parkings,
- de nombreuses habitations pavillonnaires.

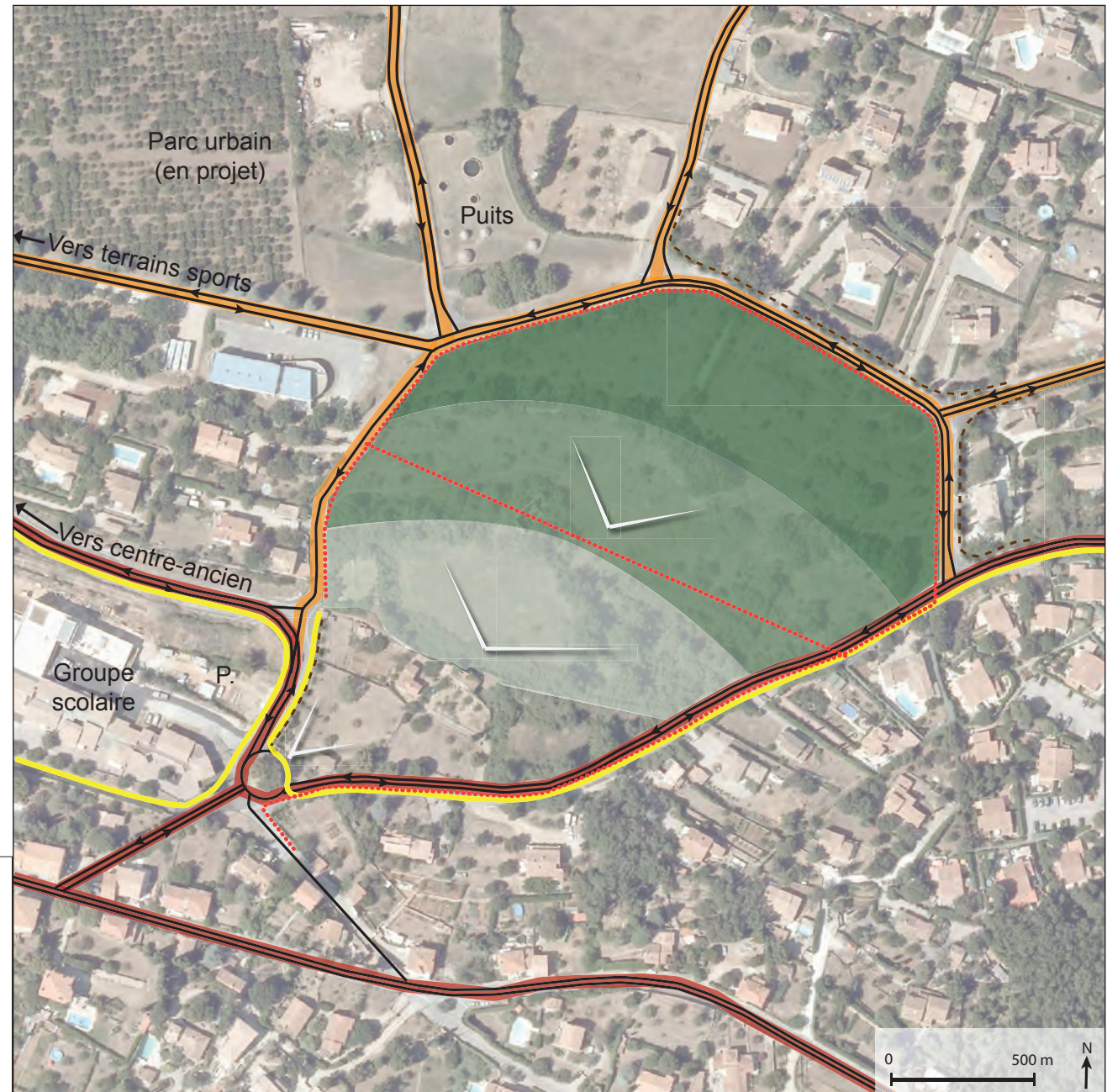
Le secteur de Pré de Pèle est constitué aujourd'hui :

- d'une végétation abondante et d'arbres en alignement,
- d'un relief marqué par une pente progressive mais importante du Sud vers le Nord,
- de perspectives sur les sommets de Pré-Alpes du Sud,
- de lignes électriques aériennes entourant le site et le traversant en son centre.

Le secteur est desservi par :

- le chemin de la Grange au Sud : voie communale (double sens + trottoir) reliée au boulevard Antoine Cresp et au centre-ancien,
- le boulevard Antoine Cresp et le Chemin des Puits : voie communale récente et structurante offrant un partage de l'espace viaire (piéton, bus, automobiles),
- des voies communales desservant les terrains de sports et les zones d'habitats.

- Lignes électriques aériennes
- Chemin piéton
- Voie secondaire
- Voie principale
- Murets en pierre
- ◁ Vues sur le grand paysage



Composition, desserte et environnement



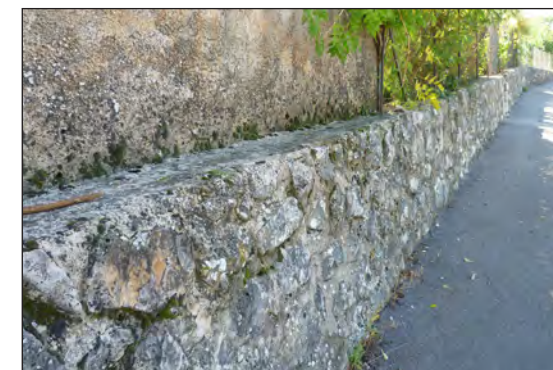
Anciennes bâtisses et jardins d'agrément de qualité au Sud du site - Perspectives sur les Pré-Alpes du Sud



Les puits à proximité du site



Vue depuis le Sud-Ouest du site vers le Nord-Est au niveau du Boulevard Antoine Cresp



Muret en pierres longeant le site



Vue de l'intérieur du site aujourd'hui : un espace végétalisé



Chemin de la Grange au Sud-Est du secteur

Enjeux

- **Respecter l'environnement urbain et paysager existant :**
 - Préserver les vues sur le grand paysage,
 - Respecter le relief du site, inscrire les futures constructions dans la pente,
 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain (murs en pierres, puits) et paysager (arbres remarquables).
- **Développer un quartier qui participe au renforcement de la centralité du village de Saint-Cézaire-sur-Siagne :**
 - Développer des formes urbaines plus économes d'espace (petits collectifs, habitat groupé),
 - Limiter le nombre de logement à 90 logements,
 - Prévoir l'implantation de futurs équipements nécessaires au développement urbain,
 - Garantir une mixité sociale et intergénérationnelle des futures opérations, conformément aux objectifs communaux de production de logements conventionnés fixés dans le périmètre de mixité sociale MS1 (60%).
- **Assurer le développement d'un futur quartier de vie de qualité et durable :**
 - Créer des espaces publics,
 - Maintenir des espaces végétalisés,
 - Créer des formes urbaines et des typologies d'habitats intégrées au paysage et au contexte urbain actuels,
 - Respecter les orientations de la charte de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne (ANPCEN),
 - Optimiser les performances énergétiques des bâtiments (matériaux, réseaux de chaleur...),
 - Prendre en compte la perméabilité des sols et le ruissellement des eaux pour en limiter les impacts (par exemple, tout parking extérieur devra être perméable).
- **Développer un futur quartier en continuité du centre urbain de Saint-Cézaire-sur-Siagne :**
 - Aménager et sécuriser les intersections guidant vers les principaux pôles du centre urbain (espaces de loisirs, équipements, commerces) depuis le secteur de Pré de Pèle,
 - Garantir la desserte des futures habitations,
 - Connecter la trame viaire créée à la trame existante,
 - Garantir le développement de voiries permettant un meilleur partage de l'espace public au bénéfice des piétons et des transports publics,
 - Développer une trame de cheminement en modes doux reliant les principaux points d'intérêts du centre urbain (école, commerces, terrains de sports...) depuis le site du Pré de Pèle.

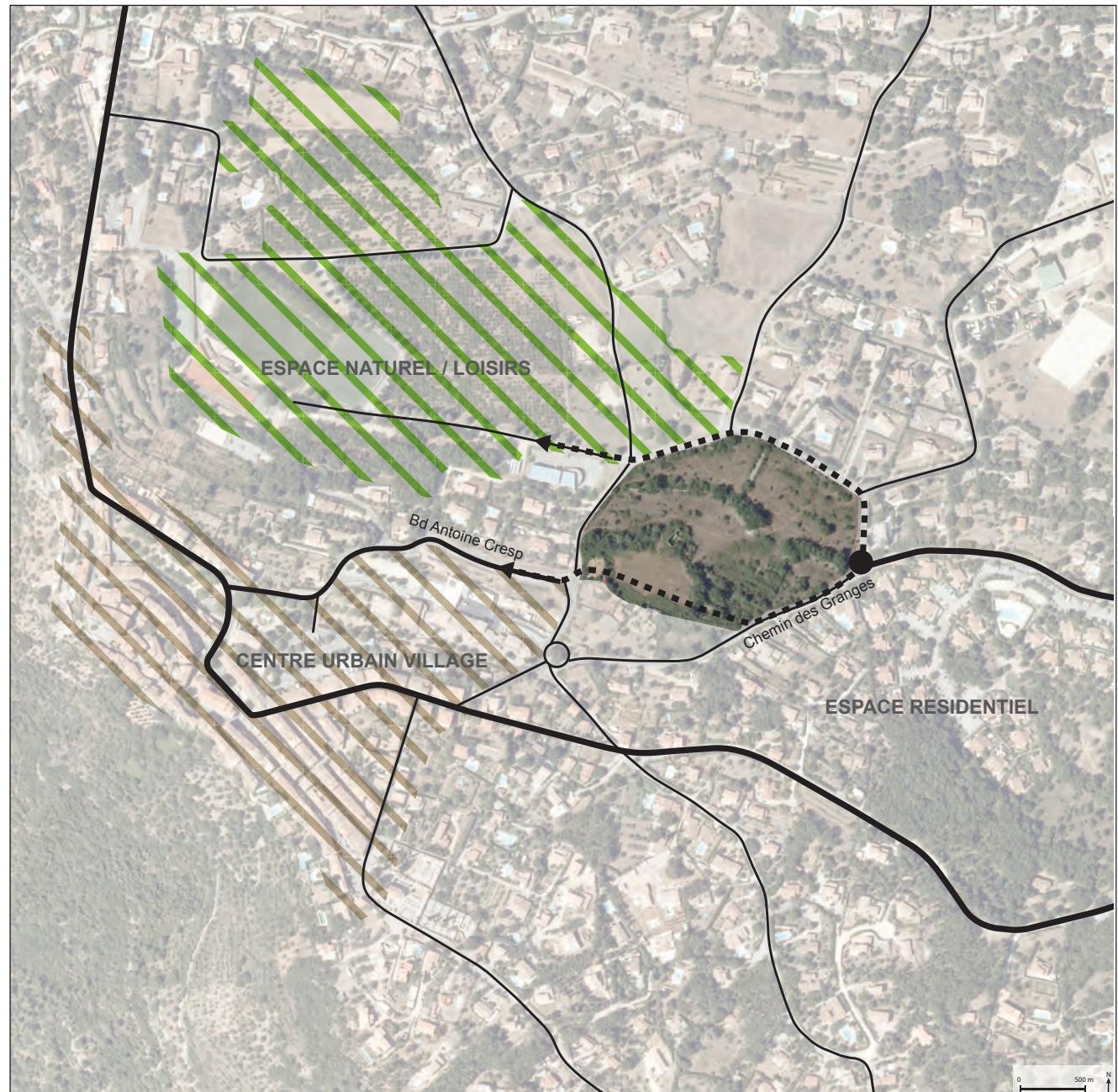
Objectifs d'aménagements urbains

Un secteur situé à l'interface :

- d'un espace naturel et de loisirs,
- d'un centre urbain regroupant les principaux équipements,
- d'un espace résidentiel (dominante maisons individuelles).

Objectifs :

- **Aménager une entrée de village** permettant d'identifier clairement les deux espaces qui le composent : l'espace naturel et de loisirs et 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 desserte et voies de circulation principale - : apaiser les circulations automobiles au coeur du secteur.



Objectifs d'aménagements paysagers

Les espaces naturels du centre-village sont de véritables « espaces de respiration » qui composent la trame verte. Le secteur de Pré de Pèle dispose aujourd'hui d'alignements d'arbres et d'espaces végétalisés. Ils renforcent la trame verte à l'échelle du centre-village.

Les murets en pierres sèches et les puits agrémentent les espaces végétalisés.

Le relief du Pré de Pèle est marqué par des paliers descendant progressivement du Sud vers le Nord.

Ce relief génère des vues remarquables sur le grand paysage depuis le site.

Objectifs :

- **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.**



Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

VOCATION DES ESPACES

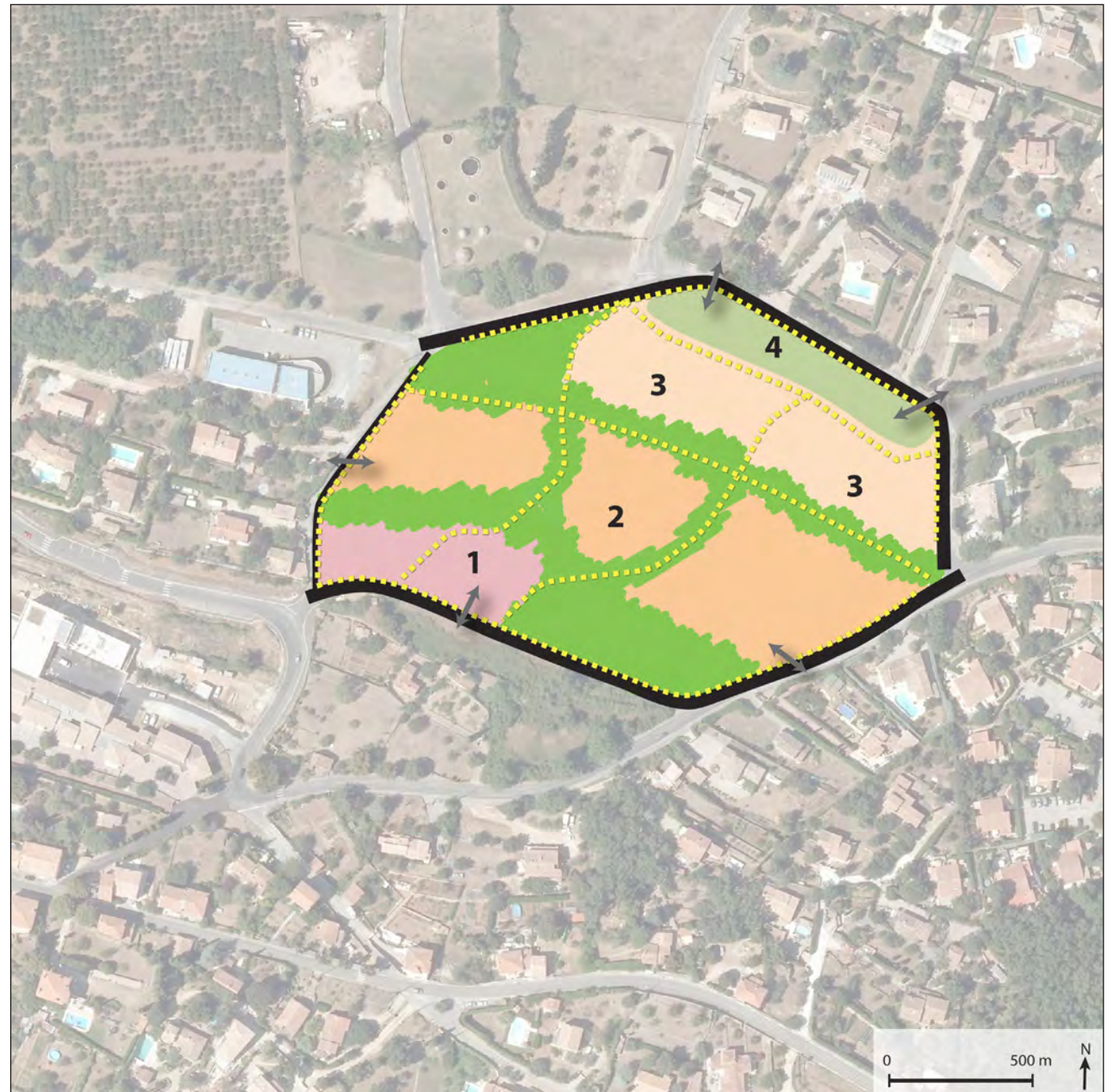
- 1** Jardin public et équipements publics
- 2** Zone résidentielle sous forme de petits collectifs (habitat intermédiaire) - R+2, et stationnements nécessaires en souterrain
- 3** Zone résidentielle sous forme de petits collectifs R+1, ponctuellement R+2 ou d'habitat groupé avec une dominante végétale 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**



Principes d'aménagement

- **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.
 - La zone 2 est plus particulièrement destinée à recevoir du petit collectif R+2. Les bâtiments devront s'intégrer dans la végétation existante ou à créer et prendre en compte la rupture de pente pour optimiser les terrassements pour la création des parkings enterrés. L'accès aux parkings se fera depuis les voies publiques limitrophes, évitant tout impact sur les zones aménagées en parc.
 - La zone 3 est plus particulièrement destinée à recevoir du petit collectif ou habitat groupé (R+1, ponctuellement R+2). Les bâtiments devront s'intégrer dans la végétation existante ou à créer et prendre en compte la rupture de pente pour optimiser les terrassements pour la création des stationnements enterrés ou semi-enterrés. Ils offriront une façade nord discontinue en alternance avec la végétation pour minimiser l'impact vis-à-vis des secteurs d'habitat pavillonnaires situés en contrebas. Un complément au parking enterré de la zone 2 sera possible sous la forme d'un parking aérien paysager (zone 4).
 - La zone 4 est destinée à recevoir un parking paysager perméable pour les visiteurs.
 - Le nombre de logements produits sera limité à 90 logements.
 - Le projet prend en compte les impératifs de réalisation de logements conventionnés fixés par la commune (60%) au regard des objectifs de rattrapage fixés par l'Etat.
- **Accompagnement du développement urbain** : un espace est réservé pour l'implantation d'équipements publics le long de l'axe structurant menant au centre ancien. Des parkings seront créés pour répondre aux besoins des futurs usagers des équipements. Ils devront rester perméables s'ils sont situés en extérieur.
- **Signallement de l'entrée dans le centre urbain de la commune** : toutes les voies et intersections devront être aménagées pour répondre aux normes de sécurité et de flux de trafic. Afin de révéler la notion de parc habité, les constructions seront traitées en retrait des axes de transit pour laisser la place au maximum aux espaces végétalisés.
- **Création et confortement de deux axes structurants** : deux axes mèneront directement vers le centre ancien et vers les espaces de loisirs (élargissement du boulevard du Santon de Pré Bouquet et création d'une liaison vers le boulevard Antoine Cresp). Ces voies auront un gabarit suffisant afin de permettre un partage sécurisé de l'espace public (bus, automobiles, piétons, cyclistes). Toutes les voies et intersections devront être aménagées pour répondre aux normes de sécurité et de trafic.
- **Structuration d'un réseau en mode doux** : ces axes exclusivement réservés aux piétons permettront l'accès aux principaux points d'intérêts du centre-ville depuis le quartier de Pré de Pèle.
- **Conciliation entre développement urbain et respect du paysage** : les futures constructions devront s'insérer dans la pente. Leurs hauteurs garantiront la préservation des vues sur le grand paysage. La densité sera progressive: petits collectifs près du centre ancien et petits collectifs et/ou habitat groupé vers le Nord. Des bandes de recul végétalisées seront maintenues afin d'assurer des transitions douces entre les différentes graduations de densités au sein et autour du site du Pré de Pèle. Les alignements d'arbres existants seront préservés voire renforcés afin de maintenir des espaces de respiration dans le futur quartier. La qualité architecturale devra concilier intensité et qualité de vie.
- **Aménagement d'un futur quartier de qualité et durable** : la trame piétonne du site du Pré de Pèle sera aménagée afin de créer de véritables lieux d'échanges et de vie urbaine. Des espaces de respiration végétalisés seront préservés au coeur des futures opérations afin d'accompagner les espaces d'habitations denses, dans l'esprit du parc habité. Ces « espaces libres » seront le lieu potentiel d'accueil d'activités de plein air (parc paysager d'agrément, aire de jeux pour les enfants, plan d'eau d'agrément, parkings paysagers...). Ils pourront être restitués en partie au public pour favoriser les échanges et la vie locale. Les orientations de la charte de l'ANPCEN seront respectées. Les conditions de mixité sociale et intergénérationnelle devront être mises en oeuvre en assurant un cadre de vie sécurisé. La sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération devra être visée. Toute nouvelle construction s'inscrira dans une démarche de qualité environnementale et de performance énergétique.

Inscription des futurs aménagements dans le contexte urbain actuel

- Un nouveau quartier en continuité du centre urbain existant
- Une trame verte préservée à l'échelle du centre-ville
- Une entrée de ville identifiant clairement l'accès au centre urbain et à l'espace naturel et de loisirs
- Des voies piétonnes et carrossables reliées à l'existant afin de connecter et intégrer le nouveau quartier de Pré de Pèle au contexte urbain actuel
- Des équipements en continuité le long du boulevard urbain d'entrée de ville
- Des espaces résidentiels de densités adaptées au contexte urbain environnant, prenant en compte les objectifs de rattrapage fixés par l'Etat quant à la production de logements conventionnés.



2

— OAP SECTORIELLE —

LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA FESTRE

Localisation

Le secteur de la FESTRE se situe au sud-est du centre de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en bordure de la Route de Grasse (RD 13).



Contexte, composition, desserte et environnement du secteur

Le Parc d'activités de la Festre, de compétence communautaire, est occupé de manière relativement structurée, autour de la voie principale de desserte interne (Allée des Parfums). L'aménagement de cette zone a fait l'objet d'un lotissement créé en 1994. Le Parc d'activités compte aujourd'hui une trentaine d'entreprises représentant plus de 300 salariés qui œuvrent pour l'essentiel dans la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs.

La limite nord-ouest du secteur est fixée par l'Ancien chemin de Cabris qui est en cours d'aménagement par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG).

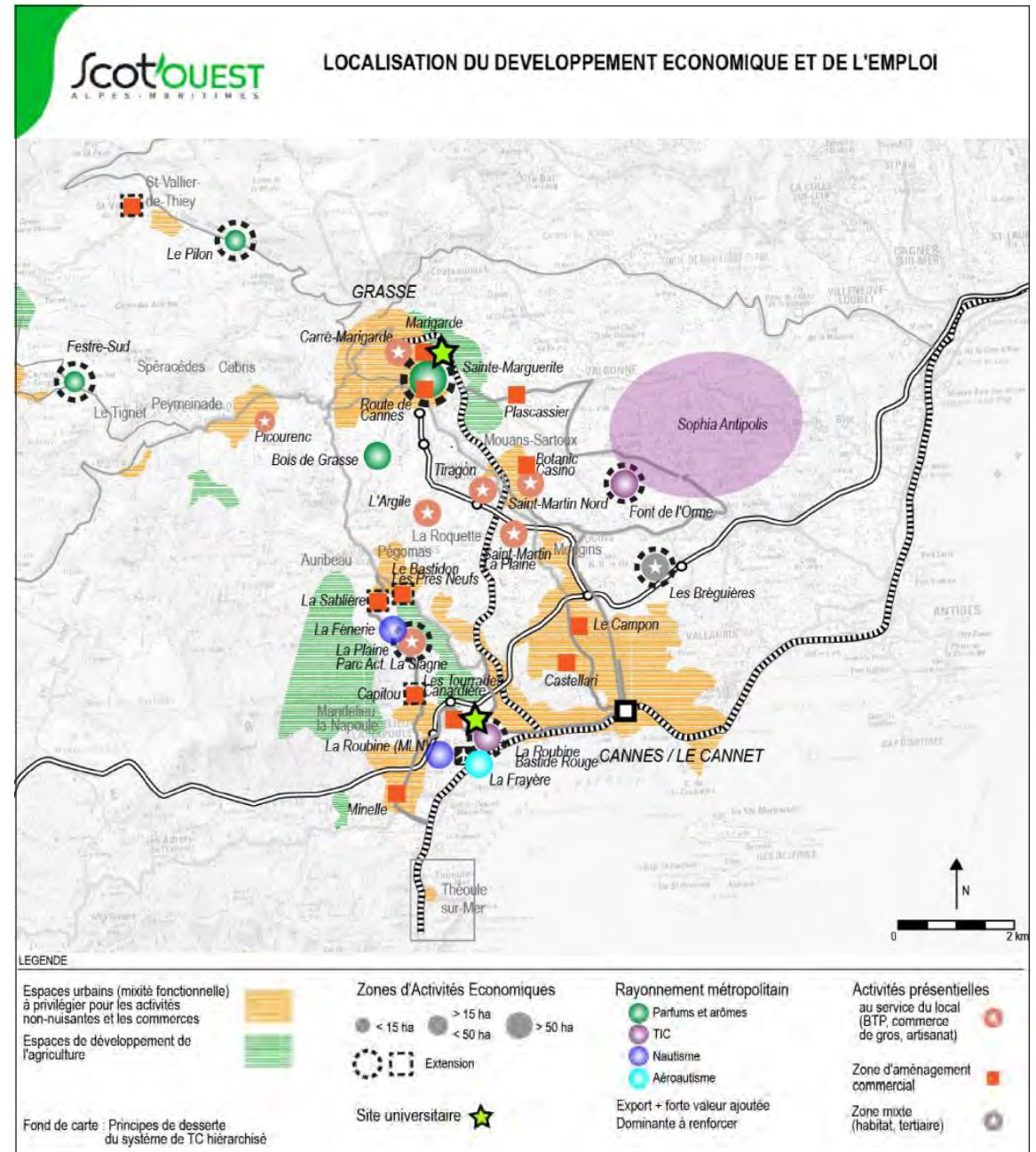
Au sud, le Parc est délimité par la RD 13, principal axe de communication entre le bassin grassois (et le littoral azuréen) et le village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Au sud-ouest, le Parc est délimité par la RD613, Route des Grottes, en cours de requalification par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

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

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

Le SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes en cours d'élaboration a identifié ce Parc comme un pôle économique de rayonnement métropolitain 'Parfums et arômes' à développer.



Objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation

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

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

Principes d'aménagement

La commune, par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a exprimé le souhait de développer le Parc d'activités de la Festre, notamment en confortant la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs.

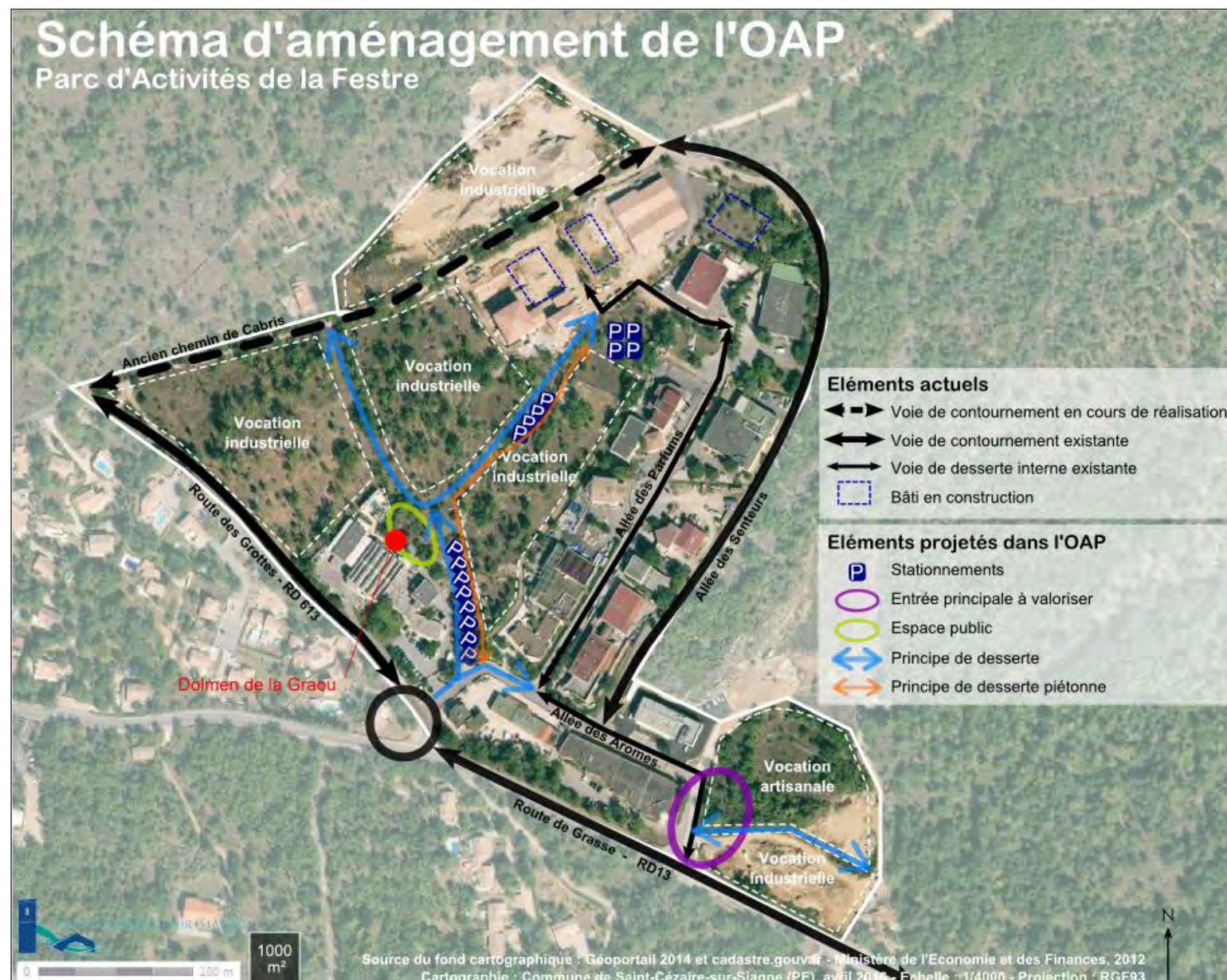
Plusieurs principes d'aménagement régissent l'opération (voir schéma ci-après) :

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

Principes d'aménagement

- **Les aspects extérieurs, matériaux et style architectural** devront être soignés. Tout projet de construction devra garantir le respect de conditions satisfaisantes d'insertion dans l'environnement du bâti limitrophe neuf ou traditionnel, d'orientation, d'ensoleillement, de commodité, de salubrité, ainsi que la préservation du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie du site et des paysages. Une attention particulière sera portée sur le périmètre de protection établi au titre du classement monument historique du Dolmen de la Graou. Les extensions devront se faire en harmonie et en cohérence avec les matériaux et les couleurs des bâtiments existants. Des architectures particulières, innovantes (par exemple de type bioclimatique) seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les ouvrages techniques, tels que réservoirs, cages d'ascenseurs ou escaliers, chaufferies et conduits doivent être intégrées dans la composition architecturale. La hauteur de bâti sera limitée à 10 mètres (et 11 mètres dans le cas de la réalisation d'un acrotère, pour masquer tout élément technique) pour harmoniser l'aspect architectural avec les typologies bâties alentours et limiter l'impact visuel depuis notamment la RD 13. Renforcer l'attractivité touristique de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Toute nouvelle construction s'inscrira dans une démarche de qualité environnementale et de performance énergétique.
- **L'entrée principale du Parc** sera valorisée en organisant notamment l'espace de circulation et en créant un point d'information qualitatif et fonctionnel.
- Afin d'optimiser la desserte du Parc d'Activités et de limiter les intersections dangereuses sur les voies principales (RD 13 et RD613), un seul accès supplémentaire sera créé depuis l'Ancien chemin de Cabris et les accès depuis la Route de Grasse (RD13) seront maintenus. Un sens de circulation permettra de sécuriser également les circulations internes des poids lourds et notamment les sorties sur les routes départementales et l'Ancien chemin de Cabris. Les accès aux lots des entreprises devront se faire prioritairement depuis les voies de desserte interne afin de sécuriser les circulations et manœuvre des poids-lourds pour accéder aux entreprises.
- **Les traitements paysagers seront de qualité**, avec notamment des espaces à planter le long du prolongement de la voie de desserte principale (allée des Parfums), composés d'arbres de haute tige et de plantes vivaces basses permettant de séparer les circulations en mode actif et la bande roulante pour les véhicules, tout en préservant la visibilité des espaces communs. Les espaces libres au sein des lots privés devront également faire l'objet d'un traitement qualitatif notamment pour ceux perceptibles depuis les voies de desserte. Une palette végétale pourra être proposée dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (cahier des charges de cession de terrain, permis d'aménager...)
- **Des aires de stationnements** d'une capacité globale d'une centaine de places seront aménagées au sein du Parc afin d'accueillir les visiteurs et résorber le stationnement sauvage du Parc d'activités. Toutefois, pour les nouvelles installations, le nombre de stationnements adapté aux besoins de l'entreprise devra être prévu sur chaque lot.
- L'élaboration d'un **Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE)** à l'échelle du Parc est encouragée.
- **L'aménagement d'un espace de détente dédié aux salariés des entreprises** sera prévu au coeur du Parc, en lien avec la mise en valeur du Dolmen de la Graou et desservi par des cheminements doux. La création de cet espace à proximité immédiate de ce dolmen devra être intégrée dans le schéma d'aménagement du Parc.
- **Les entités devront être reliées entre elles.** Les différents espaces communs aménagés (espace détente, stationnements...) devront être desservis par des cheminements doux sécurisés afin de faciliter leur utilisation par les usagers du Parc.

Objectifs et principes d'aménagement cartographiés



Localisation

Le secteur des Grottes est situé au centre du territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, et plus précisément au Nord-Est du plateau urbanisé.

Il est desservi par l'un des principaux axes structurants de la commune : la RD 613 - Route des Grottes.

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.

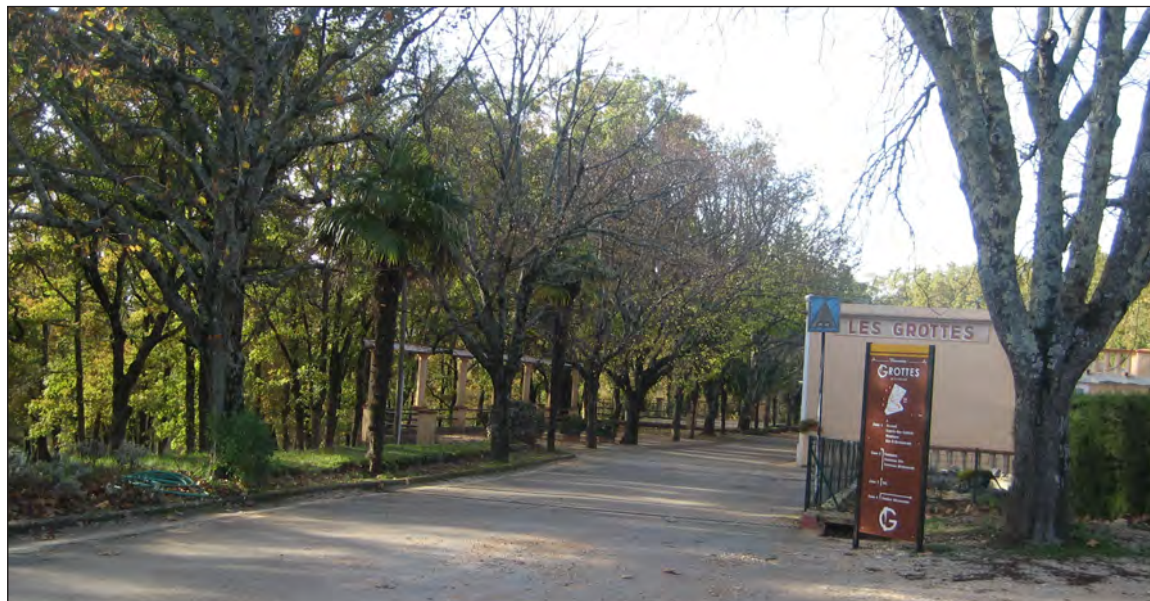


Composition, desserte et environnement du secteur

Le site constitue aujourd'hui un vaste espace à dominante naturelle, 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.

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.

Aussi, de par la présence de cette végétation abondante, les constructions existantes ne sont pas visibles depuis les habitations avoisinantes et la RD 613 desservant le site.



Contexte, objectifs et enjeux

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'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- Renforcer l'attractivité touristique sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne,
- Développer une zone d'activités de plein air et de loisirs en lien avec le site des Grottes,
- Aménager un espace d'accueil temporaire des camping-cars en cohérence avec les activités touristiques à l'oeuvre sur la commune,
- Créer des aménagements de qualité tout en préservant des espaces végétalisés et en limitant les impacts sur l'environnement naturel environnant.

Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

1. Renforcer l'attractivité touristique de Saint-Cézaire-sur-Siagne

Au sein même du site des Grottes, les aménagements prévus visent la création d'un espace de détente et de loisirs. Les installations proposées s'assimileront à des aires de jeux pour enfants et/ou des équipements de type « accrobranche », en lien avec les activités déjà présentes dans le secteur. Ce seront donc des aménagements légers.

Les constructions envisagées viseront uniquement à améliorer le site d'accueil actuel des Grottes, à travers l'agrandissement des espaces de stationnement (de type paysager) prévus pour les visiteurs et la création d'un espace de restauration supplémentaire. Ce dernier s'installera sur une dalle bétonnée déjà réalisée, et les stationnements ne nécessiteront pas de viabilisation.

2. Améliorer et diversifier les capacités d'accueil touristique communales

Une aire d'hébergement des camping-cars sera aménagée dans la partie Sud du terrain du projet. Équipée d'un bâtiment d'accueil, d'une borne eau/électricité/vidange et de sanitaires, elle permettra d'accueillir de manière temporaire (une à plusieurs nuitées) ces véhicules.

En outre, l'emplacement de cet espace, le long d'un des principaux axes de desserte de la commune assurera un accès aisé et rapide à cette aire de stationnement, à proximité d'un site touristique remarquable du Moyen-Pays maralpin.

Un tel aménagement permettra également à la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne de diversifier son offre en hébergement touristique.

3. Assurer une composition paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant

Afin d'inscrire les aménagements prévus, de manière la plus cohérente possible, dans le grand cadre paysager environnant, des masses boisées ainsi que des espaces végétalisés seront préservés sur l'ensemble du secteur du projet. Vaste ensemble d'installations à vocation touristique, il sera aménagé sur l'ensemble du site, des cheminements piétonniers offrant la possibilité aux visiteurs de circuler librement sur l'ensemble du site, au sein d'un espace paysager et boisé de qualité.

La hauteur des constructions créées sera limitée à un rez-de-chaussée et la surface de plancher totale sera limitée à 300 m² au total sur l'ensemble de la zone.

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

Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

- Emprise du projet des Grottes
- Emprises et constructions existantes
- DEPLACEMENTS - DESSERTE
- Axes principaux de desserte
- ⇄ Principes de desserte
- ⇨ Liaison piétonne à créer
- Espaces de stationnement
- COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE
- Assainissement projeté - micro-station d'épuration
- Polygone d'implantation des constructions projetées
- Espace de détente - Sentier découverte existant
- Espace de détente projeté - Aire de jeux
- Aménagement projeté - Aire d'hébergement pour camping-cars
- Ceinture végétale à préserver
- Couvert végétal à maintenir en partie

