

# AVIS PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIÉÉ MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CEZAIRE

Commission Avis - Cadre de Vie du 24 Janvier 2022

## I. Contexte

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 commune de Saint Cézaire consulte le Parc naturel régional des Préalpes d'Azur en tant que PPA, faisant suite à la délibération n°2021-102 en date du 18 novembre 2021, pour la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme (courrier reçu le 03 janvier). En tant que commune du Parc, la commune s'engage à respecter la Charte du Parc, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec cette dernière..

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 (p3-notice)

## II. Description du projet

Le projet porte sur la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituée sur le secteur du Parc d'Activités des Hauts de Grasse.

Il est souligné dans le préambule de la notice, que l'OAP modifiée en question, doit faire ressortir les ambitions en termes d'aménagement et de structuration de la ZAE dans sa globalité.

Plus particulièrement les modifications portent sur (p3-notice) :

- 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 emplacements réservés en zone IAUz / UZ induisant une adaptation du plan de zonage et des prescriptions spéciales.

### III. Eléments de la Charte concernés par la modification

Saint Cézaire sur Siagne est un village perché groupé situé sur la frange sud du territoire du Parc, sur des espaces caractérisés par la transition rural-urbain, et dont la gestion doit être exemplaire.

L'article 14 de la Charte stipule de promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centre-bourgs .

**En particulier elle retient d'être exemplaire dans la gestion des zones de transition rural-urbain dont Saint Cezaire fait partie :**

☐ Favoriser le renouvellement urbain et limiter le développement urbain à **la densification des « enveloppes d'urbanisation à densifier »**, identifiées dans le Plan de Parc ;

☐ **Renforcer les centralités et les identifier au sein des plans locaux d'urbanisme ;**

☐ Soumettre les extensions et confortement d'urbanisation à **la desserte en transport en commun**

☐ Préserver la **qualité paysagère des espaces naturels et agricoles**, notamment des terrasses d'oliviers

☐ Identifier et résorber **les points noirs paysagers**, notamment **les entrées de ville et les zones urbaines sans qualité** (gestion des clôtures, des haies, des espaces verts, des parkings, etc.) ;

☐ **Innover dans les quartiers périurbains et pavillonnaires** en favorisant la densification par extension ou surélévation du bâti existant pour la production de nouveaux logements ou d'activités tertiaires ;

Rappel page 89 de la Charte du Parc : en lien avec les dispositions de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme et la Directive Territoriale d'Aménagement, **l'équilibre** entre développement urbain maîtrisé, développement rural, préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des espaces naturels, l'évolution des formes urbaines **doit répondre aux besoins de développement, tout en veillant à la mixité sociale**, dans le respect de l'environnement, en concourant à la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, et en garantissant une utilisation économe de l'espace. A ce titre, **la construction en continuité du bâti existant** est une règle qui s'impose sur tout le territoire du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur (p.89).

L'importance dans la durée d'une gestion économe et rationnelle de l'espace dépasse le cadre réglementaire de l'urbanisme et renvoie également à d'autres orientations qualitatives de la Charte pour une maîtrise de la pression exercée sur les espaces agricoles (Cf. Art. 17), les patrimoines bâtis (Cf. Art. 20), les paysages (Cf. Art. 19) et les milieux naturels (Cf. Art. 2).

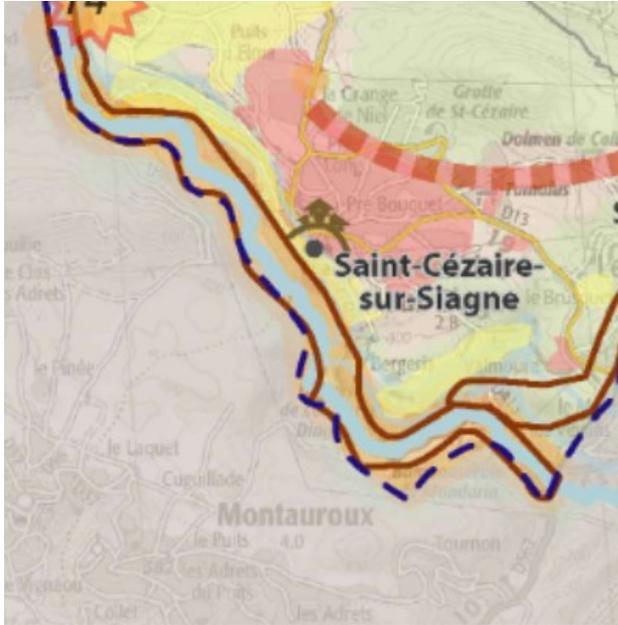
Il est important de préserver strictement les vocations des « espaces naturels prioritaires » (Cf. Art. 2), les « espaces à vocation dominante agricole » (Cf. Art. 17) et la qualité paysagère des « zones paysagères emblématiques » (Cf. Art. 19) identifiés dans le plan de Parc .

Autre mesure de l'article 14 « Rechercher une mixité de fonctions et une mixité sociale dans les zones d'extension».

Plan de Parc

En tant que village groupé et perché de caractère, perché sur les contreforts du Parc, les points de vues vers la mer et les Alpes, sont à protéger et à développer avec les projets.

Le parc des hauts de Grasse et situé juste à la limite de la zone à densifier (cf : plan du Parc ci-dessous, extrait).



Axe 2 : Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solide et dynamique	
<b>Espaces ruraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 10 - Développer une économie endogène pour une meilleure répartition territoriale de l'emploi et des services</li> <li>Article 11 - Miser sur les ressources locales, la qualité et l'exemplarité environnementale</li> </ul>
<b>Espaces à vocation urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 14 - Promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centres-bourgs</li> <li>Article 10 - Promouvoir des démarches de qualité architecturale préservant le caractère exceptionnel des villages</li> <li>Article 16 - Expérimenter une politique de déplacement exemplaire en milieu montagnard reculé</li> </ul>
Axe 3 : Renforcer l'identité du territoire, par la préservation et la promotion des patrimoines	
<b>Patrimoines paysagers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 18 - Comprendre les mécanismes de transformation des paysages des Préalpes d'Azur et consolider les repères identitaires</li> <li>Article 19 - Garantir une protection des paysages emblématiques et une gestion maîtrisée des paysages</li> <li>Article 20 - Consolider la connaissance des patrimoines bâtis, ethnographiques, préhistoriques et historiques des Préalpes d'Azur pour un projet de conservation adapté</li> </ul>
<b>Activités touristiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Article 22 - Mettre en place une nouvelle gouvernance pour conduire une stratégie touristique des Préalpes d'Azur inscrite dans le cadre de la Charte européenne du tourisme durable</li> <li>Article 23 - Positionner les Préalpes d'Azur sur un tourisme rural de qualité</li> <li>Article 24 - Cerner les flux récréatifs en structurant les activités de plein air</li> <li>Article 3 - Organiser la gestion de la fréquentation des espaces naturels</li> <li>Article 25 - Faire découvrir les Préalpes d'Azur au jeune public par l'éducation au territoire et au développement durable à l'échelon local</li> </ul>

## IV. Analyse technique

En l'état actuel des connaissances et limités par les délais impartis pour la consultation, l'analyse de la commission avis s'est fondée sur la comparaison des deux extraits ci-dessous

### 3.4.2. Le plan de zonage modifié

Le zonage en vigueur est inchangé : les deux zones IAUz 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) :



L'avis du Parc lors de l'élaboration du PLU n'était pas allé jusqu'à l'analyse dans ce niveau de détail de l'OAP. La question de la mixité des axes de circulation et la possibilité d'aller en mode doux du village à l'est de la zone d'activité est en question et la suppression des emplacements réservés semble mériter qu'on s'y attarde. De même la dimension de ces emplacements prévus, plantés avec cheminements piétons étaient un atout. La commission avis soulève également la question de l'intégration paysagère et environnementale du tout.

### Mixité des usages/fonctions

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 (changements d'usages/évolution de la zone). La suppression des emplacements réservés sans prévoir de les déplacer consiste à supprimer tout simplement le projet de planification initial : **quelque chose est-il prévu d'une autre manière** ? Le juste équilibre entre deux injonctions potentiellement contradictoires (densité de l'urbanisation vers le zéro artificialisation nette) et la préservation d'éléments naturels dans « la ville » est au cœur du sujet, à travers peut être des coefficients d'utilisation du sol

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.

### Intégration Paysagère et Environnementale

Est-il possible de veiller expressément au sein de cette OAP, si ce n'est pas déjà le cas aux points suivants

- Des ensembles arborés existant pourraient être préservés et intégrés aux espaces d'aménagement dans une **logique de trame** naturelle (voir aussi plus bas le point sur la pierre sèche le cas échéant)
- Les plantations dans cette zone respectent la palette végétale locale et les conditions nécessaires à son développement, notamment du système racinaire
- Privilégier des **matériaux perméables** en cas de renouvellement de voies, afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol.
- Préconiser, concernant les terrassements et profilage des chemins, que les matériaux excédentaires soient réutilisés sur place dans la mesure du possible afin de limiter (s'il est encore temps nous ne sommes pas allés sur site) l'introduction d'espèces végétales exotiques envahissantes (Ailante glanduleux, Robinier faux-acacia). Les propriétaires devront être vigilants les 2-3 premières années pour éliminer toutes les pousses d'Ailante glanduleux ou de Robinier faux-acacia, une fois installées, ces espèces étant très difficiles à éradiquer.
- Pour une intégration paysagère plus complète, les **couleurs naturelles locales**, devraient être employées pour toute intégration d'équipements.

- **En ce qui concerne les qualité des clôtures et limites de parcelle** : les murs de pierre sèche jouent un rôle essentiel en assurant un rôle de réservoir de biodiversité (elles constituent des micro-habitats favorables à de nombreuses espèces) et en luttant contre l'érosion des sols en retenant la terre. Le Parc préconise de :
- Le cas échéant : préserver et restaurer les murs en pierre sèche, sans utilisation de mortier (selon les techniques traditionnelles), le rejointoiement hermétique des murs étant très défavorable à la faune, pas de colmatage/joints entre les pierres pour permettre la circulation des espèces,
- Laisser autant que possible la végétation spontanée herbacée, non ligneuse, de surface sur le mur, ce qui n'induit pas de désordre dans le mur car elle a un faible enracinement.
- En matière d'éclairage, participer à l'effort communal -village étoilé, et du territoire (réserve internationale de ciel étoilé),
  - o S'il est prévu que les lots bénéficient d'un éclairage commun, afin de **limiter la pollution lumineuse** et ne pas perturber les espèces ayant une activité nocturne, il est préconisé de mettre en place un éclairage avec une température de couleur en dessous de 3000°K (Projet d'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses - novembre 2018) et un ULOR à 0 (guide de candidature « Réserve Internationale de Ciel étoilé » - octobre 2015) et d'envisager l'extinction des installations d'éclairage à certaines plages horaires.
  - o Etablir des recommandations pour les projets en particulier sur les mêmes recommandations (sur demande au Parc, des fiches techniques sont en cours de réalisation au Parc)