

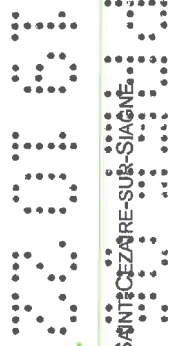
MODIFICATION N°4 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION



Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Enquête publique :	Du 13 février au 17 mars 2017
Approuvé le :	27 juin 2017
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	05 octobre 2022
Modification n°4 – Approuvée le :	05 octobre 2022



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	4
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION	5
3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	6
3.1. Présentation du site.....	7
3.2. Justifications de la modification.....	10
3.2.1. L'OAP initiale.....	10
3.2.1. Description du projet justifiant la modification	10
3.3. Les objectifs en matière d'aménagement.....	13
3.3.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement	13
3.3.2. La prise en compte des risques	17
3.3.3. La prise en compte du patrimoine classé	18
3.3.4. La prise en compte de la biodiversité	188
3.4. Les impacts sur les différents documents du PLU.....	20
3.4.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2.....	20
3.4.2. Le plan de zonage modifié.....	23
3.4.3. Les prescriptions spéciales modifiées.....	25

1. PREAMBULE

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

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

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

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

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : il ne remet pas en cause la destination de la zone (activités industrielles et artisanales), les entreprises correspondent aux cibles données (filière des arômes et parfums) ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

L'OAP modifiée devra faire ressortir toutefois les ambitions en termes d'aménagement et de structuration de la ZAE dans sa globalité, pour ne pas remettre en cause le fonctionnement général.

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

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, intégrant la mise à jour des principes de circulation et de fonctionnement du Parc d'Activités, avec pour effet la suppression de la voie de desserte interne initialement prévue, un nouvel aménagement des stationnements publics et des cheminements piétons ;
- La mise à jour des ER en zone IAUs / UZ induisant une adaptation du plan de zonage et des prescriptions spéciales.

Le dossier de modification comprend donc :

- La présente notice de présentation ;
- Le plan de zonage modifié ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2 modifiée ;
- La liste des prescriptions spéciales modifiée.

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

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

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION

L'objet principal de la modification concerne la **modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2**, permettant d'adapter le schéma d'organisation et de fonctionnement pour s'ajuster aux besoins des industriels.

Les modifications prévues dans les documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme visent ainsi à adapter les outils réglementaires au développement économique du Parc d'Activités, tout en favorisant une qualité du cadre de vie de ce quartier.

Le projet modifie les pièces réglementaires suivantes :

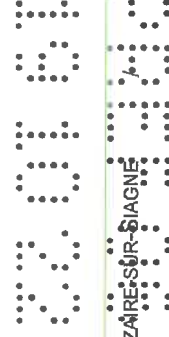
- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 ;**
- Le plan de zonage avec la mise à jour des emplacements réservés et du périmètre d'OAP ;
- Les prescriptions spéciales avec l'actualisation des emplacements réservés (vocation, numéros, largeur).

Le projet ne modifie pas les pièces réglementaires suivantes :

- Les zonages réglementaires du plan de zonage en vigueur ;
- Le règlement écrit du PLU en vigueur ;
- Les autres pièces constitutives du PLU en vigueur (PADD, servitudes, etc.).

Ainsi, la **notice de présentation** s'attache à expliquer et justifier en **1^{er} lieu** les modifications impliquées par le projet : impacts réglementaires (modification du règlement graphique pour les emplacements réservés), modification de l'OAP n°2, adaptation des prescriptions spéciales (ajustement des emplacements réservés).

Secteur concerné par le projet



3. LE PROJET URBAIN ET LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

La commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre aux entreprises implantées sur la zone d'activités de la Festre, renommée ZAE des Hauts de Grasse, de s'agrandir et optimiser le foncier restant à bâtir pour accueillir d'autres entreprises.

La situation foncière a en effet évolué récemment : lors de la révision du PLU (en 2017), le foncier était détenu par des propriétaires multiples qui ne souhaitaient pas vendre aux industriels.

A ce jour, le découpage foncier est en pleine refonte : de nombreuses acquisitions foncières ont été réalisées, ou sont en cours, par les différents industriels présents sur site.

Situation foncière en 2017



Situation foncière d'ici fin 2021 (mutations foncières en cours)



3.1. Présentation du site

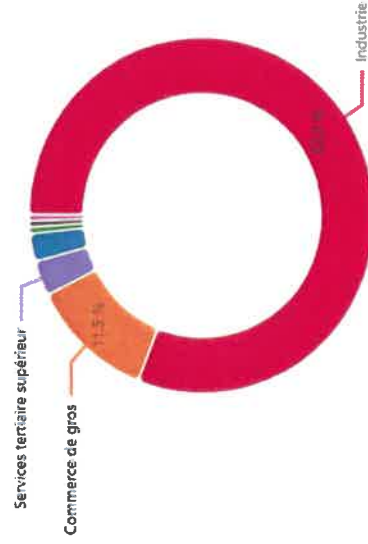
Données de cadrage du parc d'activités

Le parc d'activités des Hauts de Grasse d'une superficie d'environ 13.54 ha, accueille actuellement une trentaine d'entreprises pour environ 350 emplois, principalement dans le secteur notamment de l'industrie (82% des emplois), dont des entreprises de la filière des plantes à parfums.

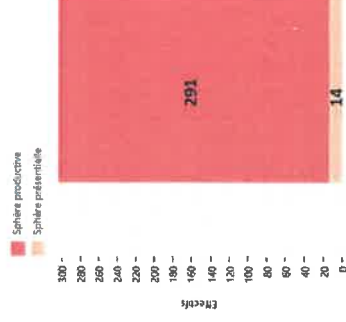
Les principales entreprises implantées sont :

- Aromatech (environ 55 emplois)
- Floressence (environ 40 emplois)
- Floral concept (environ 20 emplois)
- Créations et parfums (environ 35 emplois)

Répartition des emplois par secteur



Répartition des emplois par sphère



La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, compétente en matière d'économie et de gestion des zones d'activités (dont celle de Saint-Cézaire sur Siagne), a souhaité mettre en oeuvre une stratégie de promotion territoriale afin de favoriser son attractivité autour des filières industrielles d'excellence.

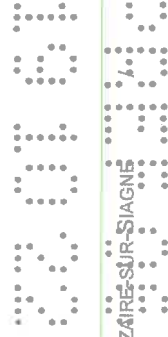
À ce titre, une réflexion collective a été menée autour de la modification du nom du parc d'activités, avec les élus de la commune et les responsables des entreprises. C'est ainsi que le parc d'activités de la Festre est devenu « Les Hauts de Grasse ». Une nouvelle dénomination qui a pour vocation de renforcer l'identité et la visibilité des activités de la filière Arômes, Parfums, Cosmétiques de la zone, à l'échelle nationale et internationale.

En effet, la marque « Grasse » est aujourd'hui identifiée par les acteurs internationaux comme un centre d'expertise unique des arômes, parfums et cosmétiques. L'associer au parc dont une grande part de l'activité est consacrée à la filière est une évidence pour les acteurs professionnels qui renforcent ainsi leur sentiment d'appartenance à cet écosystème grassois.

En accord avec les différentes parties prenantes, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a donc décidé d'adopter la modification du nom du « Parc d'activités de la Festre Sud » en « Parc d'activités des Hauts de Grasse », lors du conseil communautaire du 1er avril 2021.

Ce changement de nom démontre l'intérêt économique de la zone, et la volonté de renforcer son poids dans l'écosystème productif de l'agglomération.

L'adaptation du PLU pour permettre aux entreprises de s'agrandir d'une part, et à optimiser le foncier pour accueillir de nouvelles entreprises d'autres part, répond bien aux objectifs de renforcement de la filière industrielle de la CAPG.



Evolution urbaine du parc d'activités



Photo aérienne 2005

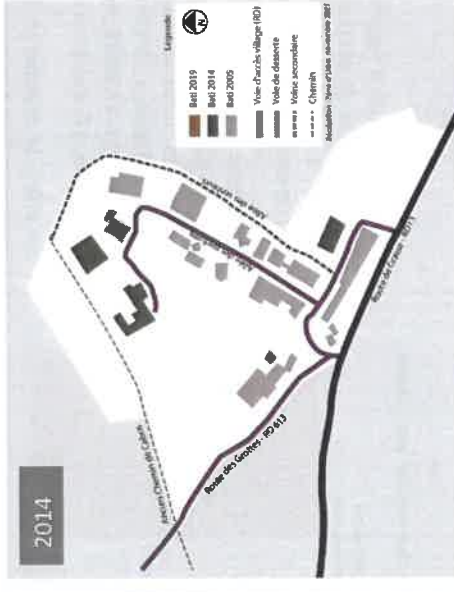


Photo aérienne 2014



Photo aérienne 2019

Source : géoportail - orthophotos



Desservie par la RD13, la zone s'est structurée au départ autour de l'allée des parfums : les premières entreprises s'installent ainsi de part et d'autre de cette voie, et en bordure de départementale.

L'allée des Senteurs, à l'Est, est une voie secondaire au départ peu aménagée, et le chemin de Cabris à l'Ouest demeure un sentier en terre.

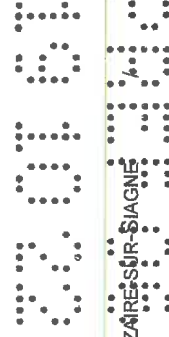
La zone reste relativement stable en termes de nombre d'entreprises pendant plusieurs années, le secteur des plantes à parfum étant moins dynamique.

Puis la zone a évolué progressivement, et depuis 15 ans on observe deux principales phases de développement :

1. **2005 – 2014** : 3 nouvelles entreprises s'installent notamment au nord de la zone. L'allée des Parfums est ainsi prolongée pour desservir les nouveaux bâtiments. L'allée des Senteurs devient une voie d'accès secondaire qui borde la zone, permettant également de relier le sud de la zone aux nouvelles implantations au nord.
2. **2014-2020** : installations de plusieurs entreprises et agrandissements des bâtiments au nord. Ce confortement des entreprises s'accompagne de la création de la voie de bouclage sur l'ancien chemin des Cabris. Ce contournement du parc d'activités permet ainsi de répondre à un besoin d'amélioration du fonctionnement de la zone, avec la création d'accès aux parcelles nord.

Le parc d'activités est actuellement dans une nouvelle phase de développement, soutenue par la CAPG, autour du renforcement de la filière des arômes et parfums.

Ce dynamisme économique se traduit par des demandes d'entreprises qui souhaitent s'agrandir, ainsi que de nouvelles implantations sur les fonciers non bâtis au centre et à l'ouest de la zone.



3.2. Justifications de la modification

3.2.1. L'OAP initiale

L'OAP en vigueur prévoyait :

- Des emplacements réservés pour création de voiries internes, permettant initialement de desservir la partie centrale qui devait être redécoupées en 3 grandes unités foncières (vocations industrielles) ;
- Une zone d'espace de vie autour du Dolmen, à l'articulation entre les 3 unités foncières et à l'intersection des futures voies ;
- Une entrée principale sur la RD en amont du giratoire, qui ne prenait pas en compte ce nouvel aménagement.



3.2.1. Description du projet justifiant la modification

Au regard du nouveau découpage foncier et des projets d'extensions des bâtiments des industriels déjà installés, les principes d'aménagement du Parc d'activités doivent être revus. L'OAP actuelle et les emplacements réservés sont contraignants et ne permettent pas le développement des usines dans la continuité des exploitations existantes, notamment celui de l'entreprise Floressence.

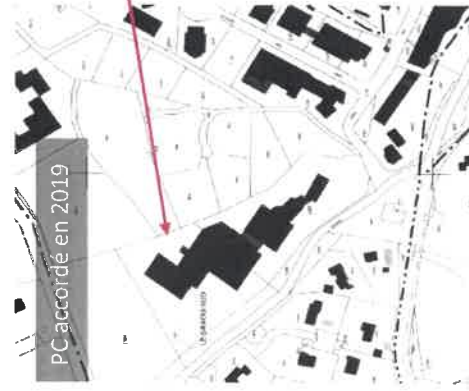
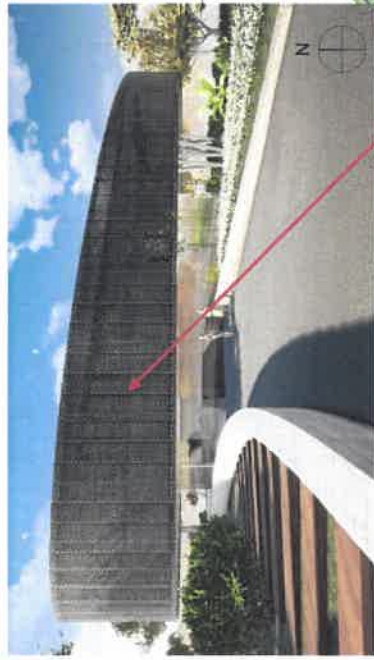
L'entreprise envisage un projet global qui prévoit :

- Une extension du bâtiment sur les nouveaux terrains acquis ;
- Une organisation du site qui s'articule autour du Dolmen ;
- Des principes architecturaux qualitatifs.

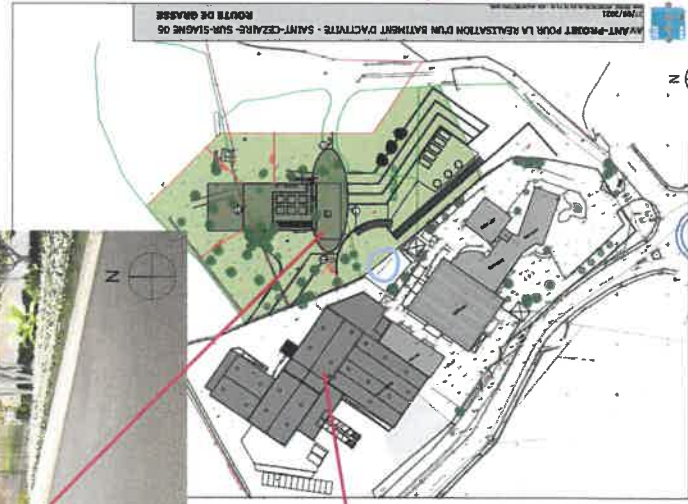
D'autres demandes d'agrandissement et d'implantation sont en cours (Les entreprises Aromatech et Arts et Parfums notamment). Les projets vont permettre de créer de nouveaux emplois industriels sur la commune.

Projet d'extension de l'entreprise Floressence et impact sur l'urbanisation du parc d'activités

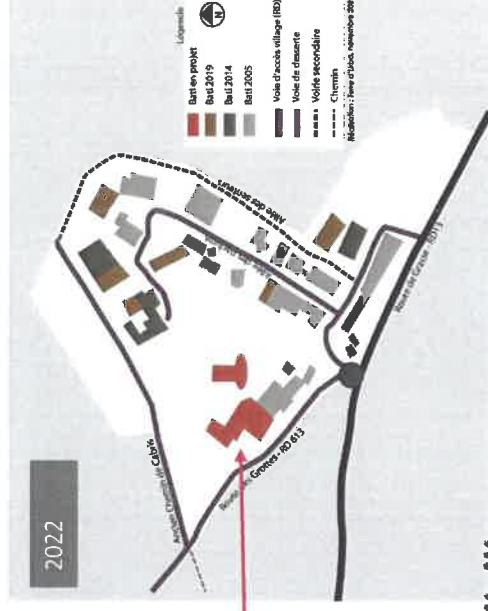
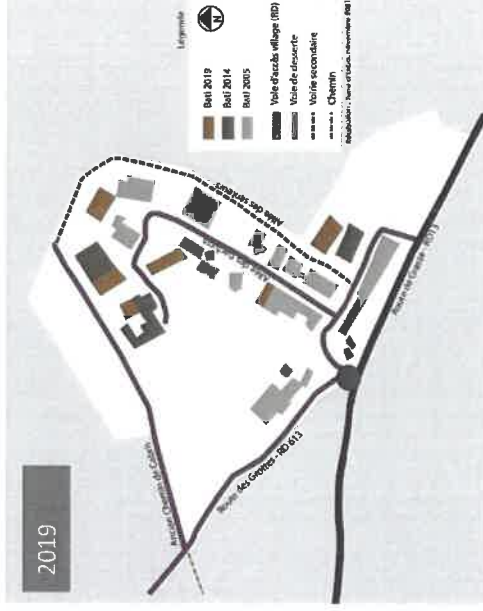
L'entreprise Floressence a déposé un permis de construire, délivré le 04/12/2019 et transféré à SAS NEROLI INVEST le 04/01/2021, pour un 1^{er} projet d'extension de l'existant (extrait cadastral ci-dessous). Elle souhaite désormais déposer un 2^{ème} projet (ci-dessous).



PC accordé en 2019



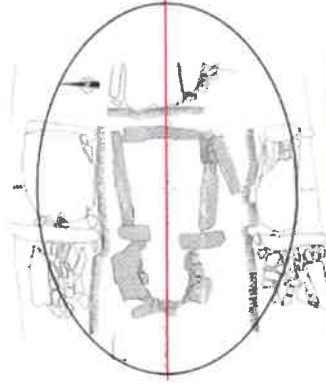
AVANT-PROJET POUR LA RÉALISATION D'UN BÂTIMENT D'ACTIVITÉ - SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE
ROUTE DE GASSÉ



Le Dôme de la Grotte du Fau, l'un des plus anciens sites préhistoriques de France.

Ce dôme est inclus dans un tumulus ovale de 16 m sur 12 m, d'une hauteur de 1,70 m. La chambre funéraire est de forme trapézoïdale (1,60 m sur 1,70 m et 1,40 m) délimitée par trois orthostates massifs et deux piliers délimitant l'entrée. Une amorce de couloir est visible. Un fragment de dalle de couverture repose sur le tumulus.

Des ossements humains, dont certains portant des traces d'incinération, et un petit mobilier funéraire (perles de faïence en silex, perles, taches potées, il en manque et les ossements de poteries) y ont été découverts. L'ensemble est daté du Chalcolithique et du début du Bronze.



3.3. Les objectifs en matière d'aménagement

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

Cette nouvelle dynamique économique a permis à la commune de se poser des questions quant au fonctionnement et à la qualité de vie sur la zone, afin de retranscrire ces enjeux dans le PLU et l'OAP.

Une enquête menée par le service économique de la CAPG en 2015 auprès des entreprises avait fait ressortir un certain nombre de points à améliorer, dont :

- ⇒ Plan de stationnement (besoin estimé à 50 places) ;
- ⇒ Plan de circulation pour sécuriser le trafic routier VL et PL, dont sécurisation des entrées / sorties ;
- ⇒ Amélioration de la signalétique ;
- ⇒ Gestion des déchets ;
- ⇒ Organisation du foncier restant à bâtir avec de grands lots, pour accueillir des entreprises similaires à celles déjà implantées ;
- ⇒ Création d'un espace de détente pour les pauses déjeuner.

Les thématiques ont été traitées avec la CAPG, le Département, l'Architecte des Bâtiments de France et avec l'Association des Industriels lors d'une réunion de concertation le 16 novembre 2021.

Rappel sur les thématiques non modifiées par le projet :

En termes de réseaux :

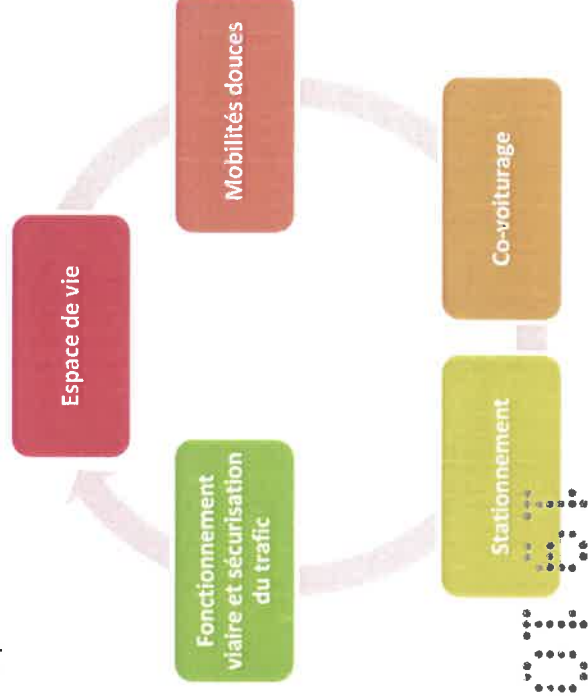
- ⇒ La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet de réflexions en parallèle des aménagements sur toute la zone d'activités ;
- ⇒ Les besoins en eau potable restent similaires à ceux prévus dans le PLU approuvé en 2017 ;

- Les rejets des eaux usées industrielles sont interdits dans les réseaux publics. Les rejets doivent correspondre aux normes de rejet de type « eaux domestiques ».

D'une manière générale, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère et à la qualité des aménagements et constructions. Autant que possible, il est demandé de :

- ⇒ Valoriser la trame naturelle existante ;
- ⇒ Rechercher une intégration paysagère et une qualité architecturale (aspects extérieurs, toitures, clôtures etc.) ;
- ⇒ Privilégier les matériaux perméables ;
- ⇒ Limiter la pollution lumineuse ;
- ⇒ Préserver les murs en pierre sèche...

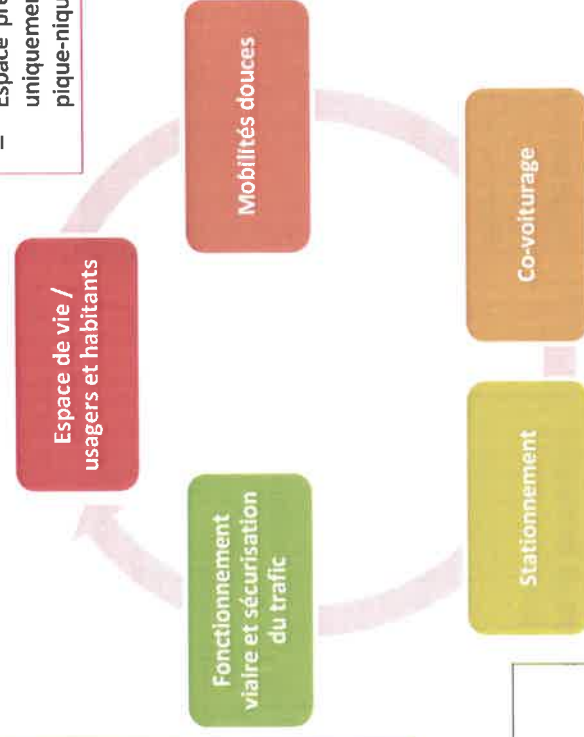
Les prescriptions programmatiques de l'OAP sont organisées autour de 5 thématiques :



5 – Fonctionnement interne et gestion des entrées/sorties :

- Sécurisation de l'entrée sur la RD13 et limitation des flux de sortie
- Renvoi des flux en sortie de ZAE sur le giratoire
- Mise en sens unique de l'allée des senteurs jusqu'au carrefour de l'ancien chemin de Cabris rendue possible suite à la création de la voie de contournement

Rappel : Tous les raccordements aux routes départementales devant être étudiés avec les services techniques routiers départementaux.



1 – Création d'un espace de vie :

- Déplacement du pôle de vie au Nord du site permettant de répondre aux besoins de usagers la zone, mais au surplus à ceux des habitants en le positionnant à l'interface entre la ZAE et les chemins de randonnées
- Espace prévu sur délaissé de voie (300 – 400 m²) avec uniquement du petit mobilier démontable (ex. : table de pique-nique, poubelles, panneau d'information)

2 – Création de cheminement doux :

- Maillage à finaliser le long de la RD 13 pour la piste cyclable
- Création d'un cheminement le long de l'Allée des Senteurs
- Maillage interne avec des cheminements piétons permettant de traverser la zone et de rejoindre l'espace de vie au Nord

4 – Création des stationnements sur :

- Allée des senteurs : le long de la chaussée
- Allée des arômes : en bordure de route
- Au niveau de la parcelle communale centrale autour de l'antenne

3 – Création d'une (voire plusieurs) aires de covoiturage et de stationnement :

- Création d'un parking de covoiturage avec le Conseil Départemental, à proximité du giratoire, pour l'ensemble des habitants de la Commune (Projet indépendant de la ZAE)
- Réflexion sur la création d'un autre parking public (à plus long terme/réserve foncière) sur un terrain appartenant au Département.

Espace de vie / usagers et habitants

Mobilités douces

Co-voiturage

Repositionnement d'un pôle de détente au Nord du site (hors zone rouge PPRIF), sur les délaissés de voie.

Il s'agit d'aménager une petite aire de pique-nique et de détente avec du mobilier léger et démontable.

Création d'une voie piétonne sur la largeur de l'Allée des Senteurs (mise en sens unique).

Réhabilitation du passage piéton existant entre l'Allée des Senteurs et l'Allée des Parfums facilitant la liaison entre les voies.

Création d'un cheminement au Nord pour rejoindre la zone de détente.

Liaison avec la voie cyclable le long de la RD13, permettant de connecter le parc d'activités au réseau existant.

Création d'une aire de co-voiturage au niveau du rond-point de la RD13 pour l'ensemble de la commune (Projet indépendant de la ZAE).

A long terme : Réflexion pour la création d'un parking pour la zone sur un délaissé de la RD 613 (terrain appartenant au Département).



Localisation du pôle de vie



Stationnement

Création des stationnements sur :

- Allée des senteurs : le long de la chaussée actuelle (utilisation de la largeur) ;
- Allée des Arômes : quelques places en bordure de route ;
- Au niveau de la parcelle communale centrale autour de l'antenne (une dizaine de places).

Objectif : Repositionner les places de stationnement à proximité des premières entreprises installées sur le Parc d'Activités qui n'avaient pas à l'époque l'obligation de prévoir des stationnements sur leurs fonds. L'aménagement de l'Allée des Senteurs ne viendra pas impacter la zone N et l'EBC : les stationnements et la voie douce se feront exclusivement sur les emprises de la voie.

Fonctionnement viaire et sécurisation du trafic

Amélioration du fonctionnement viaire

Suite à la création de la voie de contournement, il semble nécessaire de mettre l'Allée des Senteurs en sens unique dans le sens Sud/Nord jusqu'au carrefour de l'Ancien Chemin de Cabris (les usagers quittant le parc par la nouvelle voie de contournement).

Objectif : Régler les problèmes de sécurité (vitesse et croisement des véhicules au niveau du virage).

L'entrée sur le nouveau rond-point sur la RD13 permet de sécuriser davantage les flux. L'entrée principale actuelle sera également réétudiée pour limiter les flux en sortie en les reportant sur le rond-point. Une voie sera créée pour finaliser le bouclage entre l'Allée des Parfums et la voie de contournement.



3.3.2. La prise en compte des risques

La zone d'activités est classée en **zone bleue B1a**, constructible, dans sa partie Est, au titre du PPR incendies de forêt approuvé le 6 août 2002. La partie Ouest n'est pas concernée par le risque incendies de forêt (classée NCR) et n'est donc pas soumise aux règles du PPRIF. Une zone rouge R borde le site dans sa partie Nord et Est.

Le développement de la zone se fait uniquement dans la limite de la zone B1a et NCR. **Aucun aménagement ni imperméabilisation du sol n'est prévu en zone rouge**, y compris les places de stationnements. Toutes les places de stationnement le long de l'Allée des Senteurs, situées sur l'emprise de la voie actuelle, ainsi que l'aménagement de l'espace de détente (mobilier urbain démontable), sont ainsi en zone bleue B1a et NCR.

Le remaniement de l'Allée des Senteurs en voie à sens unique permettra le passage des véhicules de secours (maintien d'une bande de roulement de 3 mètres minimum de large).

Concernant la partie actuellement non bâtie située à l'extrémité Sud-Est du site (parcelles C20, C22, C1504, C1502, C1506), en B1a, le PPRIF indique que les installations prévues devront se conformer aux prescriptions suivantes :

- Desserte des bâtiments par un réseau d'hydrants ;
- Obligations légales de débroussaillage porté à 100m à la charge des propriétaires ;
- Enfouissement ou suppression des réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ;
- Dans le cas d'une opération individuelle, tout bâtiment nouveau situé à proximité d'au moins deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités ; la somme des distances par rapport aux deux bâtiments existants ne devra pas excéder 100m.

Dans le cas où il y aurait une opération d'urbanisme groupée, sur les parcelles non bâties susmentionnées, le PPRIF impose la réalisation d'une piste périmétrale. La zone, classée B1a, est en effet au contact direct de l'espace forestier et de la zone rouge. Cette voie périmétrale devra séparer l'ensemble des bâtiments projetés de la zone rouge et être à double issue. Les porteurs de projet devront donc prévoir dans leur opération cette voie.



- En tant que servitude d'utilité publique, le règlement du PPRIF s'impose au Plan Local d'Urbanisme. L'Etat est compétent pour l'élaboration et la mise en œuvre des PPR. En conséquence, la modification ne porte pas sur le PPRIF mais l'intègre uniquement.

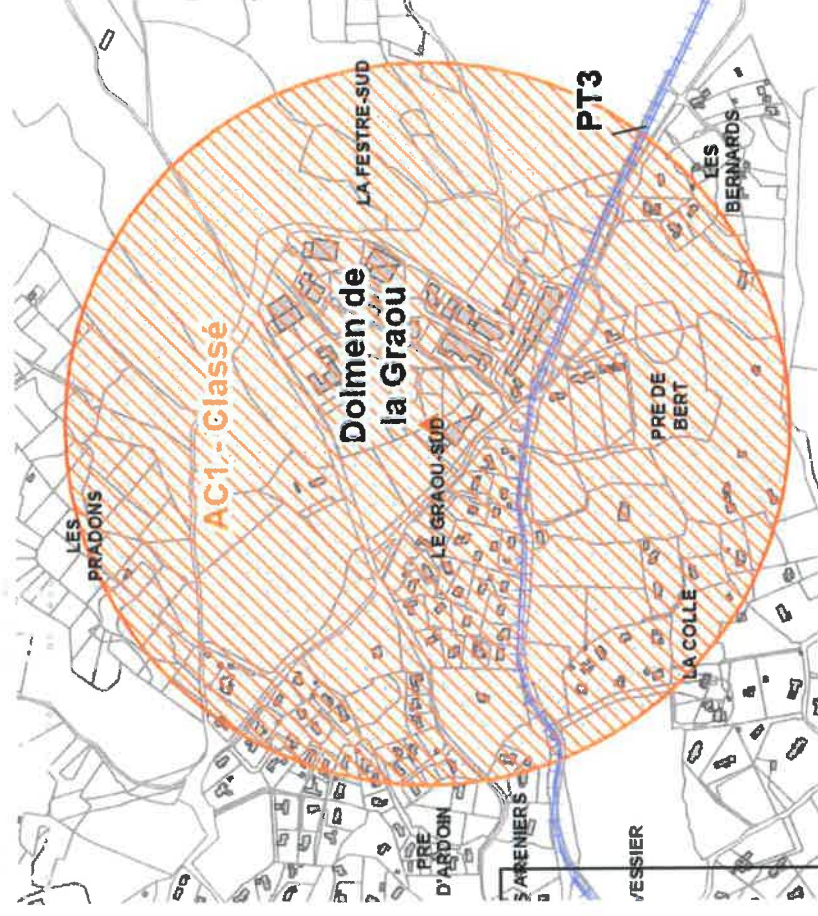
3.3.3. La prise en compte du patrimoine classé

Un élément de patrimoine, le Dolmen de la Graou, situé dans le parc d'activités, est classé Monument Historique depuis 1889.

Tous les projets situés dans le site inscrit au titre de la protection des monuments historiques seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Pour les projets situés en co-visibilité avec le Dolmen de la Graou, l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme a une compétence liée avec l'ABF. Ainsi, il est préconisé de soumettre le projet à l'avis de l'ABF en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

- ➔ Le projet de l'entreprise Floressence intègre cet élément bien de patrimoine (cf. pages 9 à 11).



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

Natura 2000

Un site Natura 2000 au titre de la directive Habitat se situe sur la commune : la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne ».

Le site est situé à environ 600m du secteur concerné par la modification.

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts des zones UZ et 1AUZ sur le site Natura 2000 et n'a identifié aucun impact. Aucun habitat et espèce d'intérêt communautaire n'a été identifié et les milieux présents sont peu naturels et différents des milieux ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

La modification du PLU n'engendre pas de consommation d'espaces supplémentaires par rapport au PLU en vigueur en l'absence de modification du zonage (zones UZ et 1AUZ) et en raison du maintien de la vocation du site (activités économiques).

La modification du PLU n'aura donc aucun impact sur le site Natura 2000.

Continuités écologiques

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà les zones UZ et 1AUZ concernées par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendrera pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

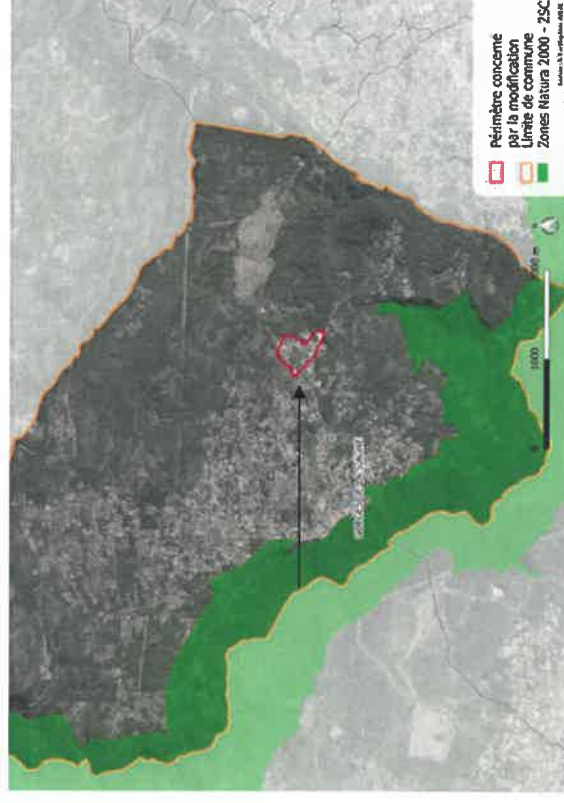
Les secteurs non bâtis de l'OAP sont quasi enclavés dans une urbanisation déjà existante ou en extension sur des petites surfaces, la fonctionnalité écologique de ces secteurs est donc faible.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Un EBC est situé à proximité directe du secteur de projet (limite est). L'urbanisation étant entièrement prévue dans l'emprise des zones UZ et 1AUZ, aucun impact n'est à attendre sur l'EBC.

Le pôle de vie, localisé en zone N, sera conforme à la réglementation de la zone Naturelle (aménagements légers et démontables, pas d'imperméabilisation du sol, pas d'emprise au sol, adaptation à la végétation existante...).

Afin d'évaluer et de prendre en compte les enjeux, un pré-diagnostic écologique pourra être réalisé pour tenir compte des aménagements projetés.



3.4 Les impacts sur les différents documents du PLU

3.4.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2

L'OAP n°2 a été modifiée pour retranscrire les évolutions du fonctionnement.

Les éléments de programmation qui ne sont PAS modifiés :

- Emprise réglementaire de la zone (zones UZ et 1AUz) ;
- Secteurs constructibles et les vocations économiques (industrielles et artisanales).

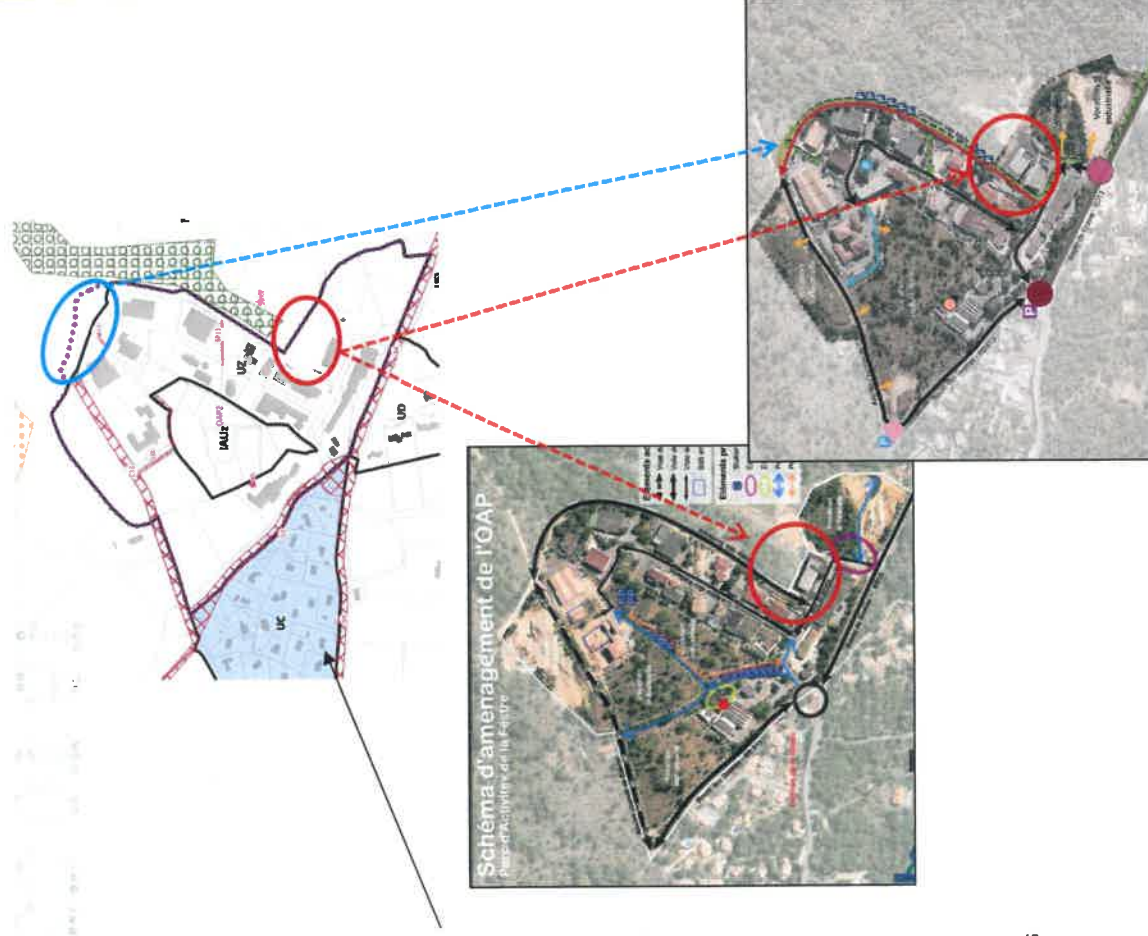
Les éléments de programmation qui sont modifiés :

- L'emprise de l'OAP (qui intègre les zones UZ et 1AUz) en corrigeant deux erreurs matérielles dans le PLU en vigueur : oubli d'une parcelle classée en UZ et exclue du périmètre d'OAP (en rouge), et la voie au nord (allée des senteurs) qui intègre l'espace de détente à aménager (en bleu) ;
- Principes de desserte par les voies de bouclage primaires et secondaires ;
- Principe de desserte par les cheminements doux ;
- Organisation du stationnement ;
- Localisation de l'espace de détente.

Le schéma d'OAP donne des prescriptions organisées en 3 thématiques :

- ⇒ Fonctionnement global ;
- ⇒ Gestion du stationnement ;
- ⇒ Qualité du cadre vie.

Le règlement et le zonage ne sont pas modifiés : l'ensemble des règles actuellement édictées pour les zones UZ et 1AUz restent en vigueur.



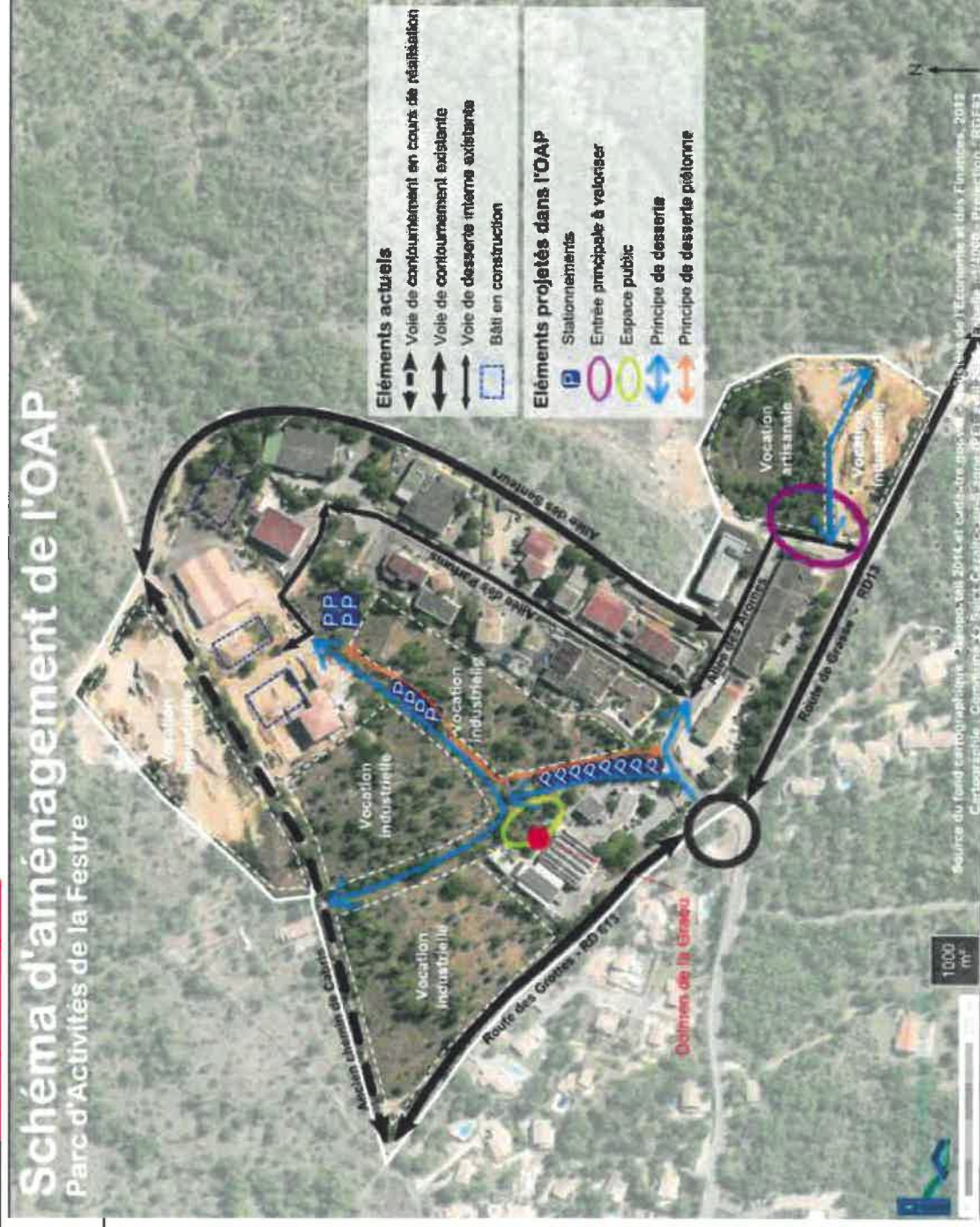
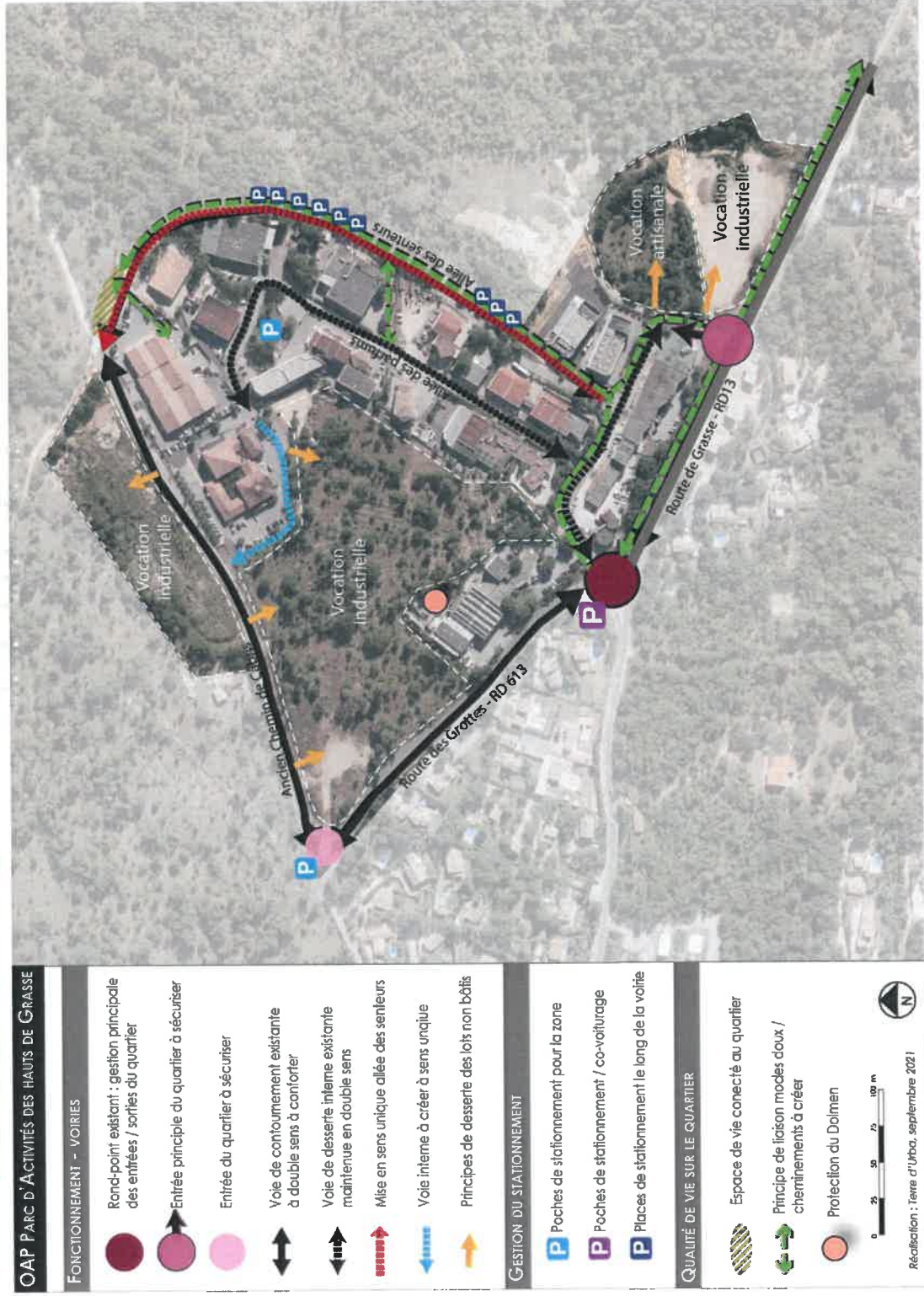


Schéma de l'OAP n°2 – APRES – MODIFICATION N°4



3.4.2 Le plan de zonage modifié

Le zonage en vigueur est inchangé : les deux zones 1AUz et UZ sont maintenues dans leurs enveloppes actuelles.

La modification impacte uniquement les emplacements réservés et l'emprise de l'OAP au nord (intégration de la voie de bouclage et de l'aire de détente) :



La modification du périmètre de l'OAP n'impacte pas l'urbanisation du secteur.;

Il s'agit d'une mise en cohérence entre le schéma d'OAP et la réalité du terrain : la voie au nord (allée des senteurs) n'est pas intégrée à la zone UZ, qui s'arrête aux parcelles bâties. Elle est inscrite en zone naturelle (N) au PLU en vigueur.

Or, cette voie existante assure le bouclage du parc d'activités. Les délaissés de voie serviront pour l'aménagement d'une aire de détente : cet usage est compatible avec le règlement de la zone N (et hors zone rouge du PPRIF), qui autorise des aménagements légers et démontables.



Il n'y a donc pas nécessité à modifier le zonage réglementaire, mais simplement le périmètre d'OAP sur le plan de zonage, afin qu'il soit analogue au schéma de l'OAP.

A noter que le périmètre du schéma d'OAP (Pièce n°6 du PLU approuvé en 2017) intégrait déjà l'allée des senteurs au nord (cf. p.18 de la présente notice), il s'agit donc uniquement une mise en cohérence des pièces du Plan Local d'Urbanisme par la traduction du schéma de l'OAP dans le plan de zonage réglementaire.

3.4.3 Les prescriptions spéciales modifiées

PIECE 5a - Emplacements réservés

L'aménagement du secteur suppose la suppression de 4 emplacements réservés :

- SP 10 : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre
- ER IV : Aménagement d'espaces publics et mise en valeur du Dolmen de la Graou
- ER V : Création d'aires de stationnement - Zone d'activité de la Festre
- ER C11 : Création d'une voie de desserte de la zone d'activités de la Festre

Et la création de trois nouveaux emplacements réservés au sein du parc d'activités :

- **SP 11** : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre – Largeur 2 m
- **SP 12** : Aménagement d'un cheminement piéton - Quartier de la Festre – Largeur 2 m
- **ER C13** : Création d'une voie de desserte à sens unique - zone d'activités des Hauts de Grasse – Largeur 3.50 m

Il n'y a pas d'emplacements réservés pour :

- L'aménagement d'espaces publics / aire de détente au nord : le foncier est déjà public (délaisés de voirie) ;
- Création d'aires de stationnement dans le parc d'activités : tous les stationnements envisagés sont déjà sur du foncier public (Allée des senteurs, terrain communal en cœur de zone, foncier appartenant au domaine privé du CD06).

