

MODIFICATION N°4 DU PLU

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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
<b>Modifications</b>	<b>Mises à jour</b>
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

Commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

2025

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
LOCALISATION .....	17
CONTEXTE, COMPOSITION, DESSERTE ET ENVIRONNEMENT DU SECTEUR	18
OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT .....	20
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT CARTOGRAPHIÉS .....	21

## PREAMBULE

Les nouveaux articles 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'Habitat.*

**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 [...] ».*

L'orientation d'aménagement et de programmation inscrite dans ce document, objet de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, concernent le secteur du Parc d'activités économique des Hauts de Grasse (anciennement nommé « la Festre »).

## 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 œuvre 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.

projet d'ensemble.

2

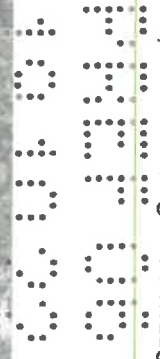
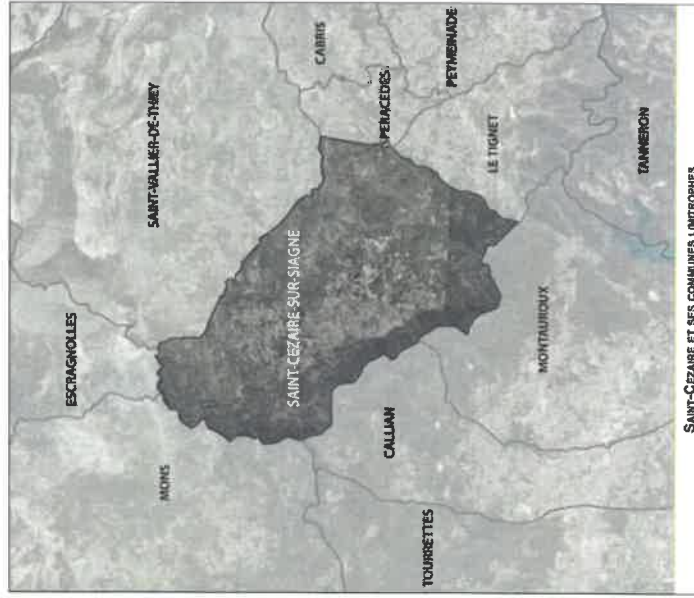
- OAP SECTORIELLE -

Le Parc d'activités des Hauts de Grasse

LE PARC D'ACTIVITES DES HAUTS DE GRASSE

LOCALISATION

Le Parc d'Activités des HAUTS DE GRASSE, anciennement dénommé « 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 des Hauts de Grasse, 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 350 salariés qui œuvrent pour l'essentiel dans la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs.

La limite nord-ouest du secteur est fixée en partie par l'Ancien chemin de Cabris, et a fait depuis 2018 l'objet d'un aménagement par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) avec la création d'une voie de contournement à l'Ouest.

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.

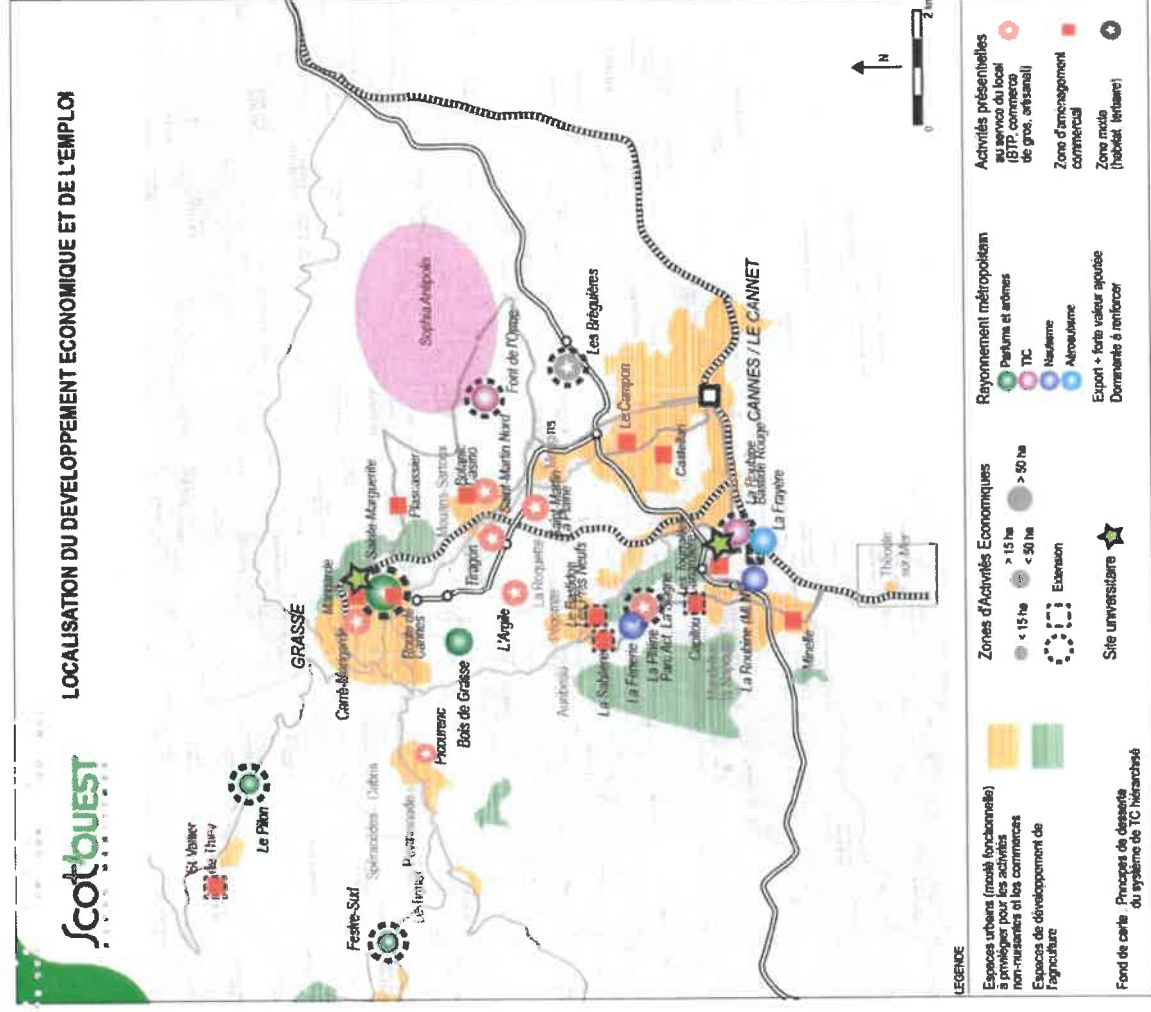
Au sud-ouest, le Parc est délimité par la RD613, dite la Route des Grottes, requalifiée par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

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-sur-Siagne et le Parc d'activités.

Le SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 20 Mai 2021 a identifié ce Parc comme un pôle économique de rayonnement métropolitain « Parfums et arômes » à conforter.

LOCALISATION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI



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 la densification du Parc d'activités pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées, mais également l'installation de nouvelles 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 des Hauts de Grasse, notamment en confortant la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs. Plusieurs principes d'aménagement régissent l'opération (cf. 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.

- Les aspects extérieurs, matériaux et style architectural devront être soignés.

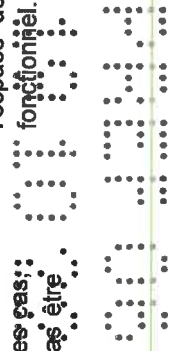
Tout projet de construction devra garantir le respect de conditions satisfaisantes d'insertion dans l'environnement du bâti limitrophe neuf ou traditionnel, d'orientation, d'ensoleillement, de commodité, de salubrité, ainsi que la préservation du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie du site et des 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 intégrés 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.

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, les principes de circulation sont repris et adaptés, afin de tenir compte de la création de la voie de contournement à l'Ouest.
- L'accès se fera également depuis le nouveau rond-point situé sur la Route de Grasse (RD13). L'entrée actuelle, située plus à l'Est, sera quant à elle sécurisée, et il sera étudié un principe d'interdiction de sortie sur la RD13 pour sécuriser la circulation sur cette départementale.
- Un sens de circulation permettra de mieux gérer les déplacements internes des poids lourds : l'Allée des Senteurs passera à sens unique (Sud/Nord), permettant de renvoyer les flux vers la voie nouvelle, à savoir l'ancien chemin de Cabris (à double sens).
- L'Allée des Parfums reste à double sens : cependant, afin d'éviter des manœuvres pour certains véhicules, une nouvelle voie interne sera créée permettant de rejoindre la voie de contournement à l'Ouest. Ce bouclage interne sera par contre en sens unique, pour limiter les flux.
- Les accès aux lots des entreprises se font depuis les voies de desserte interne et l'ancien Chemin de Cabris, afin de sécuriser les circulations et manœuvres des poids-lourds pour accéder aux entreprises. Les dessertes depuis les deux routes départementales sont interdites.
- 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 dans le périmètre du Parc, notamment le long de l'Allée des Senteurs et au cœur de la zone (parking public). Aucun

aménagement ne sera créé en zone Rouge du PPRIF et en zone naturelle du Plan Local d'Urbanisme. En parallèle, un projet de parking de covoiturage est en réflexion avec le Conseil Départemental. Il serait situé à l'entrée du Parc d'Activités. En outre, un délaissé foncier du Conseil Départemental pourrait accueillir des emplacements de stationnements à moyen terme. Ces aménagements permettront d'accueillir les visiteurs et résorber le stationnement sauvage.

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 nord du Parc, dans un secteur proche des espaces naturels, offrant un cadre agréable pour les pauses. La création de cet espace repose sur un aménagement léger, avec quelques éléments de mobilier urbain (table de pique-nique, banc, poubelles). La proximité des chemins de randonnée peut permettre aux usagers du Parc (et aux habitants) de profiter de l'accès aux sentiers. Ces éléments seront situés en zones B1a et NCR au titre du PPRIF.
- 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
- 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. Ainsi, il est prévu une continuité des cheminements depuis la RD13 jusqu'à l'espace de détente, notamment le long de l'Allée des Senteurs. En effet, le passage en sens unique de cette voie de desserte permet de récupérer une partie de la largeur de l'emprise existante, à la fois pour créer un cheminement piéton, pour permettre la continuité de la piste cyclable, et pour implanter du stationnement.
- En complément, deux cheminements seront créés pour permettre une continuité des accès piétons depuis l'allée des Parfums.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT CARTOGRAPHIQUES

OAP PARC D'ACTIVITES DES HAUTS DE GRASSE




FUNCTIONNEMENT - VOIRIES

-  Rond-point existant : gestion principale des entrées / sorties du quartier
-  Entrée principale du quartier à sécuriser
-  Entrée du quartier à sécuriser
-  Voie de contournement existante à double sens à contourner
-  Voie de desserte interne existante maintenue en double sens
-  Mise en sens unique allée des senteurs
-  Voie interne à créer à sens unique
-  Principes de desserte des lots non bâtis

GESTION DU STATIONNEMENT

-  P Poches de stationnement pour la zone
-  P Poches de stationnement / co-voiturage
-  P Places de stationnement le long de la voirie

QUALITE DE VIE SUR LE QUARTIER

-  Espace de vie connecté au quartier
-  Principe de liaison modes doux / cheminements à créer
-  Protection du Dalmen



Réalisation : Ferre d'Urba, septembre 2021

