

MODIFICATION N°3 DU PLU

NOTICE DE PRESENTATION



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

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	3
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION.....	4
3. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT ET DU PLH	7
3.1. Compatibilité avec le SCoT.....	7
3.2. Compatibilité avec le PLH	7
4. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU.....	8
5. PRESENTATION DU SITE RIVIERA.....	10
5.1. Localisation géographique.....	10
5.2. Etat des lieux.....	11
5.3. Analyse historique de l'occupation du site et enjeu juridique actuel	12
6. LE PROJET URBAIN	14
6.1. Description du projet justifiant la modification	14
6.1.1. Descriptif global.....	14
6.1.2. Le programme de logements.....	15
6.2. Les objectifs en matière d'aménagement.....	17
6.2.1. Des aménagements pour améliorer le cadre de vie et de fonctionnement	17
6.2.2. La prise en compte des risques	19
6.2.3. La prise en compte de la biodiversité	20
7. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	22
7.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5	22
7.2. Le règlement modifié.....	25
7.3. Le plan de zonage modifié.....	32
7.4. Les prescriptions spéciales modifiées.....	34

1. PRÉAMBULE

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 2021 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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 Durables ;
- 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.

La modification a pour objet la suppression de la servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) de la zone UER dont l'échéance arrive en juin 2022. Cette servitude permet en effet de « figer » l'évolution des sites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration, en l'espèce, l'approbation du PLU.

Un projet global ayant été défini entre les parties prenantes, il convient à présent de lever cette servitude et d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cela permettra la réalisation d'un programme mixte répondant aux besoins de la commune en termes de production de logements, de mixité sociale et fonctionnelle et faisant ressortir les ambitions en termes de vocations, d'aménagement et de fonctionnement de ce futur quartier.

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

- ✓ La suppression de la servitude de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
- ✓ La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5) ;
- ✓ L'adaptation des pièces réglementaires.

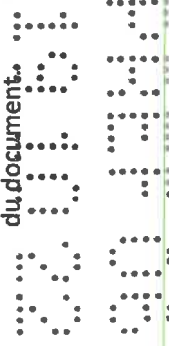
Le périmètre concerné est dénommé « Riviera » dans les différents documents.

Le dossier de modification comprend donc :

- La présente notice de présentation ;
- Le plan de zonage modifié ;
- Le règlement écrit modifié ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 ;
- La liste des prescriptions spéciales modifiée.

Le présent dossier sera 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 manière à actualiser les données du document.



2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LEUR JUSTIFICATION

Le projet de réhabilitation de RIVIERA a pour ambition de traiter une friche en entrée de village. Ce site à l'abandon depuis les années 90, visible depuis la route de Grasse, a fait l'objet de nombreuses réflexions quant à sa vocation et sa reconversion depuis l'arrêt d'exploitation en 1994.

Un projet a ainsi émergé depuis quelques mois, associant un porteur de projet privé et les partenaires institutionnels (commune, Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), Conseil Départemental, Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)...). Bien que le site soit complexe et présente de fortes contraintes (bâti existant, risques, proximité d'un corridor écologique, éloignement du village...), les études menées ont permis d'aboutir à une programmation mixte.



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER AVEC UNE MIXITÉ SOCIALE ADAPTÉE

La vocation initiale du secteur est l'habitat : le permis initial de 1969 a autorisé la création de 302 logements.

Le PLU approuvé en 2017 classe cette zone en zone UE, secteur UEr, correspondant à une « zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités... ». La possibilité d'une réhabilitation en l'état n'avait pas été envisagée. La présence d'habitations sur site n'avait donc pas été organisée.

La présente procédure de modification du PLU permet d'organiser l'articulation des droits acquis relatifs à l'habitation mais également l'ouverture à de nouvelles destinations. Cela permet de répondre à une double ambition de mixité sociale et fonctionnelle mais également aux besoins de diversification du parc de logements sur la commune.

L'élaboration de ce projet a été menée avec la volonté de valoriser le bâti existant et éviter l'artificialisation de nouveaux sols. Le site comprend 6 bâtiments offrant une surface de plancher très importante. La municipalité a souhaité organiser la réhabilitation des constructions existantes sans extension, hormis concernant d'éventuels services publics ou bâtiment d'intérêt général ou collectif.

La réhabilitation d'une friche urbaine évite l'artificialisation de nouveaux sols par la construction de nouveaux bâtiments et l'utilisation de nouveaux sites. Cela s'inscrit dans les objectifs nationaux poursuivis en matière d'exemplarité environnementale. Un travail sur les matériaux durables et les énergies renouvelables a également été sollicité auprès du porteur de projet.

Ce sont ainsi près de 129 logements qui pourront être créés avec un objectif de production de 40% de logements sociaux.

Cette production permettra à Saint-Cézaire-sur-Siagne de répondre en grande partie à la problématique mise en évidence par l'analyse des besoins sociaux de la commune. Ce projet a d'ailleurs déjà permis à la commune de ne plus faire l'objet d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU.

Au surplus, et depuis de nombreuses années déjà, la demande est tendue sur les appartements. Seul le village offre la possibilité de se porter acquéreur d'un appartement sur la commune. Toutefois, ce parc immobilier est ancien et ne correspond pas aux besoins de tous : problématique de stationnement, accès piétons uniquement sur une partie du village, peu de logement de plain-pied... Il apparaît donc urgent de pallier à ce manque.

Ainsi, ce projet présente une réelle opportunité de créer une mixité de produits immobiliers : social, libre, du studio au 4 pièces, répondant à des besoins variés.

MIXITÉ FONCTIONNELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU SITE ET DE LA COMMUNE

L'éloignement du site avec le village est problématique pour la future programmation. Il convient d'éviter de renforcer les flux de véhicules dans le village tout en créant une vraie connexion entre les secteurs pour que Riviera ne devienne pas un quartier déconnecté du centre et de ses fonctions.

Ainsi, afin d'éviter la création d'un simple quartier d'habitation, une recherche de mixité fonctionnelle a été poursuivie. Il a été convenu de créer des commerces distincts de ceux du village tels que boulangerie, boucherie, tabac, pharmacie, librairie, afin de ne pas créer de concurrence ; d'installer des bureaux et services. De nombreux professionnels de santé ont présenté un vif intérêt pour la création de ces locaux.

L'opportunité de diversifier les fonctions sur le quartier a été l'occasion de réfléchir à l'implantation d'une maison des producteurs : la municipalité souhaite soutenir les agriculteurs installés sur le territoire, en valorisant leurs productions dans une logique de circuits courts. Ainsi, le site de RIVIERA semble idéalement situé pour accueillir ce commerce, permettant aux consommateurs de s'y arrêter facilement sur leurs trajets quotidiens.

Afin de créer des espaces de convivialité invitant à l'échange, des jardins partagés sont également prévus.

La concertation engagée à l'aune du projet avec les partenaires institutionnels a fait émerger d'autres besoins, notamment en termes d'équipements publics. En effet, les locaux actuels de la crèche gérée par la CAPG ne sont plus adaptés. Une mise aux normes va s'avérer indispensable. De plus, les besoins étant croissants, un agrandissement sera nécessaire pour accueillir les enfants. A ce jour, cette dernière ne présente que 12 places. Ainsi, il est étudié la possibilité de créer une crèche pouvant accueillir jusqu'à 30 enfants dont des enfants présentant des formes de handicap, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Au surplus, une maison d'assistantes maternelles est projetée.

Par ailleurs, la création de cet équipement sera aussi l'occasion de déplacer les bureaux de la CAPG situés au cœur du village. La CAPG pourrait ainsi procéder à l'acquisition d'un bâtiment, le bâtiment A, sans sa globalité.

Ce transfert va permettre de libérer environ 30 places de stationnement au cœur du village, utilisées par leurs véhicules de services et par le personnel au quotidien. Le manque de stationnement au cœur du village est un problème quotidien. Cela permettra donc d'y remédier dans une certaine mesure. De plus, les locaux de la crèche actuelle appartenant à la commune pourront être réhabilités ou être mis en location afin de venir abonder les recettes communales.



UNE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX : ALLIER SECURITE DES HABITANTS ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Le site RIVIERA est concerné par le Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt.

Maintenir ce site dans un état d'abandon présente de nombreuses problématiques : squats par tout type de visiteurs, dépôts sauvages engendrant une pollution des sols... Un risque permanent est présent, de type accidentel par des chutes depuis les balcons ou cages d'ascenseurs mais également par le risque d'incendie. Ainsi, la réhabilitation et l'occupation des bâtiments vont améliorer la situation d'un point de vue risque.

Cette sécurisation par le respect des règles édictées permettra non seulement d'améliorer la situation quant aux risques sur le site mais permettra au surplus la mise en sécurité du quartier, des forêts alentours, de la ferme pédagogique refuge d'animaux et d'une zone habitée proche.

Par ailleurs, la gestion du pluvial est un autre élément important du projet améliorant la situation d'un point de vue environnemental. Le site est déjà en grande partie imperméabilisé (bâtiments, anciens parkings, voies existantes) : l'enjeu est de limiter de nouvelles imperméabilisations, en favorisant l'usage de matériaux drainants. Des équipements de type noues et bassin de rétention seront nécessaires pour gérer les eaux de pluie. Ils permettront également de créer des espaces favorables à la biodiversité.

UNE GESTION DES FLUX PENSÉE AU-DELA DU QUARTIER

Afin de sécuriser les entrées / sorties sur le quartier, la création d'un rond-point porté par la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est envisagée.

Il s'agit du seul accès au site, afin d'éviter la multiplication des points de desserte sur la RD.

Il va en parallèle permettre de diminuer la vitesse excessive des véhicules en provenance du sud, et marquer clairement l'entrée de la commune.

La volonté est de profiter de cet aménagement pour créer de nouveaux abris qui remplaceront ceux situés après le site en direction de Grasse, dangereux à ce jour.

La municipalité veillera à conserver un lien constant avec le village par la prolongation de la piste cyclable, le développement de liens doux, la mise en place d'une navette communale ou encore la pose d'un panneau d'information municipale électronique.

Le site restera également ouvert, sans clôtures, permettant à tous de venir s'y promener, y consommer, y travailler.

Il s'agit enfin d'un véritable souhait de l'équipe municipale de remettre en valeur ce site délabré et dangereux, qui marque de façon négative l'entrée de la commune et ainsi y créer un quartier mixte, de qualité, connecté au village.



3. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT ET DU PLH

3.1. Compatibilité avec le SCoT

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est intégrée au SCOT'Ouest approuvé le 20 mai 2021.

Ce dernier a fait le choix d'une croissance démographique modérée, douce et en rapport avec les capacités d'accueil des 28 communes pour les vingt prochaines années. Les capacités d'accueil du SCOT'Ouest sont aujourd'hui limitées par l'ensemble des exigences écologiques, environnementales, patrimoniales et réglementaires qui s'impose à lui (important cumul des risques naturels majeurs, application de la loi Littoral et de la loi Montagne, prévalence des sites écologiques sensibles...).

Le taux de croissance démographique choisi par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de 0,27% en moyenne impliquant une augmentation de 12 000 nouveaux habitants et de 8 000 nouveaux ménages, va permettre à l'Ouest Alpes-Maritimes de rester un territoire attractif et dynamique au sein d'un projet de territoire

Pour le Moyen-Pays, dont fait partie la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, le taux de croissance annuel moyen pour la période 2020-2040 est fixé à 0,3%.

Pour autant, au regard des problématiques de circulation importante sur l'Ouest Grassois, et notamment, la sur-fréquentation de la RD 2562 aux heures de pointe, le développement démographique de cette partie du territoire a été conditionnée à une amélioration de l'offre en mobilité alternative.

Le site Riviera se positionne le long d'un axe structurant de l'Ouest du territoire (RD13 puis RD 2562) offrant un accès vers Grasse et les espaces littoraux.

En réponse aux conditions de développement de l'Ouest Grassois, liées à une offre adaptée en matière de déplacement, la CAPG, dans le cadre notamment de son Plan de Déplacement Urbain (PDU), a engagé des études afin

d'améliorer les conditions de circulation sur les axes les plus fréquentés du secteur, et en particulier la RD2562 (amélioration Carrefour Sainte-Anne/Panouche et Carrefour Saint-Jacques en particulier).

La mise en œuvre de l'opération de requalification urbaine du site Riviera est en cohérence avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en vigueur.

Les axes de développement retenus pour cet aménagement s'inscrivent pleinement dans les grands principes d'aménagement définis par le SCOT'Ouest et plus largement par les dernières dispositions législatives de la Loi Climat & Résilience d'Août 2021.

3.2. Compatibilité avec le PLH

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse 2017-2022

Le site RIVIERA n'est pas référencé dans le cadre du PLH en tant que potentiel mobilisable pour accueillir du logement social.

Ce document d'aménagement prévoit un objectif de production sur 6 ans de 90 logements sociaux pour la commune dont 27 minimum en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 45 minimum en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 18 maximum en Prêt Locatif Social (PLS). Le PLH impose en outre une répartition par projet : 30% minimum de PLAI, 40% minimum de PLUS et 20% maximum de PLS (la commune ayant moins de 10% de LLS sur son territoire).

En conséquence, RIVIERA s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH et vient répondre au 2/3 de cette production en proposant 61 logements sociaux dont 38 logements en PLAI (soit 62,30%) et 23 logements en PLUS (soit 37,70%).

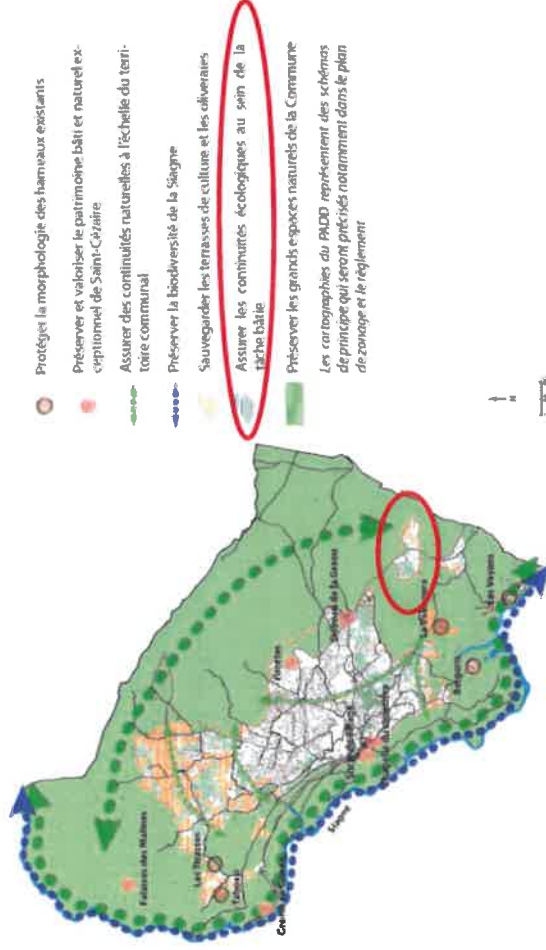
La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a été largement associée aux réflexions préalable pour le projet RIVIERA.



4. L'ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PADD DU PLU

Le projet Riviera ne remet pas en cause les objectifs énoncés au PADD du PLU en vigueur (extraits des principales orientations auxquelles le projet Riviera répond) :

Orientation n°1 : Préserver les paysages, l'environnement et le paysage



Le secteur Riviera est intégré au PADD comme une zone urbaine, avec des enjeux préservation des continuités écologiques.

La zone naturelle (N) n'est pas impactée par le projet en-dehors des aménagements légers (cheminements piétons), de l'éventuelle noue paysagère (servant également pour la faune locale) et la piste périmétrale pour la défense incendie.

Orientation n°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

- 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)
- 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 l'horizon 2025 (soit une augmentation d'environ 700 logements entre 2012 et 2025)
- Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques – accessibilité, proximité du centre village, des commerces et des services –

Le projet permet de répondre aux objectifs de croissance démographique, dans un contexte foncier très tendu sur la commune.

Ce sont ainsi près de 120 résidences principales qui seront créées, représentant environ 280 habitants.

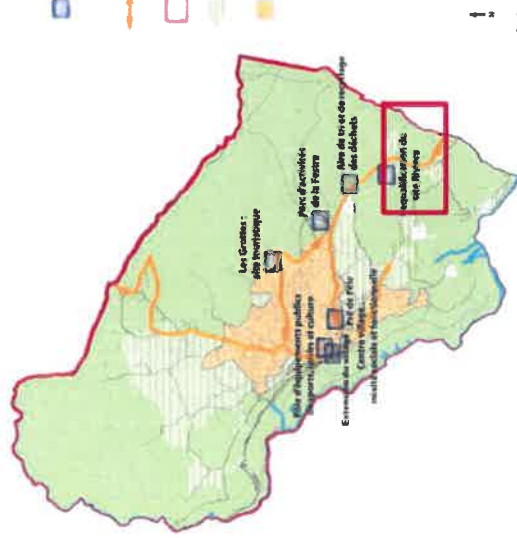
La population au dernier recensement est de 2018 était de 3 905 habitants, contre 3 850 en 2013, soit un rythme de seulement 0.3% de croissance annuelle en 5 ans (contre 1.3% entre 2008 et 2013).

Face à ce ralentissement de la croissance, le site Riviera va permettre de maintenir la population jeune sur la commune qui n'arrive pas à trouver une offre intermédiaire pour accéder à la propriété et va attirer une population nouvelle sur site, assurant un renouvellement de la population.

L'aménagement du site permet également de repenser les projets sur les secteurs proches du village, sur lesquels le potentiel de production de logements pourrait ainsi être moins important que prévu au PADD.

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

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



- Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux : Pré de Pèle, Parc de la Feste, 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 scénarios de principe qui seront précisés notamment dans le plan de zonage et le règlement

!

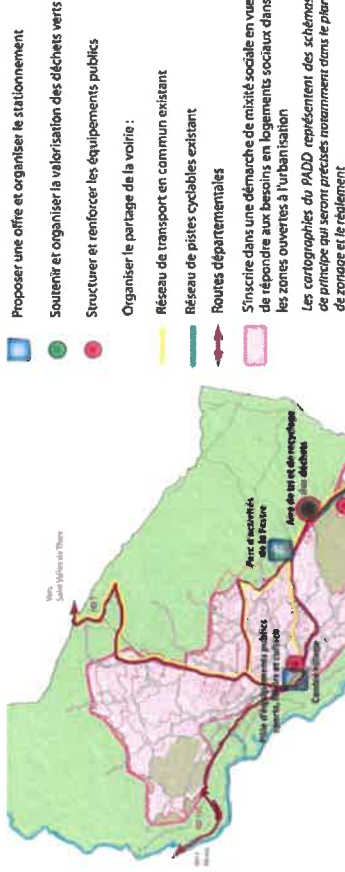
Enfin, une des ambitions du PADD était d'engager des réflexions urbaines sur plusieurs sites dont Riviera, qui était soumis à un PAPAG pour 5 ans.

Le projet d'aménagement, issu de plusieurs mois de réflexions et négociations entre le porteur de projet, la commune et ses partenaires, répond ainsi pleinement à cet objectif.

Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique

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

Mesures communales envisagées le P.L.U :
Intégrer l'opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH) prévue par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAG) et initiée par la Société Publique Locale (SPL) Pays de Grasse Développement.



- Proposer une offre et organiser le stationnement
- Soutenir et organiser la valorisation des déchets vers
- 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 scénarios de principe qui seront précisés notamment dans le plan de zonage et le règlement

La mixité des fonctions demandées par la commune a permis au porteur de projet de proposer un programme mixte :

- Logements, avec des logements libres et sociaux ;
- Tourisme avec un appart'hôtel ;
- Équipements publics (crèche, locaux CAPG) ;
- Commerces et services ;
- Locaux tertiaires (bureaux) ;
- Maison de Pays pour la valorisation des produits et savoir-faire du terroir ;
- Jardins familiaux.

C'est donc un nouveau quartier avec une mixité sociale et une mixité des fonctions urbaines qui va voir le jour. Un maillage piéton vers le centre est envisagé, pour relier le site au village par des sentiers dédiés.



5.1. Localisation géographique

Sa localisation en amont du centre lui confère un atout majeur : une très bonne accessibilité, avec un accès direct sur la RD13.



Le site Riviera se situe en entrée de ville, au bord de la Route de Grasse (RD 13), à environ 3km du centre-village.



An aerial photograph of a residential development, likely a golf course clubhouse or resort. The development is enclosed by a red boundary line. It features several long, rectangular buildings with dark roofs, surrounded by dense green trees and landscaping. A road or path runs along the top edge of the development. The surrounding area is also covered in trees and vegetation.

- ### MODIFICATION N°3

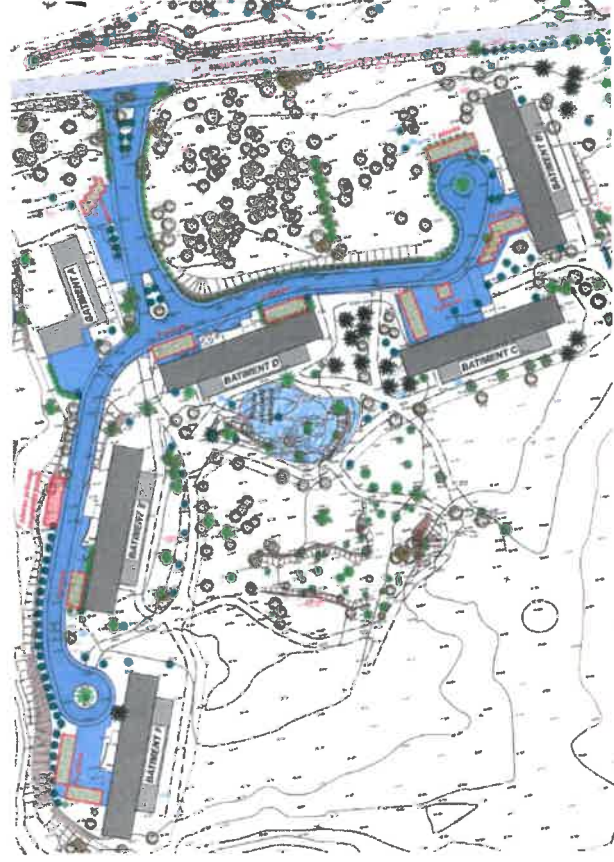
COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

- ## PLAN LOCAL D'URBANISME – RAPPORT DE PRESENTATION

5.3. Analyse historique de l'occupation du site et enjeu juridique actuel

Le site se compose de 6 bâtiments existants (surfaces inscrites au permis de construire initial) :

	SHON (m²)	Emprise au sol (m²)
BAT A	1200	490
BAT B	2900	900
BAT C	2900	900
BAT D	2900	900
BAT E	2900	900
BAT F	2900	900
TOTAL	15 700	4990



20/01/1964 : Délivrance d'un permis de construire pour une construction à usage d'habitation comprenant 302 logements

Avril 1969 : Vente du terrain par la commune à la Société Civile de Retraite RIVIERA

1972 : Ouverture de la résidence services de retraite – Le site a été soumis au régime de la copropriété. Les résidents étaient propriétaires de leur appartement. Au fil des décès, les héritiers avaient des difficultés à payer les charges de fonctionnement et revendre.

1991 : Le Tribunal de Grasse attribue les services d'un administrateur provisoire.

1994 : Arrêté exploitation de la société RIVIERA II

Le site a par suite été laissée en l'état. Il a fallu que l'ensemble des lots soient acquis par un seul porteur de projet.

20/03/2017 : Dépôt d'une demande de déclaration préalable de travaux pour ravalement des façades, remplacement des menuiseries et serrures ainsi que les gardes corps. La commune a souhaité s'opposer à la réhabilitation du site en l'état.

24/01/2018 : Le pétitionnaire a introduit un recours contentieux devant le Tribunal Administratif pour faire valoir ses droits.

17/06/2020 : Le tribunal administratif a annulé les décisions du Maire et a mis en demeure la commune de délivrer l'autorisation de réhabilitation sous 3 mois.

28/08/2020 : La commune a fait appel de la décision devant la Cour administrative d'appel d'Aix en Provence qui a confirmé la décision du Tribunal par un arrêt du 8 juillet 2021.

En conséquence, les bâtiments ne présentant pas d'état de ruine, les droits bâtis étant acquis, il a été retenu par le juge que leur réhabilitation est possible.

Toutefois, en raison de la réglementation applicable à ce jour, la mise en œuvre de cette déclaration préalable et, en conséquence, la réhabilitation de 302 logements ne permettrait d'avoir :

- ✗ Une mixité sociale avec la création de logements sociaux ;
- ✗ Une mixité fonctionnelle prévoyant en outre des services publics ;
- ✗ La création d'emplacements de stationnements suffisants ;

C'est notamment pour ces raisons que la commune a souhaité procéder à la modification du PLU, permettant de lever le périmètre d'attente de projet (PAPAG) avant son échéance avec un objectif d'encadrer réglementairement tout aménagement.

Un certain nombre de contraintes et de préconisations sont ainsi intégrées par l'adaptation des documents du PLU : règlement écrit, zonage, orientation d'aménagement et de programmation.

Le règlement actuel indique dans l'article UE.9 :

« En UE, le coefficient d'emprise au sol (CES) est non réglementé, excepté en secteur UEr où il est fixé à 25% maximum de la totalité de l'unité foncière. »

Le règlement du PLU en vigueur permettrait, à l'échéance du PAPAG, une **constructibilité totale de 8 800 m²** en appliquant le Coefficient d'Emprise au Sol de 25%. Or actuellement, les bâtiments n'occupent environ que 5 000 m² au sol.

- ➡ On a donc un potentiel résiduel d'emprise au sol de près de **3 800 m² constructibles**.

Avec une hauteur indiquée à 15 m dans l'article UE.10, soit du R+4 (à l'instar des bâtiments existants), le règlement du PLU permettrait la construction d'une **surface de plancher d'environ 10 000m²**.

Cette servitude arrivant à échéance fin juin 2022, l'urgence de mener à bien cette procédure d'évolution du document d'urbanisme est devenue prégnante, afin d'encadrer fortement tout projet.

6. LE PROJET URBAIN

6.1. Description du projet justifiant la modification

6.1.1. Descriptif global

La réhabilitation du site a donc été travaillée avec le porteur de projet, dans un objectif de création d'un quartier mixte, bien intégré et limitant les impacts négatifs sur le village (notamment en termes de déséquilibre des fonctions urbaines, de trafic routier), et en recherchant des aménagements qualitatifs pour valoriser l'environnement naturel.

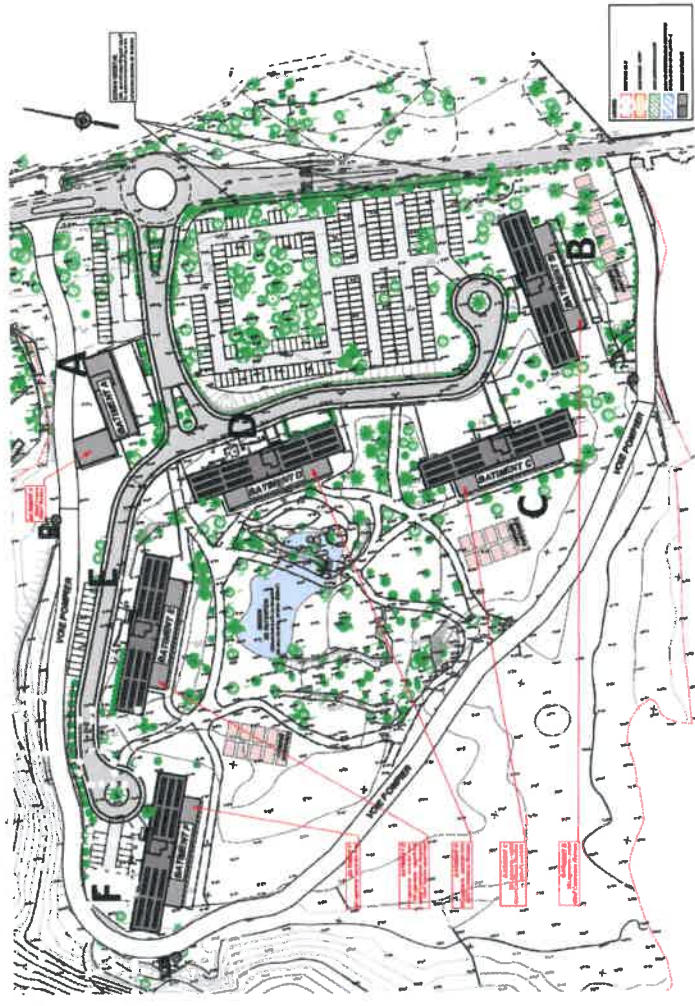
Un préalable : Le projet s'inscrit dans la réhabilitation des 6 bâtiments existants

Les 1ères intentions s'orientaient vers un programme de plus de 180 logements. La commune a souhaité revoir ce volume à la baisse, tout en intégrant un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

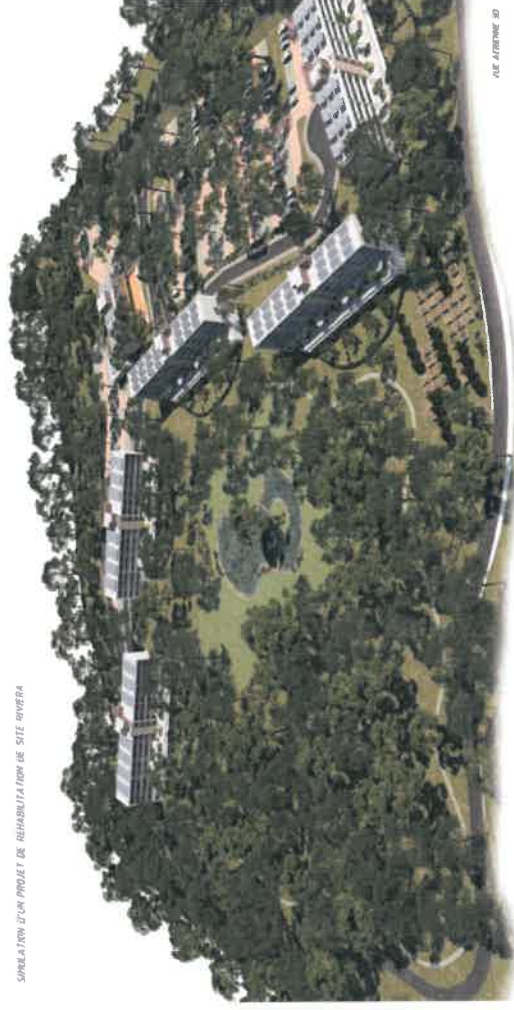
Le programme définitif comprend ainsi :

- 129 logements répartis sur 5 bâtiments (B, C, D, E, F), représentant 10 000 m² de SDP environ.
- Un appart 'hôtel de 16 chambres (bâtiment E)
- Une mixité fonctionnelle pour 4 bâtiments : B, C, D et E -Habitat / Services / Commerces ;
- Un bâtiment dédié principalement aux services et équipements publics (voire commerces) : A ;
- Un bâtiment dédié à l'habitat (33 logements libres) : F.

47% du programme de logement est destiné à du locatif social, soit environ 61 logements, localisés dans les bâtiments B (22 logements sociaux) et C (environ 39 logements sociaux dont 28 en foyer-logements).



Simulation d'un projet de réhabilitation de site Riviera



Les principes programmatiques définis pour les 6 bâtiments :

BATIMENT A - R+2 CRECHE BUREAUX LOCAUX ADMINISTRATIFS	BATIMENT B - R+4 COMMERCES BUREAUX RESTAURATION SERVICES 22 LOGEMENTS SOCIAUX (Unicil)
BATIMENT C - R+4 BUREAUX SERVICES 28 LOGEMENTS SOS (pension de Famille)	BATIMENT D - R+4 SERVICES DE SOINS SERVICES RESTAURATION - 24 APPARTEMENTS (accession libre)
BATIMENT E - R+4 APPART'HOTEL (16) 12 APPARTEMENTS (accession libre) COMMERCES BUREAUX	BATIMENT F - R+4 33 APPARTEMENTS (accession libre)



Document non contractuel Plan intentions 1

6.1.2. Le programme de logements

La répartition des logements par bâtiment :

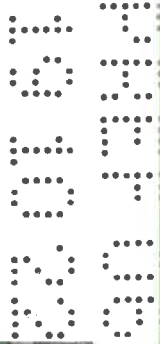
	Nb total de logements	dont sociaux	T1	T2	T3	T4
BAT B	22	22	0	8	12	2
BAT C	39	39	28	6	4	1
BAT D	24	0	0	12	4	8
BAT E	12	0	0	6	2	4
BAT F	32	0	0	14	8	10
Total	129	61	28	46	30	25
		47%	22%	36%	23%	19%

L'objectif est de privilégier des petits logements en T1, T2 et T3 notamment, pour répondre aux besoins en matière de parcours résidentiel, en proposant une offre qui n'existe pas sur la commune : des appartements en locatif, en accession libre, en social, avec un panel équilibré des typologies de logements.

Ce programme répond ainsi pleinement à une demande de jeunes ménages n'ayant pas les capacités d'accéder à la propriété avec une offre locative, mais également avec des primo-accédants sur des produits financièrement plus accessibles que les prix moyens du marché à la revente sur Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Concernant les logements sociaux, c'est le bailleur social UNICIL qui s'est engagé sur ce projet, portant ainsi avec le groupe SOS l'opération des bâtiments B et C. Les agréments ont été déjà été délivrés.

Au préalable, une étude de marché a été menée par UNICIL en mars 2021, pour vérifier la capacité du marché à absorber un programme immobilier de cette taille, et au besoin, affiner la programmation.



Les marchés de l'accès comme du locatif en collectif sont aujourd'hui inexistant dans la commune et se concentrent dans la ville de Grasse. En locatif social, la demande sur les communes du secteur est importante et le potentiel du site existe mais doit tenir compte de son caractère excentré.

Synthèse des éléments observés



A Saint-Cézaire-sur-Siagne, le marché locatif est aujourd'hui confidentiel et limité à quelques offres dans le centre ancien ou en maison individuelle chez l'habitant.

La faiblesse de l'offre est liée à la nature du parc de logements de la commune (prédominance de logements individuels) et à l'absence d'alimentation du marché de la promotion immobilière en logements collectifs.

Ce projet permet donc de dynamiser le marché immobilier sur la commune et surtout de répondre à des besoins liés au parcours résidentiel des ménages qui ne trouvent pas de réponses actuellement (locatif, social notamment).

Les ménages des classes « intermédiaires inférieures » à « intermédiaires » constitueront la cible principale pour le projet, en locatif comme en accession.

Locatif social : une demande principalement composée de ménages d'âge intermédiaire comptant une à deux personnes

Bien que les demandes soient concentrées sur les communes de Peymeinade et de Saint-Vallier, Saint-Cézaire-sur-Siagne enregistre une quinzaine de

demandes annuelles et constitue une commune de report pour les actifs du secteur. Le développement de son parc de logement social est donc pertinent et la potentielle pour environ 30 logements locatifs sociaux avérés. Il s'agira toutefois de tenir compte du caractère excentré du projet et de la nécessité pour les ménages locataires d'être véhiculés.

Par ailleurs, les besoins en production de logements neufs sur la commune peuvent être estimés entre 40 et 50 logements annuels, notamment en raison du faible niveau de production de logement sur le long terme.

La ventilation des logements sociaux portés par UNICIL devrait être la suivante :

BAILLEUR	Nb de logements	T1	T2	T3	T4
UNICIL (Groupe SOS Résidence Foyers)	28	28	0	0	
		100%			
UNICIL (Logements locatifs sociaux)	33	0	14	16	3
			42%	48%	9%

6.2. Les objectifs en matière d'aménagement

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

Les invariants du futur projet :

- 1) Réhabilitation des 6 bâtiments ;
- 2) Réalisation d'un programme mixte : logements, commerces, services, équipements publics... ;
- 3) Cadre de vie de qualité : valorisation des espaces communs, aménagement urbain et paysager respectueux de l'environnement ;
- 4) Site ouvert, espaces de convivialité, accessible à tous les habitants de la commune.

Les enjeux de desserte / stationnement :

- ➡ Un accès principal depuis la RD13 avec la création d'un rond-point (réalisé par la commune), permettant de sécuriser l'accès et d'induire une réduction de la vitesse ;
- ➡ Voies de dessertes internes : aménagement et adaptation des voies existantes, desservant les poches de stationnement prévues ;
- ➡ Aménagement de nouvelles aires de stationnement paysager, localisées dans la zone UER uniquement et hors zones Rouge du PPRIF ;
- ➡ Aménagement de circulations douces au cœur du site permettant de relier les différents espaces et de se connecter aux chemins de randonnées ;
- ➡ Réflexion sur des itinéraires piétons de connexion vers la zone d'activités et le village ;
- ➡ Connexion à la voie cyclable le long de la RD13 pour rejoindre la zone d'activités des Hauts de Grasse ;
- ➡ Déplacement des arrêts de bus existants sur le rond-point afin de les sécuriser et les rendre accessibles.

Les enjeux paysagers :

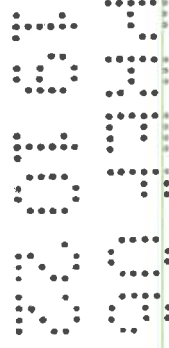
- ➡ Intégrer de façon forte les parkings, avec des zones tampons végétalisées le long de la RD13 et des voies internes, mais également aux abords de la maison au sud-est (secteur du bâtiment B), ainsi qu'en frange nord du site (secteur des bâtiments E et F).
- ➡ Aménager de façon qualitative les aires de stationnement : végétalisation, plantations d'arbres, utilisation de matériaux au sol perméables (stabilisé, etc.).

Les enjeux urbains :

- ➡ Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants et ainsi éviter l'artificialisation de nouveaux sols ;
- ➡ Privilégier un programme mixte, permettant d'envisager une véritable vie de quartier pour les futurs habitants du site mais également pour l'ensemble des habitants de la commune ;
- ➡ Valoriser l'entrée du village avec un projet qualitatif.

Les enjeux environnementaux :

- ➡ Protéger le site, ses environs et ses usagers contre les risques : le risque feu de forêt est important. Tout projet devra se conformer au règlement du PPRIF et prévoir les équipements de protection et de mise en sécurité. Une piste périmétrale sera créée et des bornes incendie seront installées. Les matériaux seront choisis de manière à ne pas aggraver les risques et devront présenter une résistance au feu suffisante. De plus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront être strictement respectées.
- ➡ Tenir compte de la proximité du site Natura 2000 : les aménagements devront limiter les impacts sur la biodiversité, notamment concernant le traitement des eaux de pluie.



Zoom sur la connexion du site au village via des liaisons douces

Pour renforcer cette connexion entre RIVIERA, ses abords et le village ou encore la zone artisanale, la commune souhaite favoriser les liaisons douces.

Ce projet de créations de liaisons serait basé sur du foncier public afin d'éviter d'impacter des propriétés privées. Quelques aménagements légers seront surement nécessaires, notamment d'un point de vue sécuritaire.

3 itinéraires sont étudiés :

- L'un pour rejoindre le Parc d'Activités des Hauts de Grasse à pied sur environ 1,2 km ;
- Deux autres pour rejoindre le village d'environ 3 kms.

La piste cyclable est également présente le long de la Route départementale et sera prolongée jusqu'au Parc d'Activités.



6.2.2. La prise en compte des risques

Le projet se situe en partie en zone Rouge et en zone B1a du PPR incendie de forêt.

La majorité du terrain se situe dans la zone B1a dite « du Brusquet » pour laquelle le PPRIF définit les aménagements à réaliser pour tout projet d'aménagement :

- ➡ Création d'une voie périmétrale permettant de séparer les bâtiments du massif ;
- ➡ Création d'un réseau de point d'eau normalisés le long de la voie ;
- ➡ Respect des obligations légales de débroussaillage et maintien en état débroussaillé de l'ensemble du territoire. Ces obligations s'appliquent également à une bande de 100 mètres de large côté espace naturel à partir de la piste périmétrale ;
- ➡ Accès des bâtiments aux véhicules de secours.

Les matériaux utilisés pour la réhabilitation des bâtiments devront présenter un critère de réaction au feu M0 (bois interdit).

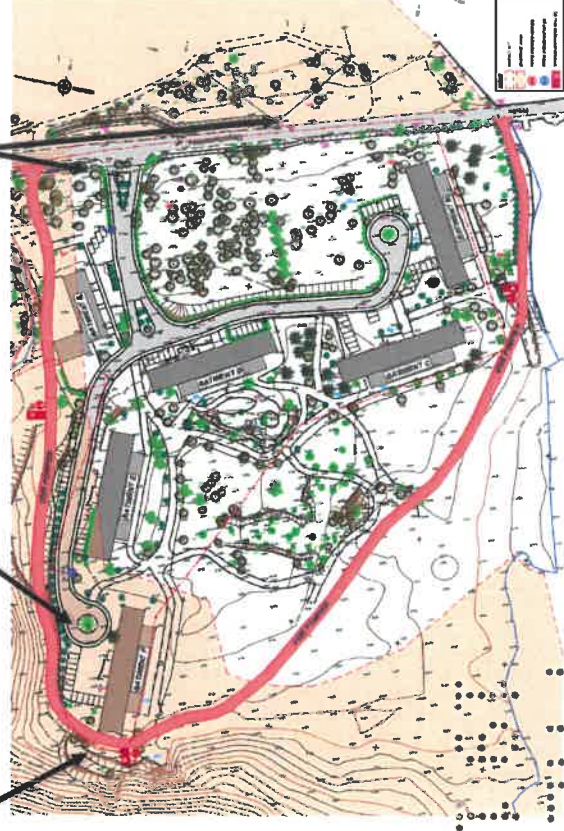
Le bâtiment F est situé en zone Rouge. Ainsi, des règles plus strictes devront être appliquées et aucune augmentation de la vulnérabilité d'usage ni de la capacité d'accueil pourra être prévue. Ce bâtiment sera donc dédié à l'habitation. La façade Ouest étant la plus exposée au risque, il conviendra d'en limiter strictement les ouvertures et de les occulter (création d'un escalier de secours par exemple). Concernant les parkings, aucun nouveau parking ne sera créé en zone Rouge, seuls ceux existants pourront être maintenus.

Enfin, il est rappelé que sur l'ensemble du site, le projet devra respecter toutes les mesures techniques pour se prémunir contre le risque et en limiter les conséquences. Chaque bâtiment devra être situé à moins de 150 m d'un point d'eau incendie normalisé (PEI).

- ➡ **Ces éléments ont été étudiés en concertation avec les services compétents in situ. Le PPRIF constitue une servitude d'utilité publique, il devra être strictement respecté.**



Piste périmétrale
Poche de parking existante maintenue
Stationnement uniquement créé en zone bleue



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

La modification du PLU n'engendrera pas de consommation d'espaces supplémentaire par rapport au PLU en vigueur puisque les zones du plan de zonage ne sont pas modifiées (zones N et UEr) et conservent la même vocation.

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 ». Il est situé à l'extrémité ouest du secteur concerné par la modification. L'évaluation environnementale du PLU en vigueur a analysé les impacts de la zone UEr et plus globalement du zonage sur le site Natura 2000 et n'en a identifié aucun.

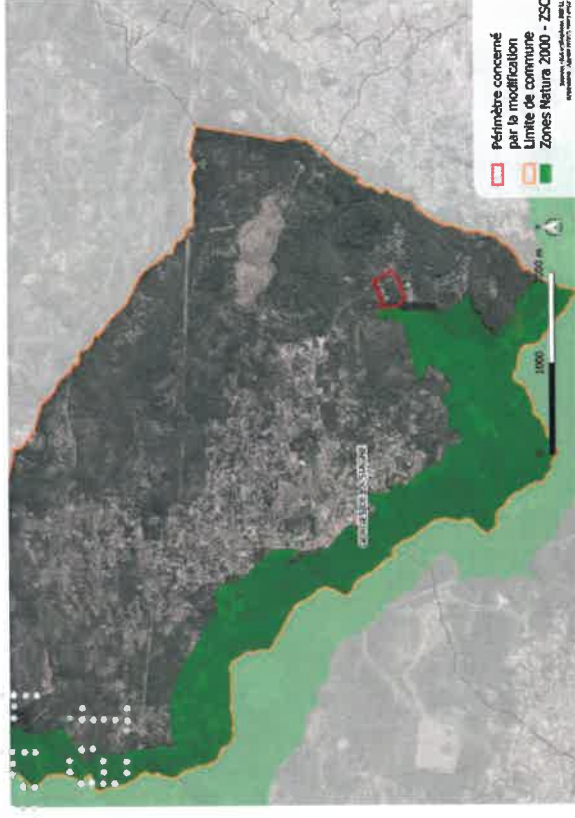
Une expertise naturaliste a été amorcée sur le secteur concerné par la modification en 2021, elle doit se poursuivre en 2022 pour couvrir 4 saisons.

L'étude identifie des impacts modérés qui peuvent être quasi tous évités avec la mise en place des mesures suivantes (en partie intégrées à l'OAP) :

- Choix de la période de travaux adaptée aux périodes de sensibilité des espèces
- Recréation d'habitats favorables aux reptiles durant la phase chantier
- Recréation d'habitats favorables aux oiseaux et aux chiroptères
- Réouverture des milieux favorables aux orchidées
- Création d'un bassin de rétention à ciel ouvert

De plus les eaux pluviales issues des espaces de stationnement bénéficieront d'un traitement ce qui empêchera toute pollution des eaux du site Natura 2000. Sur l'assainissement, une amélioration est aussi à noter avec le raccordement de la zone à la station d'épuration intercommunale. Les eaux usées du site étaient auparavant traitées par une station propre au site rejetant ses effluents dans le vallon de Colle Basse, directement lié au site Natura 2000 et à la Siagne.

- **La modification du PLU n'aura donc aucun impact sur le site Natura 2000. La réouverture des milieux par l'obligation de débroussaillage (défense incendie) et l'entretien des espaces verts du projet permettront de créer des milieux plus favorables à des espèces comme l'Ophrys de Provence**



ZNIEFF

Deux ZNIEFF de type 2 sont situées sur la commune : « Col de la Lègue – Plateau de Saint-Vallier-de-Thieu » et « Gorges de la Siagne ». Pour cette dernière, son périmètre est quasi identique à celui du site Natura 2000 précédemment cité. Elle est située à environ 140m du secteur concerné par la modification et l'autre ZNIEFF est située à plus de 1km.

- *Les mêmes justifications peuvent être données que précédemment pour justifier l'absence d'impact de la modification sur les ZNIEFF.*

APPB

Un périmètre d'arrêté préfectoral de protection biotope est situé sur la commune : la Grotte au guano. Il est situé à plus de 5km du secteur concerné par la modification.

- *La distance du projet à l'APPB et la différence des milieux naturels présents sur ces deux périmètres permettent de justifier de l'absence d'impact sur l'APPB.*

PNR Préalpes d'Azur

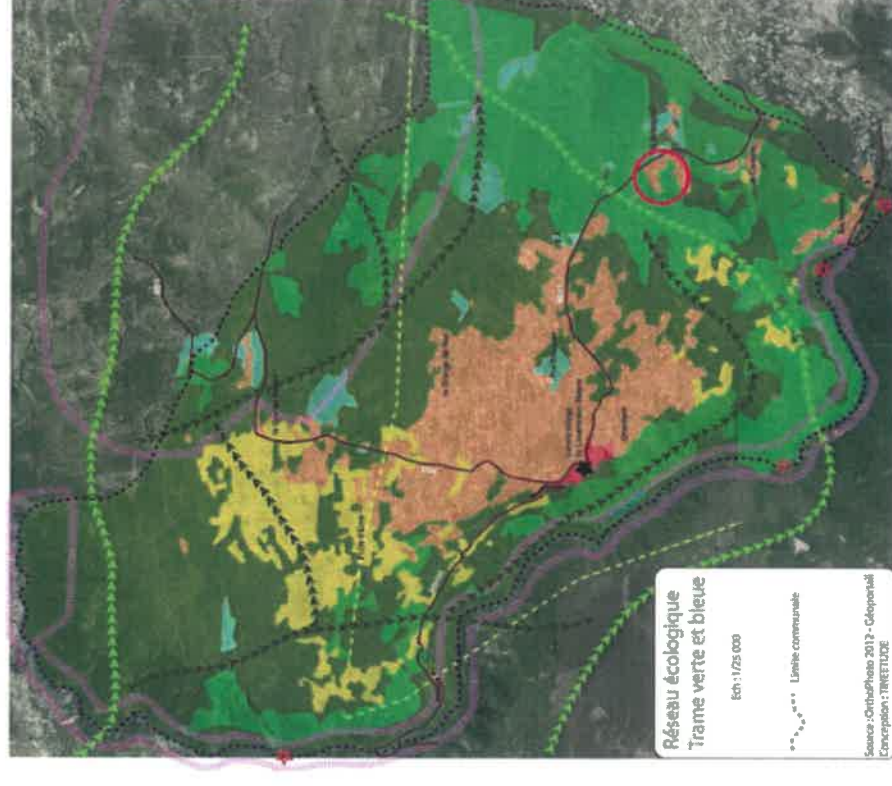
La commune est entièrement située dans le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. Le PLU en vigueur qui intégrait déjà l'urbanisation de la zone concernée par la modification est compatible avec la charte du PNR.

Réservoirs et continuités écologiques

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui intégrait déjà la zone UER concernée par la modification conclue que le zonage et règlement du PLU n'engendreront pas d'incidences sur les continuités écologiques étant donnée les mesures prises pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le projet (réhabilitation des bâtiments et aménagements paysagers) dans la zone N (compris dans la TVB du PLU et du SCoT) n'ont pas vocation à impacter la fonctionnalité écologique de ces secteurs. Le projet intègre même un bassin de rétention paysager à ciel ouvert (dans la zone UER) et éventuellement des noues paysagères (dans la zone N). Ce bassin sera en eau en permanence et pourra être considéré comme une zone humide, milieu accueillant une biodiversité riche.

TVB du PLU :



Autres éléments

- Des zones humides identifiées par le CG06 et CG83 sont situées sur la commune. Aucune d'elle ne concerne le secteur de projet qui n'a donc aucun impact sur celles-ci.
- Des EBC sont identifiés dans le PLU approuvé mais aucun à proximité du secteur concerné par la modification.



7. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Le projet modifie les pièces réglementaires suivantes :

- Le dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement écrit du PLU en vigueur ;
- Le plan de zonage avec la mise à jour de servitudes de mixité sociale, de servitude de diversité commerciale ; des emplacements réservés et du périmètre d'OAP ;
- Les prescriptions spéciales avec l'actualisation des emplacements réservés et notamment le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Le projet ne modifie pas les pièces réglementaires suivantes :

- Les zonages réglementaires du plan de zonage en vigueur ;
- Les autres pièces constitutives du PLU en vigueur (PADD, annexes).

7.1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5

L'OAP n°5 a été créé pour retranscrire les évolutions du fonctionnement.

Les invariants du futur projet sont clairement posés :

- 1) Réhabilitation des 6 bâtiments ;
- 2) Réalisation d'un programme mixte comportant du logement, commerces, services, équipements publics notamment ;
- 3) Un cadre de vie de qualité, reposant sur la valorisation des espaces communs, avec un aménagement urbain et paysager respectueux de l'environnement ;
- 4) Un site ouvert, accessible à tous les habitants de la commune.

L'OAP donne ainsi des objectifs programmatiques organisés en plusieurs thématiques :

- ➔ Habitat : Programme de logements incluant des objectifs de mixité sociale ;
- ➔ Mixité fonctionnelle : Services, commerces et équipements ;
- ➔ Qualité du cadre vie : Aménagements d'espaces de convivialité et d'espaces paysagers, offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants et usagers.

Les objectifs en matière d'habitat :

- Une programmation générale d'environ 129 logements ;
- Une programmation mixte, permettant d'accueillir différents types de ménages, personnes sur le site ;
- Un minimum de 40% de logement social dont une part en foyer-logement ;
- Une offre de logements variées : du T1 au T4 ;
- Localisation des logements dans les étages, exceptés dans le bâtiment F où le logement est autorisé en rez-de-chaussée ;
- Une réhabilitation des bâtiments en conformité avec le règlement du PPRIF.

➔ Un périmètre de mixité sociale vient réglementer ces objectifs.

Les objectifs en matière de services, commerces et équipements :

- Le projet prévoit un programme mixte, avec un panel de services et commerces diversifié (services à la personne, commerces alimentaires, etc.).
- Le développement des services et commerces doit permettre de créer une véritable vie de quartier sur le site : la future trame commerciale doit bénéficier tant aux résidents qu'aux autres habitants de la commune.

- Des équipements publics pourront être créés pour assurer un niveau de services de qualité aux habitants du quartier (exemple : crèche, maison des assistances maternelles).
- Les équipements accueillant du public sont localisés au rez-de-chaussée des différents immeubles.
- L'implantation de locaux d'activités doit se faire au bâtiment A et aux rez-de-chaussée des immeubles B, C, D, E.

➞ **Un périmètre de mixité fonctionnelle pour préserver la trame économique et commerciale dans les rez-de-chaussée vient réglementer ces objectifs.**

Les objectifs en matière de *fonctionnement* et de *cadre de vie*

- Des aménagements de loisirs permettant aux habitants du quartier de bénéficier d'un cadre de vie de qualité. Il pourra s'agir d'organisation des espaces verts permettant la promenade, de jeux pour enfants, d'espaces de convivialité, etc. Un travail sur le mobilier urbain devra permettre d'équiper ces espaces pour les rendre accueillants et attractifs ;
- Des jardins partagés pour les habitants ;
- Des espaces communs ouverts, accessibles à tous.

➞ **Le schéma d'OAP donne des implantations privilégiées pour les jardins partagés. Les espaces naturels dans lesquels des aménagements pourront être réalisés (dans le respect du PPRIF et du règlement de la zone naturelle) sont également indiqués, ainsi que les bassins et les cheminements doux (emplacements à titre informatif).**

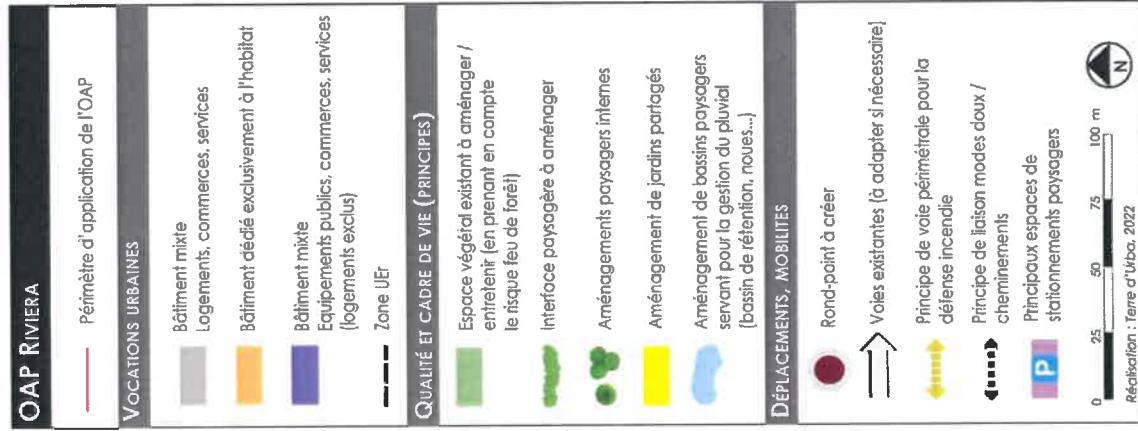
Le **schéma d'OAP** décline **graphiquement** ces **objectifs** à travers 3 **thématiques** :

- ➞ **Projet urbain** : les vocations et usages ;
- ➞ **Paysage** et la qualité du cadre vie ;
- ➞ **Fonctionnement global** (desserte, stationnement, liaisons douces).

Voir les schémas page suivante



SCHEMA DE L'OAP N°5



7.2. Le règlement modifié

Synthèse des évolutions réglementaires

Le tableau ci-dessous liste les grandes évolutions du règlement de la zone UE.

Un tableau plus détaillé est donné ensuite avec les nouvelles écritures des articles concernés par la modification.

	UEr	UEr Règles modifiées
Caractère de la zone	Principales règles avant modification La zone UE correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités	Alout : « ainsi que la zone de projet Riviera à vocation mixte (habitat conformément à l'existant, équipements, commerces, services, etc.) située en entrée sud du village »
	Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par un périmètre d'attente d'un projet global au sens de l'article L.151-41-5° du CU	Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Article 2 – Occupations et autorisations du sol autorisées	Pas de règles spécifiques à la zone UEr	Paragraphe spécifique pour la zone UEr : - Intégration de règles spécifiques liées à l'OAP (L 151-6 CU) : les usages autorisés sous condition. - Intégration de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme pour la préservation de la diversité commerciale (îlots) - Intégration de l'article L 151-15 instaurant un Périmètre de Mixité sociale

Article 3 – Accès et voiries	Pas de règles spécifiques à la zone UEr	En zone UEr, un accès unique depuis la route départementale est prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'une piste périmétrale nécessaire à la défense contre les incendies.
Article 4 – Desserte par les réseaux	Pas de règles spécifiques à la zone UEr	Paragraphe spécifique pour la zone UEr, imposant des contraintes supplémentaires concernant la gestion du pluvial
Article 9 – Emprise au sol des constructions	Non réglementé excepté en UEr où il est fixé à 25%	Distinction entre les 2 sous-zones : - En UE : non réglementé. - En UEr : paragraphe spécifique en référence à l'OAP pour limiter les projets aux seules réhabilitations, exception faite des besoins liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Article 11 – Aspects extérieurs	Quelques règles données	Règles détaillées et classées suivants plusieurs thèmes pour encadrer les constructions dans un souci d'intégration paysagère et architecturale : - Dispositions générales - Façades et menuiseries - Devantures commerciales - Clôtures - Divers
Article 12 – Stationnement	Dispositions données pour 3 destinations : habitat, services publics et sanitaire et hospitalier	Dispositions données pour 7 destinations : habitat (avec différenciation logements sociaux et non sociaux), bureau/services, artisanat, commerces, hébergement hôtelier, services publics et sanitaire et hospitalier
Article 13 – Espaces libres de plantations	Règles données en UE et UEr	Règles complétées pour la zone UEr sur le maintien des arbres existants (quand c'est possible), pour garantir une végétalisation globale et une qualité de l'image de ce futur quartier

Dispositions de la modification : Nouvelle rédaction des articles impactés --
Extrait du règlement modifié. (en rouge les modifications / ajouts apportés)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à une zone d'équipements collectifs et d'intérêt général à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités..., ainsi que la zone de projet Riviera à vocation mixte (habitat conformément à l'existant, équipements, commerces, services, etc.) située en entrée sud du village

La zone UE comprend deux secteurs :

- Le secteur UE situé en contrebas du village, au nord
- Le secteur UEr couvrant l'îlot Riviera concerné par un périmètre d'attente d'un projet global au sens de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL autorisées et SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
- Les installations classées soumises à déclaration de type 2240 « extraction et traitement des huiles végétales, huiles animales et corps gras » de la nomenclature des ICPE ;
 - Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation culturelle, sportive, de loisirs, touristique, sanitaire et hospitalière, médico-sociale, accueil d'une caserne des pompiers, salle multi-activités...
 - Les constructions à usage de commerces et services directement liées aux équipements admis dans la zone ;
 - Les logements nécessaires au gardiennage ;

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;

2- Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher.

Remplacé par :

2- Dans le périmètre UEr de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant sur les documents graphiques, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie), sont autorisés :

- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements collectifs et d'intérêt général à condition qu'ils soient à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs, touristique, médico-sociale ...
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone.

La zone UEr est concernée par les obligations de réalisation de mixité sociale en application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre de mixité sociale PMS5 :

En cas de réalisation, par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

En zone UEr, en application de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme,

sont interdits, dans les rez-de-chaussée des constructions existantes identifiées sur le document graphique en tant qu'ilot commercial à protéger :

- le changement de destination en habitation ;
- les travaux de nature à engendrer un changement de destination en habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parties destinées aux accès aux étages.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers, local vélos, poussettes..

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

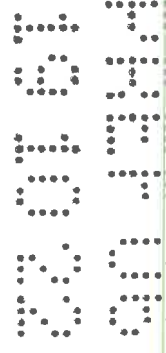
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent :

- être adaptées à l'opération envisagée,
- assurer la sécurité des usagers de ces voies,
- et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Le nombre d'accès de l'opération sur la voie publique sera réduit au minimum.

En zone UEr, un accès principal depuis la route départementale est prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'une piste périmétrale nécessaire à la défense contre les incendies.



ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

(...)

Eaux pluviales :

(...)

De plus, en secteur UEr :

- Une étude hydraulique sera exigée pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager.
- Les eaux pluviales des surfaces déjà imperméabilisées devront être également collectées.
- Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager devra comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires sanitaires en vigueur.
- Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UE, le coefficient d'emprise au sol (CES) est non réglementé, ~~excepté en secteur UEr où il est fixé à 25% maximum de la totalité de l'unité foncière.~~

En UEr

Conformément à l'OAP, le projet concerne les réhabilitations de constructions existantes sans possibilités d'extensions.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE UE 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Dispositions générales :

- Les innovations architecturales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les brises-vues non végétalisées sont interdites.

Dispositions particulières

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées.
- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale. Sont interdits :
 - Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens
 - Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs
 - Les entrecroisements cyclopéens pour les soutènements

Remplacé par :

Dispositions générales :

- Les innovations architecturales, les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales seront acceptées sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades et menuiseries

- La forme des percements est si possible de même type sur une même façade.
- Les caissons des volets roulants seront obligatoirement intégrés au bâtiment dans les linteaux.
- Les systèmes de climatisation peuvent être autorisés en façade sous réserve d'acceptation du plan d'insertion et d'habillage proposé. Ils sont à privilégier en toiture, mais ne pourront en aucun cas être en saillie de la façade.
- Les séparations entre les balcons ou terrasses ne pourront pas être réalisées en plastique ou en verre. Elles devront être harmonieuses pour l'ensemble du bâtiment.
- Les façades secondaires et aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans le cas de façades réalisées en parement de pierres, les joints devront être affleurants (ni en creux ni en relief), réalisés dans le même ton que la pierre. Seule la pierre de pays sera autorisée. Les re jointements de teinte foncée sont proscrits.
- Les menuiseries présenteront la même teinte sur un même bâtiment : la polychromie peut être autorisée avec l'accord des services compétents.
- Pour les façades, la polychromie peut être autorisée avec l'accord des services compétents.
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre sont autorisés en saillie sur façade sous réserve d'être dissimulés par exemple dans des coffrages adaptés ou positionnés sur des parties de façades les moins visibles depuis l'espace public.
- Tous les accessoires et équipements de façades devront être de la même couleur et uniformes (gardes corps, menuiseries etc.)



Sont interdits :

- Les enduits projetés ou de caractère décoratif (grossiers, tyroliens, écrasés...). Ils devront être de type frottés fin, lissé ou gratté.
- Toute imitation de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois etc) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, ciment brut..)
- Les bardages plastiques
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements. Les enrochements devront être réalisés en parement
- Les séparations entre la partie commerciale et les étages supérieurs sous forme de fausse génoise ou corniche
- Les antennes et les paraboles sont interdites sur les façades et balcons. Elles pourront être installées en toiture sous réserve d'acceptation du plan d'insertion.

Devantures commerciales

- Les devantures commerciales et leurs fermetures sont traitées de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris...) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

Clôtures

- Les brises-vues sont interdits.
- Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune. Elles devront être constituées de grosses mailles (10x10 cm), soit être surélevée de minimum 10 cm par rapport au sol ou encore présenter des ouvertures de 20x20cm à intervalles réguliers.

Divers

- Les raccordements tous réseaux confondus devront être réalisés en souterrain.
- Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être teintées d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,

- Les capteurs solaires et thermiques seront intégrés dans la composition architecturale.

- Les murets, murs de soutènement et restanques sont à conserver autant que possible.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	1 place par logement
Commerces	1 place pour 40 m² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 4 personnes accueillies Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 10 personnes accueillies
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

(tableau changé)

Usage de la construction	Nb. de place(s) minimum exigée(s)
Habitation	1 place par logement
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction	1 place par logement
Autres types de logements	2 places par logement
Bureau, service	Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 3 logements 1 place pour 40 m² de surface de plancher (SP) Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Artisanat	1 place pour 80 m² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Commerces	1 place pour 50 m² de SP Deux roues (dont 50% vélos) : 1 place pour 100 m²
Hébergement hôtelier	1 place par unité d'hébergement
Services publics ou d'intérêt collectif	Adapté au besoin de l'opération
Sanitaire et hospitalier	1 place par unité d'accueil pour les résidents et les visiteurs

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre

Dans le secteur UE :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain répartis comme suit : 10 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 10% de surface perméable.

Dans le secteur UEr :

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts et représenter au minimum 60% de la superficie du terrain répartis comme suit : 40 % en pleine terre auxquels sont ajoutés 20% de surface perméable.

Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à terme).

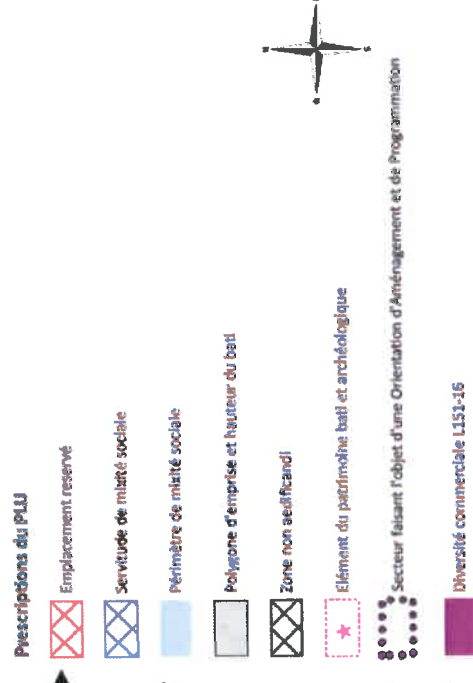
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Le plan de zonage modifié

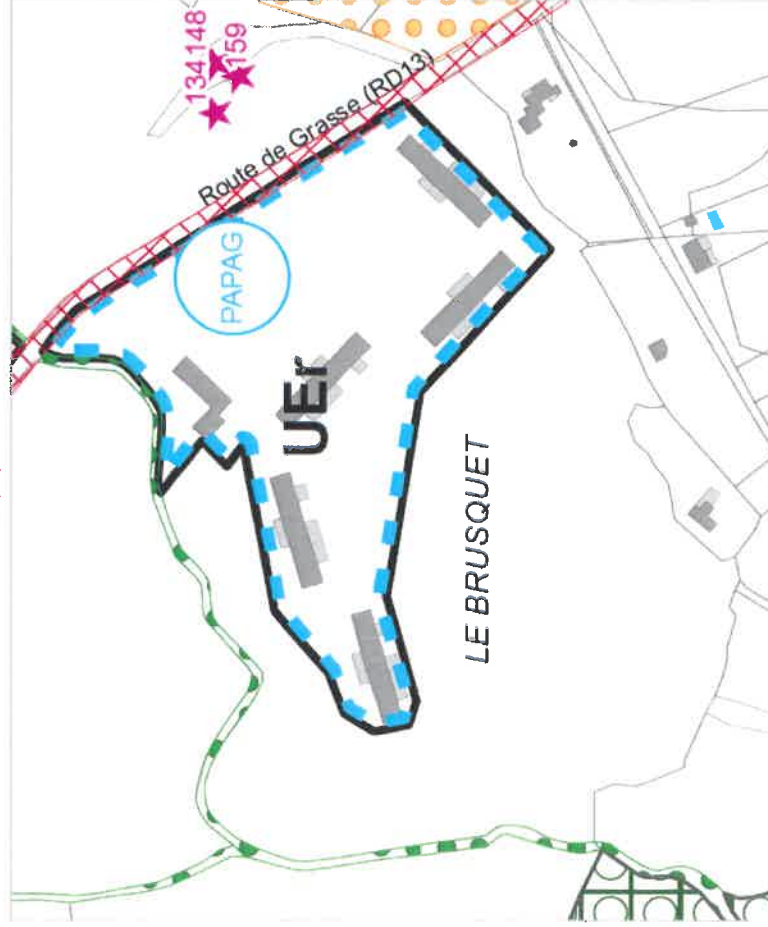
Le zonage en vigueur est inchangé : les deux zones UEr et N sont maintenues dans leurs enveloppes actuelles.

La modification entraîne la création de prescriptions spéciales dans la zone urbaine UEr, retranscrites graphiquement :

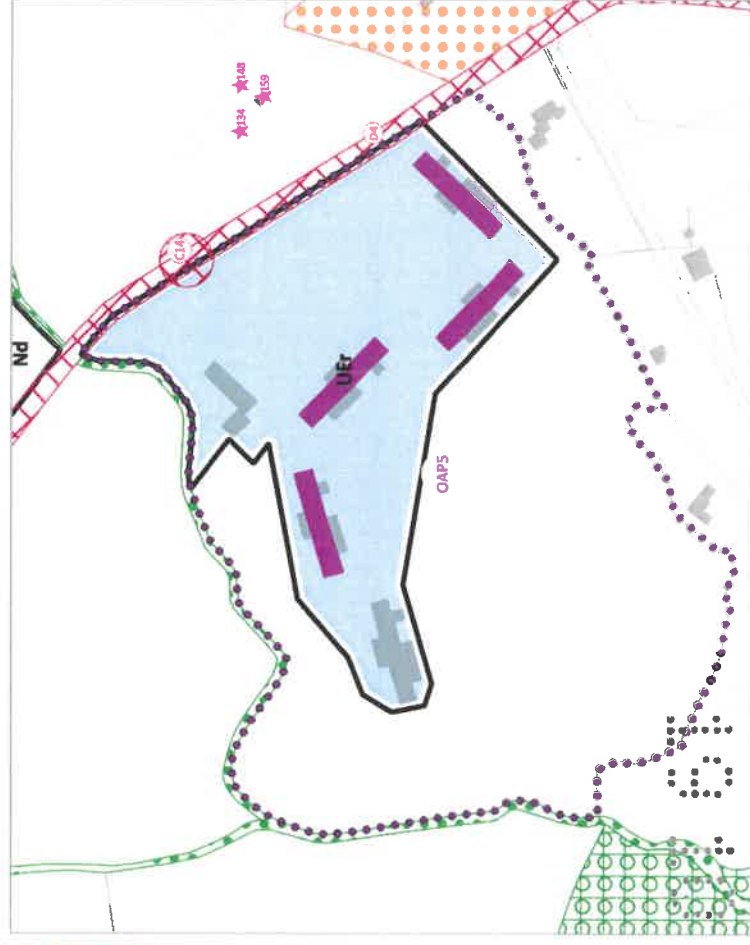
- Un **emplacement réservé** pour le rond-point sur la RD13
- Intégration de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme instaurant un Périmètre de Mixité Sociale
- **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** au sens de l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme
- Intégration de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme pour la préservation de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée sur 4 bâtiments



AVANT



APRES



Prescriptions du PLU

-  Emplacement réservé
-  Servitude de mitier sociale
-  Périmètre de mitier sociale
-  Polygone d'emprise et hauteur du bâti
-  Zone non édifiable
-  Éléments du patrimoine bâti et archéologique
-  Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Diversité commerciale L151.16

7.4. Les prescriptions spéciales modifiées

La modification entraîne la création de prescriptions spéciales dans la zone urbaine UEr :

- Un **emplacement réservé** pour le rond-point sur la RD13 ;
- Intégration de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme instaurant un Périmètre de Mixité Sociale ;
- **Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** au sens de l'article L 151-6 du Code de l'urbanisme ;
- Intégration de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme pour la préservation de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée des 4 bâtiments.

Justification des modifications :

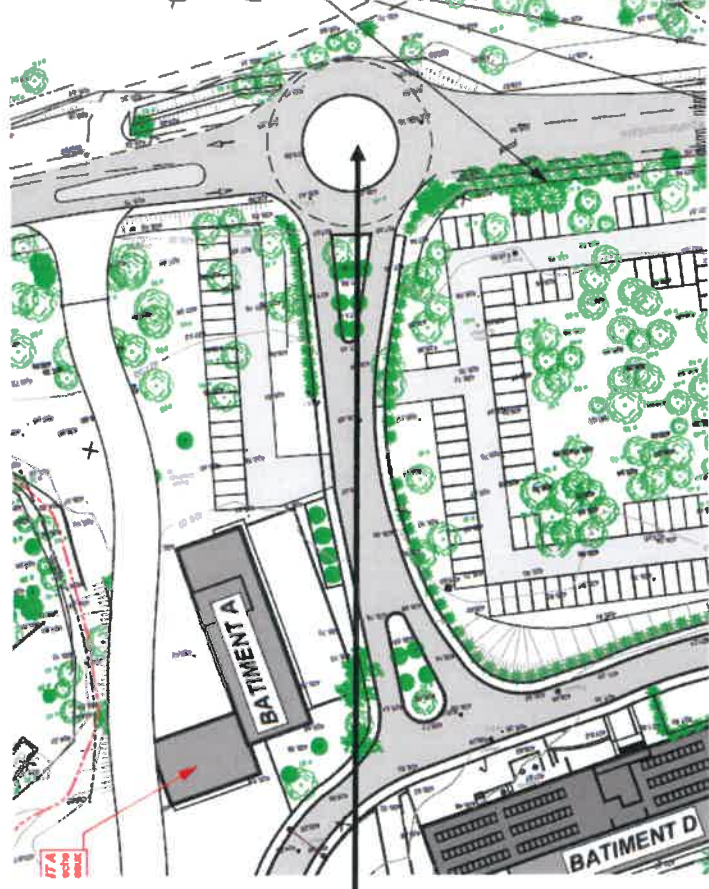
- ➔ **Emplacement réservé pour le rond-point sur la RD13 : ERC14.**



L'accès au site se fait par un accès principal sur la RD13. Au regard du flux de véhicules qui sera généré par l'aménagement, le choix technique de réaliser un rond-point répond pleinement à un triple objectif :

- Sécurisation du trafic sur la RD13 où des vitesses importantes sont relevées ;
- Sécurisation des entrées/sorties du site Riviera ;
- Sécurisation des entrées/sorties de la ferme pédagogique Terre de Soleil située de l'autre côté de la RD13.

L'emplacement réservé est instauré au profit de la commune.



- ➔ Intégration de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme instaurant un Périmètre de Mixité Sociale – PMS5

Ce périmètre de **PMS n°5** couvre toute la zone UER.

Il permet de répondre aux besoins de la commune et aux objectifs imposés par la loi SRU.

En cas de réalisation, par création, changement de destination ou réhabilitation, d'un programme de logements, 40% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

- ➔ Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sens de l'article L 151-6 du Code de l'urbanisme

Ce périmètre d'**OAP n°5** couvre toute la zone UER et la zone N de l'unité foncière cadastrée section C n°1228.

Il couvre ainsi toute la zone de projet, même si les aménagements restent très légers en zone N pour se conformer au règlement de la zone et du PPRIF.

- ➔ Intégration de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme pour la préservation de la diversité commerciale dans les rez-de-chaussée sur 4 bâtiments

Ce périmètre couvre 4 bâtiments, identifiés comme des îlots au sein desquels devront être préservés la diversité commerciale, en évitant les changements de destination à vocation de logements.

