

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Département des Alpes-Maritimes



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

## Parc d'Activités des Hauts de Grasse

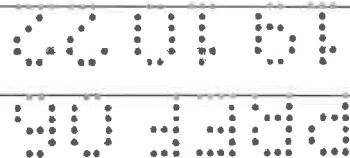
Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Annexe à la délibération d'approbation



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

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



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

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

