

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

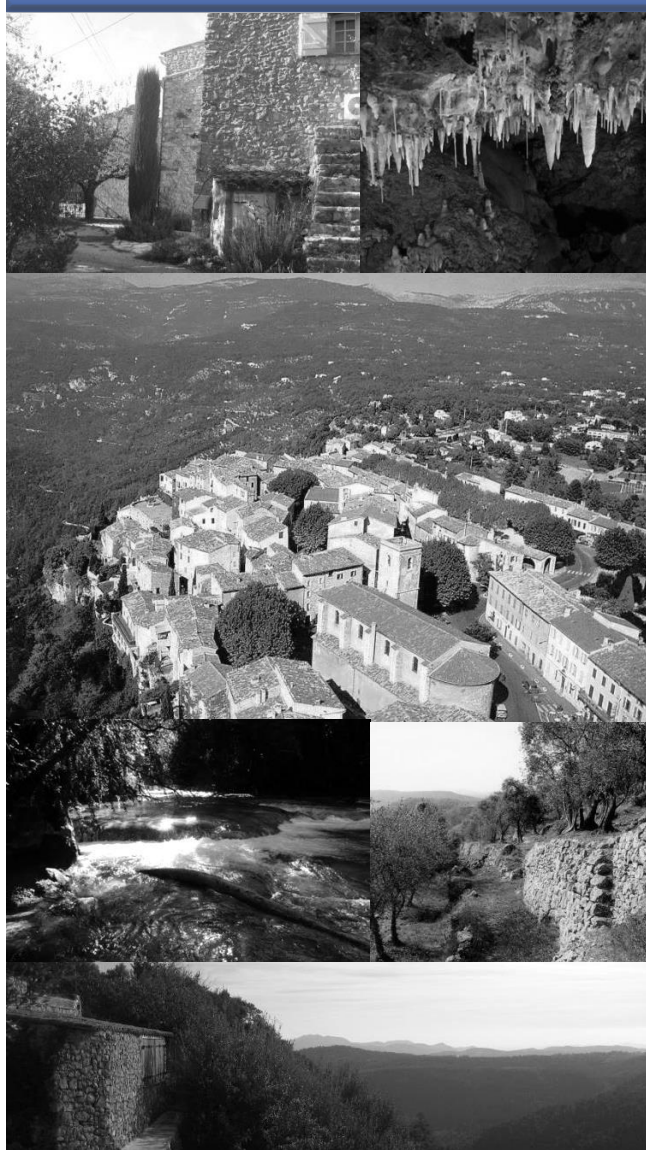
Modifications	Mises à jour
1 Mars 2019	13 décembre 2024
26 février 2020	6 novembre 2025
5 octobre 2024	

Saint-Cézaire 2025

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD

Sommaire



Préambule :	page 3
Orientation n°1 :	page 5
Orientation n°2 :	page 10
Orientation n°3 :	page 15
Orientation n°4 :	page 20
Carte de synthèse :	page 24

Préambule

Au cœur du Moyen-Pays grassois, sur un vaste plateau surplombant les gorges de la Siagne, l'identité communale de Saint-Cézaire-sur-Siagne se traduit notamment par la qualité de vie qui y règne.

Saint-Cézaire s'est développée, notamment grâce à l'implication de ses habitants, dans un souci constant de maintenir un équilibre entre une urbanisation répondant aux besoins de sa population (logements, commerces, services, équipements, etc.), et une préservation des espaces naturels et agricoles remarquables qui constituent le fond de scène de la commune.

L'accessibilité vers le Littoral, limitée par une desserte routière sinueuse et saturée aux heures de pointes, amplifie l'éloignement de la Commune à son bassin d'emploi. Cette problématique de transports/emplois représente la principale contrainte à considérer dans les réflexions d'aménagement et de développement de la Commune.

Soucieuse de conserver et d'améliorer son cadre de vie, la Commune souhaite préserver ses spécificités, mettre en avant ses nombreux attraits (économiques, touristiques, environnementaux), tout en encourageant des comportements responsables, adaptés aux conditions et aux modes de vie actuels.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue un outil permettant la mise en œuvre de ce projet de territoire. Première pièce du PLU, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les orientations d'aménagement de la Commune pour les années à venir.

Ces grandes orientations, qui seront traduites dans les autres pièces du PLU (zonage et règlement notamment), visent à développer et renforcer l'attractivité de la Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, pôle majeur du Moyen-Pays grassois, tout en préservant son identité culturelle, architecturale et patrimoniale.

Un PADD fondé sur quatre axes de développement

1



Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine

(Thématiques : protection des espaces naturels, paysage, préservation et remise en état des continuités écologiques)

2



Maîtriser et structurer le développement urbain

(Thématiques : aménagement, urbanisme, objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain)

3



Renforcer l'attractivité économique et touristique

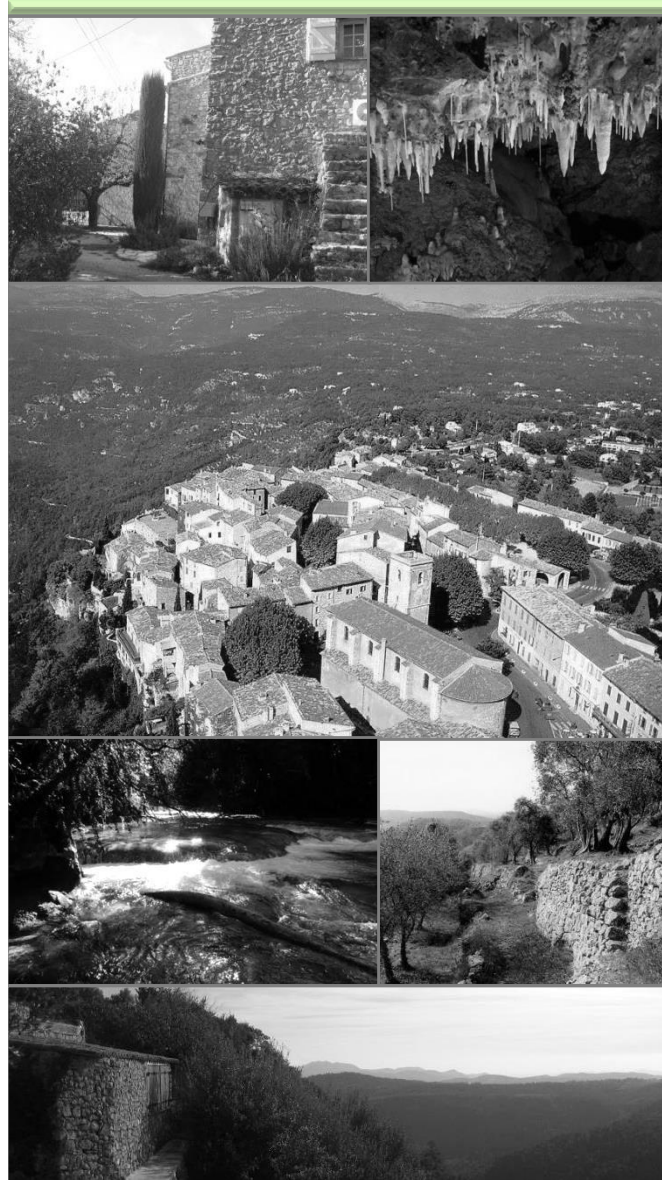
(Thématiques : développement économique et des loisirs, équipement commercial, développement des communications numériques, préservation et gestion des espaces agricoles et forestiers)

4



Encourager un mode de vie responsable

(Thématiques : habitat, équipements, transports et déplacements)



1

**Préserver les paysages,
l'environnement et le
patrimoine**

1 Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine

Conformément à la DTA des Alpes-Maritimes :

- **Protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel :**
 - À Les crêtes et les versants des Préalpes de Grasse
 - À Les gorges de la Siagne
 - À Les grottes et les vestiges préhistoriques
- **Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de Saint-Cézaire-sur-Siagne :**
 - À **Le vieux village** : sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti, les caractéristiques architecturales et volumétriques
 - À **Le socle du village** : protéger le socle (crête et falaise) et les oliveraies surplombant la Siagne
 - À **Les oliveraies** : Préserver les oliveraies existantes et encourager la réouverture des oliveraies reprises par la forêt
 - À **Les restanques et murs de pierres sèches** : conserver leurs structures prédominantes dans la perception du paysage
 - À **Les espèces floristiques ou faunistiques remarquables** : protéger ces espèces en application des directives ou législations en vigueur

1.1. Protéger les espaces naturels sauvages et les continuités écologiques

À Maîtriser la fréquentation des espaces naturels et limiter ses impacts environnementaux

Mesures communales accompagnant le PLU :

Information du public, élaboration d'un guide de bonnes pratiques et/ou d'une charte de « bonne conduite »

À Autoriser uniquement les activités de pleine nature respectueuses de l'environnement

Mesures communales accompagnant le PLU :

Concertation, éducation et communication avec les différents acteurs territoriaux, dans les journaux communaux, etc.

À **Assurer les continuités naturelles à l'échelle du territoire communal : caractériser les espaces naturels par l'analyse des Trames Vertes et Bleues**

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Identifier les espaces paysagers et les éléments naturels à préserver

(Classement au titre des EBC – Art. L.113-1 et 113-2 du CU – et des éléments de paysage à préserver – Art. L.151-23 du CU –)

À **Maintenir la diversité des milieux**

- 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

1.2. Préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée

- À Sauvegarder les terrasses de culture et les oliveraies
- À Encourager la restauration des aménagements témoins du passé agricole de Saint-Cézaire : murs en pierres sèches, cabanons en pierres, etc.
- À Préserver les murs en pierres sèches, pierriers, enclos et aires avec tilleul, y compris dans les zones bâties
- À Conserver et reconvertir les anciens chemins et les carraires en cheminements doux
- 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 Belletrud

1.3. Sauvegarder les espaces bâtis anciens

- À Assurer la préservation des vestiges archéologiques et le centre ancien
- À Préserver l'identité et les spécificités de chaque hameau : les Veyans, la Valmoura, Bergeris, les Tirasses et Tabossi
- À Protéger le patrimoine bâti exceptionnel et favoriser leur restauration en cohérence avec les modes de vie actuels
 - Identifier et répertorier les éléments patrimoniaux remarquables (bâtiments du centre ancien, bastides, etc.) susceptibles d'être restaurés en fonction de leur valeur patrimoniale et de leur localisation

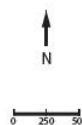
1

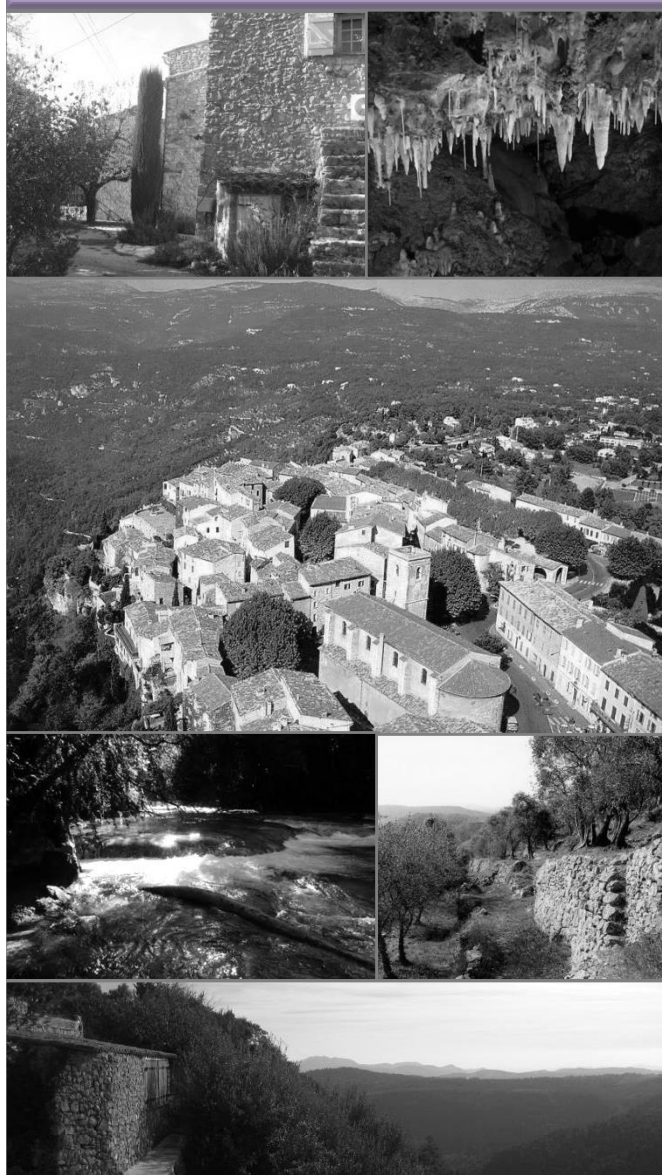
Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine



-  Protéger la morphologie des hameaux existants
-  Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel exceptionnel de Saint-Cézaire
-  Assurer des continuités naturelles à l'échelle du territoire communal
-  Préserver la biodiversité de la Siagne
-  Sauvegarder les terrasses de culture et les oliveraies
-  Assurer les continuités écologiques au sein de la tâche bâtie
-  Préserver les grands espaces naturels de la Commune

Les cartographies du PADD représentent des schémas de principe qui seront précisés notamment dans le plan de zonage et le règlement





2

Maîtriser et structurer le développement urbain

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

- À 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)
- À 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)
- À Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques – *accessibilité, proximité du centre village, des commerces et des services* –

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

- À Limiter la consommation de l'espace à environ 20 hectares, soit environ 195 m²/habitant supplémentaire à horizon 2025
- À Optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés (à proximité du centre-village) par une densification maîtrisée :
 - Favoriser des typologies urbaines offrant une certaine densité et hauteur – *petits collectifs, maisons individuelles groupées, etc.* –
- À Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants ou projetés
- À Adapter l'urbanisation aux conditions de desserte en transports, de stationnements et aux activités économiques, créatrices d'emplois

2.3. Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

- À Adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts, et d'inondation
 - À Porter une attention particulière à l'adaptation des formes urbaines, dans le respect de l'environnement urbain, paysager et patrimonial
 - À Maintenir une trame urbaine aérée par la garantie d'un équilibre entre bâti et végétal
 - À 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
 - À Définition de coefficients de végétalisation dans les zones d'habitat résidentiel diffus afin de préserver l'identité de la commune
 - À Améliorer les liaisons douces à l'échelle communale, entre le centre village et les quartiers en particulier
 - À Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques liés au ruissellement des eaux de surface
 - À Définir des coefficients de végétalisation pour permettre l'infiltration
 - À Protéger les exutoires existants : avens, grottes, puits, embuts
- Mesures communales accompagnant le PLU :*
Etudier et mettre en œuvre un réseau d'eau pluviale, réaliser des bassins de rétention

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

- À 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 –
- À Organiser le développement et l'aménagement du Parc d'Activités de la Festre, porteur de développement économique pour la Commune
- À Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux
- À Poursuivre le développement et l'aménagement du site touristique des Grottes de Saint-Cézaire
- À Organiser une aire de tri et de recyclage des déchets autour de l'actuelle déchèterie
- À Renforcer le pôle d'équipements publics de sports, loisirs et culture situé en contrebas du village, en préservant la qualité paysagère du site

2

Maitriser et structurer le développement urbain



 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

 Améliorer les liaisons à l'échelle de la Commune, entre le centre ancien et les quartiers

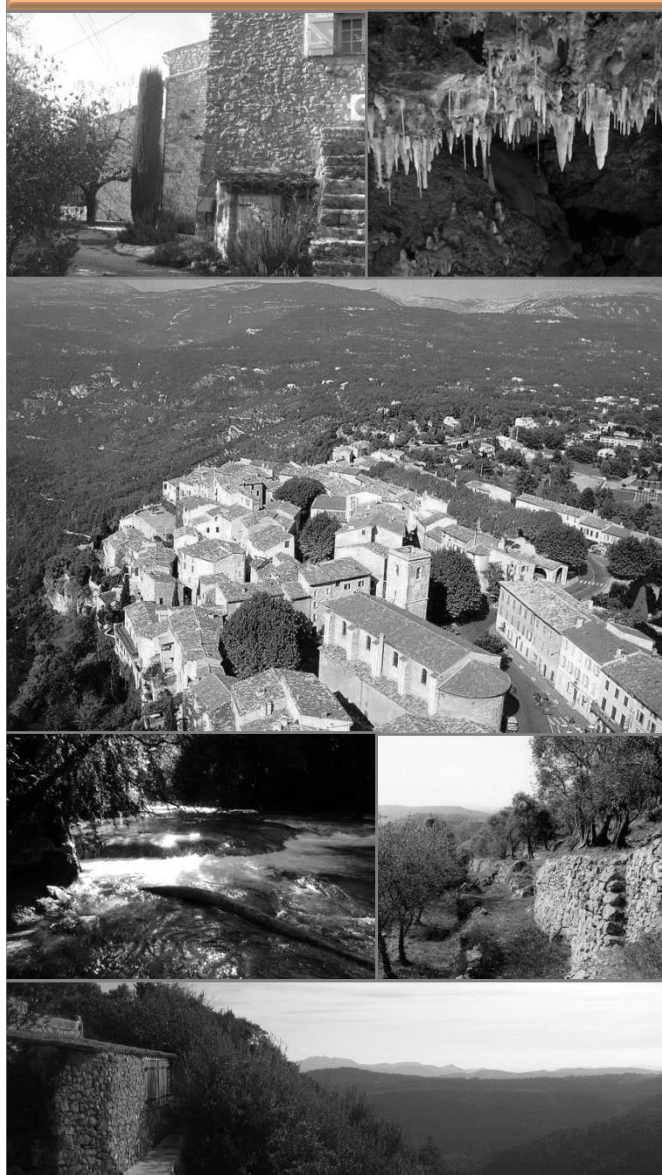
 Adapter l'urbanisation aux risques naturels, notamment d'incendie de forêts

 Maintenir une trame urbaine aérée par la garantie d'une l'équilibre entre espace bâti, naturel et agricole

 Optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés par une densification maîtrisée

Les cartographies du PADD représentent des schémas de principe qui seront précisés notamment dans le plan de zonage et le règlement





3

**Renforcer l'attractivité
économique et
touristique**

3.1. Proposer une offre touristique organisée et diversifiée

À Développer et mettre en avant les potentialités touristiques de la Commune

- Promouvoir l'attrait touristique et culturel du village, au travers d'un aménagement de l'espace public adapté

Mesures communales accompagnant le PLU :

Opération de requalification du cœur de village, aménagement urbain et paysager autour de l'école, ouverture des points de vue sur la Siagne, aménagements de parcs paysagers et d'aire de jeux pour enfants, mise en place de mobiliers urbains, etc.

- Conforter le site des Grottes tout en renforçant ses liens avec le village
- Proposer une offre d'hébergement touristique, encourager notamment l'implantation de structures hôtelières (tourisme et affaires)

À Favoriser un tourisme vert

- Promouvoir le caractère exceptionnel et sauvage de la Siagne tout en assurant sa préservation
- Favoriser l'aménagement du parc intercommunal du Canal de la Siagne, en partenariat avec le SICASIL
- Organiser, à l'échelle de la Commune, un plan de cheminements doux : circuits de randonnées pédestres, pistes de VTT, etc.
- Promouvoir un tourisme de sport et de loisirs adapté à la sensibilité écologique des milieux (site d'escalade des Malines par exemple)
- Mettre en valeur les attraits touristiques locaux

Mesures communales accompagnant le PLU :

Mettre en place des circuits thématiques (mise en place d'une signalétique spécifique, aménagements de cheminements piétons, etc.) , valoriser les labellisations existantes en lien avec l'agriculture et les produits du terroir, favoriser les circuits cyclo-touristiques et organiser le stationnement en collaboration avec les services départementaux au départ de la marche d'approche vers les Malines par exemple

3.2. Impulser le développement de l'offre économique et commerciale adaptée aux besoins communaux

À Affirmer la place du commerce de proximité dans le village

- Maintenir, développer et concentrer les commerces et services dans le cœur du village
- Renforcer les liens entre les différents sites touristiques et les commerces du village

Mesures communales accompagnant le PLU :

Encourager la location de matériel d'escalade dans le village par exemple

À Développer l'offre économique du Parc d'Activités de la Festre

- Aménager et structurer le développement du Parc de rayonnement intercommunal autour de l'industrie des arômes et parfums et de l'artisanat

3.3. Mettre en place les conditions du développement des communications numériques

À 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)

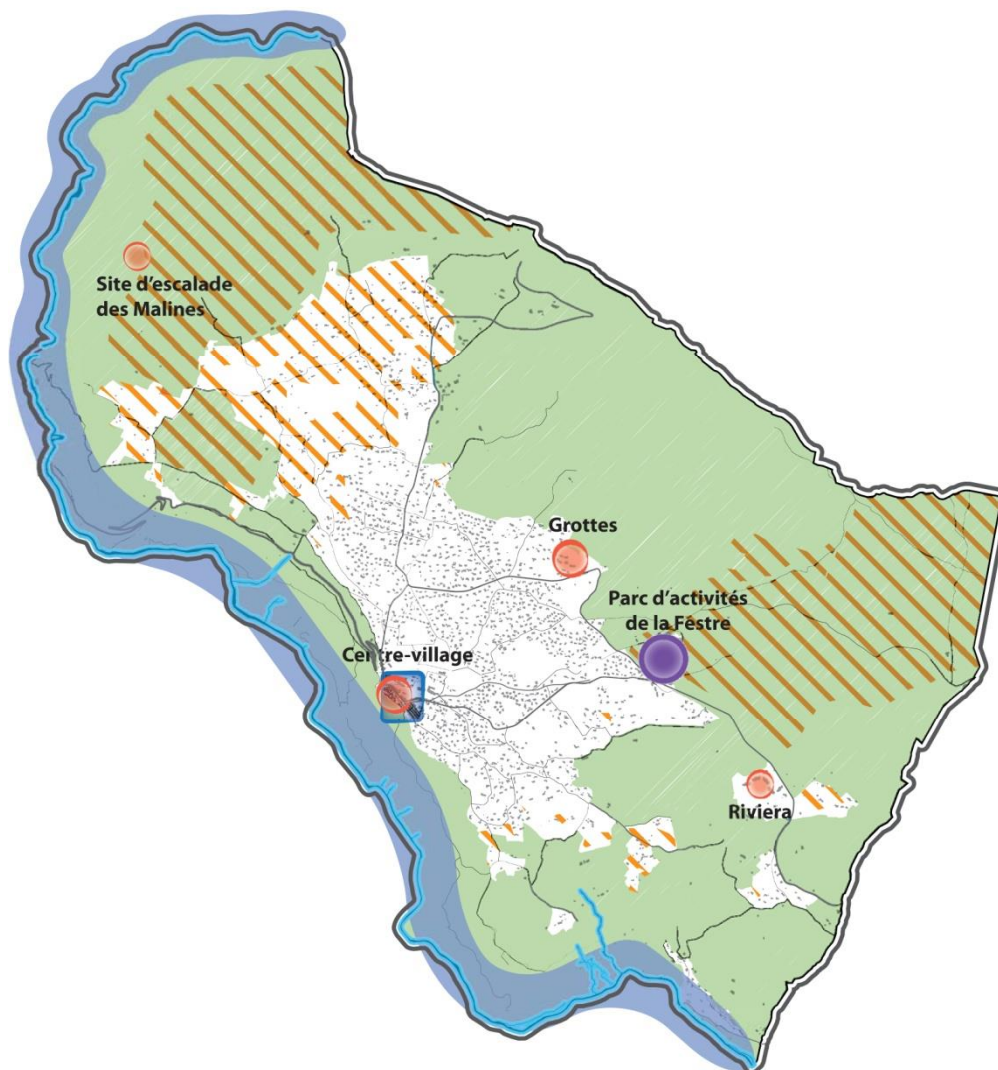
À Contribuer à la desserte en Très Haut Débit de l'ensemble du territoire communal à horizon 2025, en priorisant l'accès des entreprises du Parc d'Activités de la Festre.

Mesures communales accompagnant le PLU :

Partenariat avec le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes et le Syndicat Intercommunal des Collectivités Territoriales Informatisées des Alpes Méditerranée (SICTIAM)

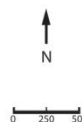
3.4. Organiser le développement agricole et forestier

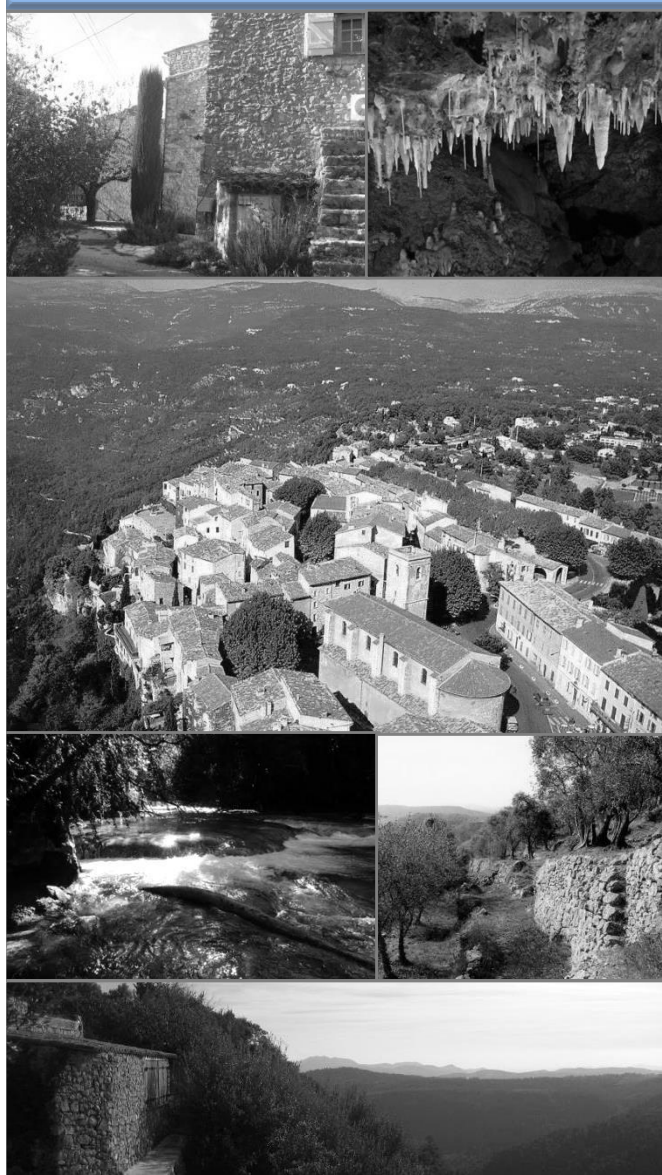
- À Encourager différentes formes de commercialisation en circuits-courts
- À Identifier et mettre en valeur les zones de production agricole
- À Permettre la mise en place des infrastructures nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, notamment à proximité des réseaux techniques (eau potable, voirie, etc.)
- À Pérenniser l'activité oléicole, identitaire du territoire communal, par le maintien du moulin communal notamment
- À Aménager et gérer les milieux forestiers



-  Développer l'offre économique du Parc d'Activités de la Fêstre
-  Développer et/ou mettre en valeur les potentialités touristiques de la Commune
-  Maintenir, développer, concentrer les commerces et services dans le coeur du village
-  Prendre en compte les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Régionale en Aménagement Numérique (SCORAN)
-  Favoriser le tourisme vert : Promouvoir le caractère exceptionnel et sauvage de la Siagne tout en assurant sa préservation
-  Identifier et mettre en valeur les zones de production agricole
-  Aménager et gérer les milieux forestiers

Les cartographies du PADD représentent des schémas de principe qui seront précisés notamment dans le plan de zonage et le règlement





4

**Encourager un mode de
vie Responsable**



Encourager un mode de vie Responsable

4.1. Encourager les comportements socio-responsables

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

Mesures communales accompagnant le PLU :

Intégrer l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et animée par la Société Publique Locale (SPL) Pays de Grasse Développement

4.2. Encourager les comportements éco-responsables

- À Diversifier et organiser l'offre en transports
 - Favoriser l'utilisation de transports alternatifs à la voiture individuelle
 - Favoriser les déplacements doux par la mise en place de cheminements adaptés dans le centre-village et les quartiers résidentiels

Mesures communales accompagnant le PLU :

En partenariat avec la CAPG, améliorer l'offre en transports en commun – Assurer une meilleure accessibilité et une meilleure sécurité des principaux points d'arrêt du réseau de bus – Soutenir l'élaboration d'un Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE) à l'échelle du Parc d'Activités de la Festre

- Proposer une offre et organiser le stationnement pour répondre aux besoins et usages sur l'ensemble du territoire communal
 - Répondre aux besoins en stationnement dans le Parc d'Activités
 - Renforcer l'offre en stationnement, notamment autour du village

4.2. Encourager les comportements éco-responsables (suite)

À Prendre en compte la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement

- Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages
- S'intégrer à la démarche de transition énergétique en incitant à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments

Mesures communales accompagnant le PLU :

Promouvoir l'utilisation de matériaux renouvelables pour les constructions nouvelles et les rénovations - Optimiser la consommation énergétique dans la rénovation du parc d'éclairage public en vue, d'une part, de faire des économies d'énergie et d'autre part, de préserver la biodiversité

À Soutenir et organiser la valorisation des déchets

- Mettre en place une structure de traitement et de valorisation des déchets verts en lien avec la déchetterie existante

Mesures communales accompagnant le PLU :

Poursuivre la démarche engagée de tri et de valorisation des déchets des ménages, en partenariat avec la CAPG et le Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets (SMED) des Alpes-Maritimes

À Favoriser une utilisation optimale des ressources en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs

- Prendre en compte les capacités d'épuration et les ressources en eau potable pour définir les capacités d'accueil du territoire

Mesures communales accompagnant le PLU :

Assurer des consommations économes en eau par notamment la mise en place de dispositifs de recueil des eaux pluviales - Optimiser le fonctionnement des installations existantes en matière d'eau potable et d'assainissement, et s'assurer de leur qualité et performance (mise en œuvre des Schémas Directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement, des eaux pluviales, prise en compte des périmètres de protection des captages, etc.)



-  Proposer une offre et organiser le stationnement
-  Soutenir et organiser la valorisation des déchets verts
-  Structurer et renforcer les équipements publics

Organiser le partage de la voirie :

-  Réseau de transport en commun existant
-  Réseau de pistes cyclables existant
-  Routes départementales
-  S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue de répondre aux besoins en logements sociaux dans les zones ouvertes à l'urbanisation

Les cartographies du PADD représentent des schémas de principe qui seront précisés notamment dans le plan de zonage et le règlement



Carte de synthèse



-  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)