

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
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	05 octobre 2022
Modification n°4 – Approuvée le :	05 octobre 2022

INTRODUCTION.....	3
1. Le Pré de Pèle.....	5
Préambule - Projet.....	6
Localisation.....	7
Composition, desserte, environnement.....	8
Enjeux.....	10
Objectifs d'aménagement urbain.....	11
Objectifs d'aménagement paysager.....	12
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	13
Principes d'aménagement.....	14
Inscription des futurs aménagements dans le contexte urbain actuel.....	15
2. Le Parc d'Activités de la Festre.....	16
Localisation.....	17
Contexte, composition, desserte et environnement.....	18
Objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.....	19
Principes d'aménagement.....	20
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	21
3. Les Grottes.....	22
Localisation.....	23
Composition, desserte et environnement.....	24
Contexte, objectifs et enjeux.....	25
Principes d'aménagement.....	26
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	27
4. Centre Village Contemporain.....	28
Préambule - Projet.....	29
Composition, desserte, environnement.....	31
Enjeux.....	35
Objectifs thématiques.....	35
Objectifs et principes d'aménagements cartographiés.....	42
Principes d'aménagements selon les 4 secteurs et projections plan masse issu de l'étude 2017/2018	43
5 Riviera.....	45

INTRODUCTION

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme stipule que « *le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101.2. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L.151-6 et L151-7 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'Habitation.

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 intérieures [...] ».

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document concernent le secteur du Pré de Pèle, le Parc d'activités économique des Hauts de Grasse, le secteur des Grottes et le Centre Village Contemporain, et le secteur Riviera

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.

1

— OAP SECTORIELLE —
LE PRÉ DE PÈLE

Préambule - Projet

Le secteur de Pré de Pèle, aujourd'hui vierge de toutes constructions, représente un fort enjeu pour la commune. Il offre en effet d'importantes potentialités de développement, en continuité du secteur urbain constitué.

L'aménagement du site est dédié à l'accueil d'habitat mixte ainsi qu'à l'implantation des équipements nécessaires à l'accompagnement de ce développement urbain.

Parallèlement, seront mis en œuvre une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

Le développement du secteur de Pré de Pèle participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal¹ et notamment :

- Affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village, protégeant les puits et monuments historiques, concentrant les activités commerciales, administratives, de services et de loisirs et en proposant une offre diversifiée et solidaire de logements reliés au centre par des modes doux.

Les principaux objectifs et enjeux pour le développement du secteur de Pré de Pèle découlent des lignes de force du développement communal qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, et notamment des orientations suivantes :

- **Orientation n°2 « Maîtriser et structurer le développement urbain » :**
 - 2.4. Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle :
 - Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du village - Le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple ;
- **Orientation n°4 « Encourager un mode de vie Responsable » :**
 - 4.1. Encourager les comportements socio-responsables :
 - 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..) ;
 - Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

¹ Délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le

Conseil Municipal le 26.05.11

Localisation

Le secteur de Pré de Pèle est situé en continuité du centre urbain constitué de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

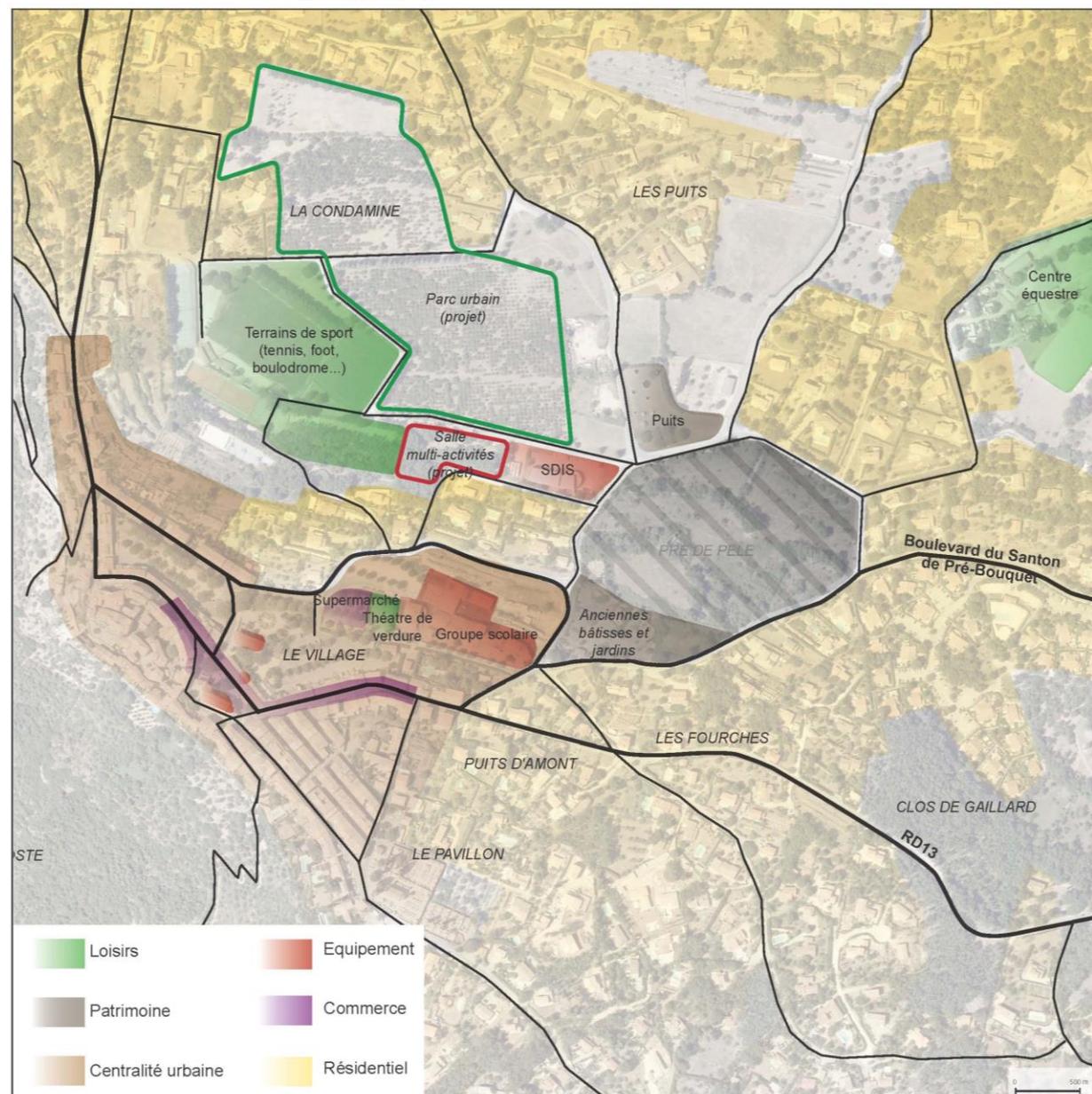
A proximité, on retrouve les principaux commerces et équipements :

- le supermarché,
- le groupe scolaire,
- le théâtre de verdure,
- les terrains de sport.

Cet espace vierge de près de 3,5 ha (35 617 m²) s'inclut dans un tissu urbain à dominante résidentielle sous forme d'habitat pavillonnaire.

Au Sud, en continuité du boulevard du Santon de Pré-Bouquet, le chemin de la Grange longe le site. Cet axe communal important mène directement au centre-ancien de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

De part et d'autre du secteur de Pré de Pèle, les autres axes sont des voies de desserte menant principalement aux espaces résidentiels.



Composition, desserte et environnement

A proximité immédiate du secteur de Pré de Pèle, on trouve :

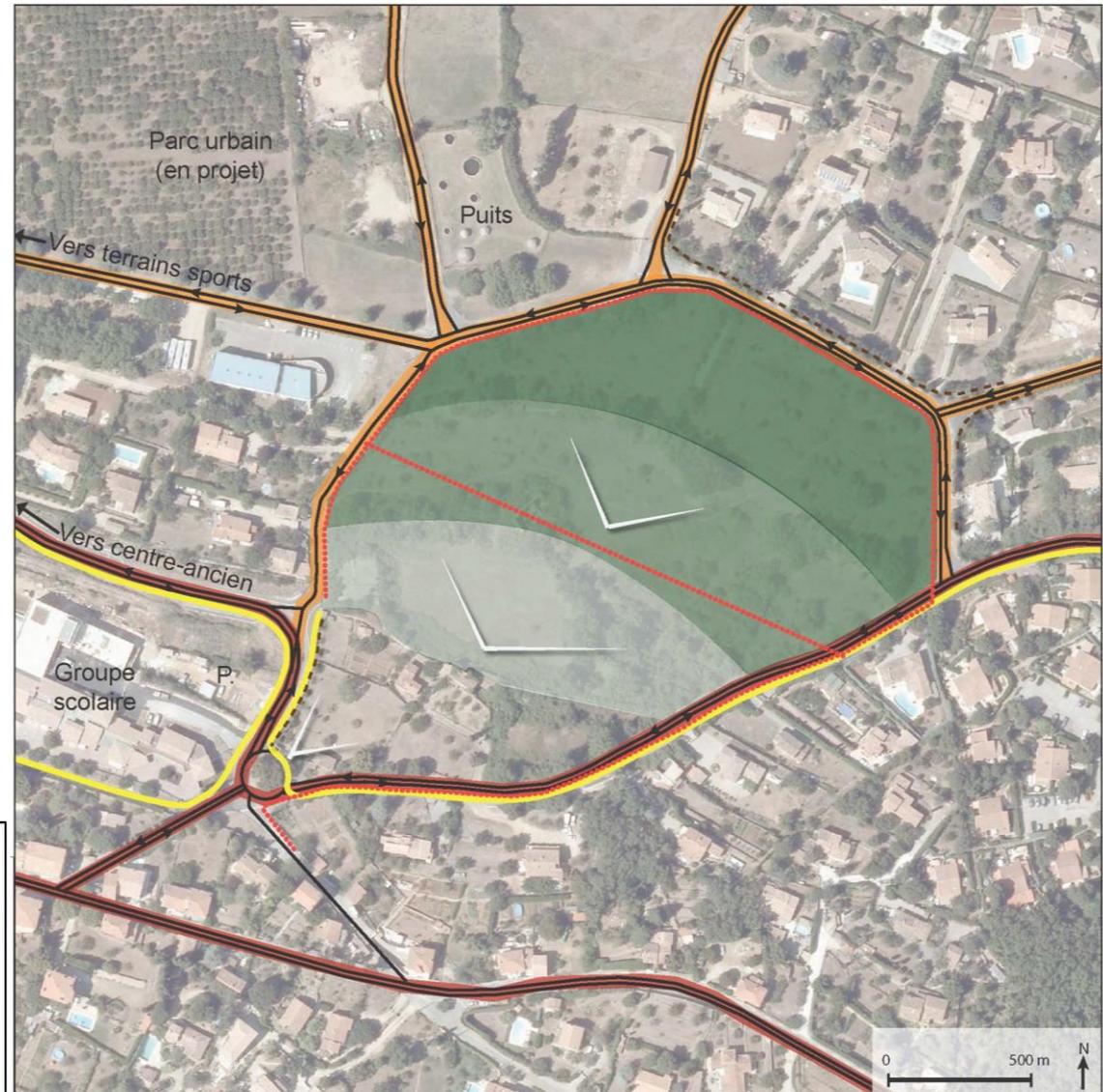
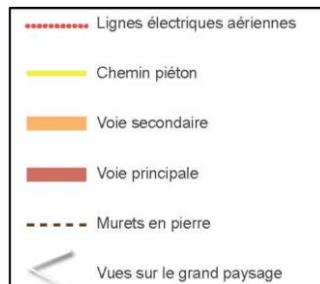
- des éléments patrimoniaux communaux (murets en pierres, puits),
- des anciennes bâtisses en pierres entourées de jardins d'agréments de qualité,
- le groupe scolaire et ses parkings,
- de nombreuses habitations pavillonnaires.

Le secteur de Pré de Pèle est constitué aujourd'hui :

- une végétation abondante et d'arbres en alignement,
- d'un relief marqué par une pente progressive mais importante du Sud vers le Nord,
- de perspectives sur les sommets de Pré-Alpes du Sud,
- de lignes électriques aériennes entourant le site et le traversant en son centre.

Le secteur est desservi par :

- le chemin de la Grange au Sud : voie communale (double sens + trottoir) reliée au boulevard Antoine Cresp et au centre-ancien,
- le boulevard Antoine Cresp et le Chemin des Puits : voie communale récente et structurante offrant un partage de l'espace viaire (piéton, bus, automobiles),
- des voies communales desservant les terrains de sports et les zones d'habitats.





Anciennes bâtisses et jardins d'agréments de qualité au Sud du site – Perspectives sur les Pré-Alpes du Sud



Les puits à proximité du site



Vue depuis le Sud-Ouest du site vers le Nord-Est au niveau du Boulevard Antoine Cresp



Muret en pierres longeant le site



Vue depuis l'intérieur du site aujourd'hui : un espace végétalisé



Chemin de la Grange au Sud-Est du secteur

Enjeux

- **Respecter l'environnement urbain et paysager existant :**
 - Préserver les vues sur le grand paysage,
 - Respecter le relief du site, inscrire les futures constructions dans la pente,
 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain (murs en pierres, puits) et paysager (arbres remarquables).

- **Développer un quartier qui participe au renforcement de la centralité du village de Saint-Cézaire-sur-Siagne :**
 - Développer des formes urbaines plus économes d'espace (petits collectifs, habitat groupé),
 - Limiter le nombre de logement à 90 logements,
 - Prévoir l'implantation de futurs équipements nécessaires au développement urbain,
 - Garantir une mixité sociale et intergénérationnelle des futures opérations, conformément aux objectifs communaux de production de logements conventionnés fixés dans le périmètre de mixité sociale MS1 (60%).

- **Assurer le développement d'un futur quartier de vie de qualité et durable :**
 - Créer des espaces publics,
 - Maintenir des espaces végétalisés,
 - Créer des formes urbaines et des typologies d'habitats intégrées au paysage et au contexte urbain actuels,
 - Respecter les orientations de la charte de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne (ANPCEN),
 - Optimiser les performances énergétiques des bâtiments (matériaux, réseaux de chaleur...),
 - Prendre en compte la perméabilité des sols et le ruissellement des eaux pour en limiter les impacts (par exemple, tout parking extérieur devra être perméable).

- **Développer un futur quartier en continuité du centre urbain de Saint-Cézaire-sur-Siagne :**
 - Aménager et sécuriser les intersections guidant vers les principaux pôles du centre urbain (espaces de loisirs, équipements, commerces) depuis le secteur de Pré de Pèle,
 - Garantir la desserte des futures habitations,
 - Connecter la trame viaire créée à la trame existante,
 - Garantir le développement de voiries permettant un meilleur partage de l'espace public au bénéfice des piétons et des transports publics,
 - Développer une trame de cheminement en modes doux reliant les principaux points d'intérêts du centre urbain (école, commerces, terrains de sports...) depuis le site du Pré de Pèle.

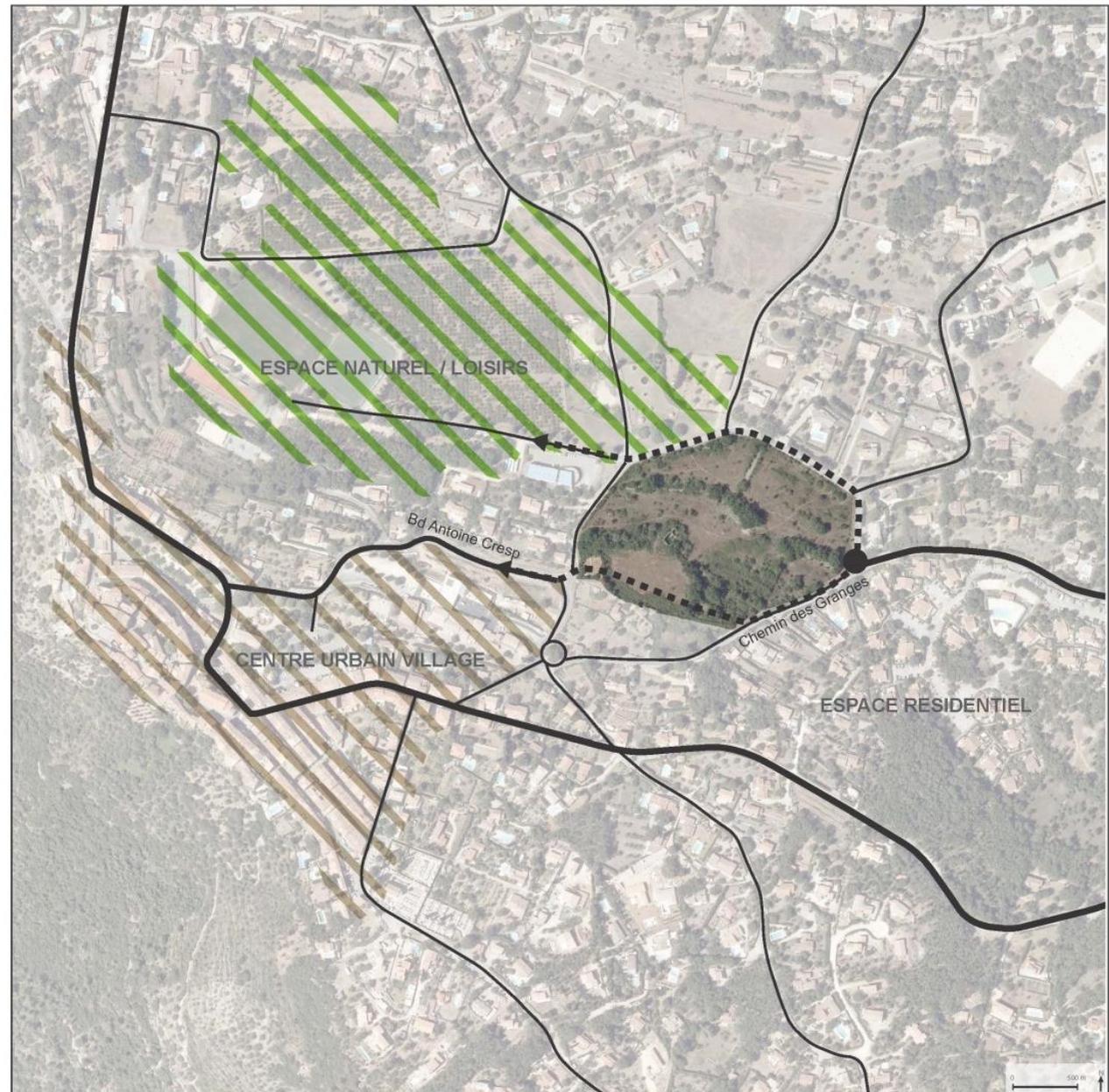
Objectifs d'aménagements urbains

Un secteur situé à l'interface :

- d'un espace naturel et de loisirs,
- d'un centre urbain regroupant les principaux équipements,
- d'un espace résidentiel (dominante maisons individuelles).

Objectifs :

- **Aménager une entrée de village permettant d'identifier clairement les deux espaces qui le composent : l'espace naturel et de loisirs et le centre urbain concentrant les principaux commerces et équipements.**
- **Intégrer les futurs aménagements du site au contexte urbain environnant - espace naturel et de loisirs, centre urbain, espaces résidentiels -.**
- **Réorganiser et hiérarchiser la trame viaire – voies de desserte et voies de circulation principale - : apaiser les circulations automobiles au cœur du secteur.**



Objectifs d'aménagements paysagers

Les espaces naturels du centre-village sont de véritables « espaces de respiration » qui composent la trame verte. Le secteur de Pré de Pèle dispose aujourd'hui d'alignements d'arbres et d'espaces végétalisés. Ils renforcent la trame verte à l'échelle du centre-village.

Les murets en pierres sèches et les puits agrémentent les espaces végétalisés.

Le relief du Pré de Pèle est marqué par des paliers descendant progressivement du Sud vers le Nord.

Ce relief génère des vues remarquables sur le grand paysage depuis le site.

Objectifs :

- **Préserver et affirmer une trame verte, support des futurs aménagements et des cheminements piétons,**
- **Inscrire les futurs bâtiments dans la pente afin de respecter la topographie du site,**
- **Être attentif à l'agencement et aux hauteurs des futures constructions de manière à préserver les vues sur le grand paysage.**



Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

VOCATION DES ESPACES

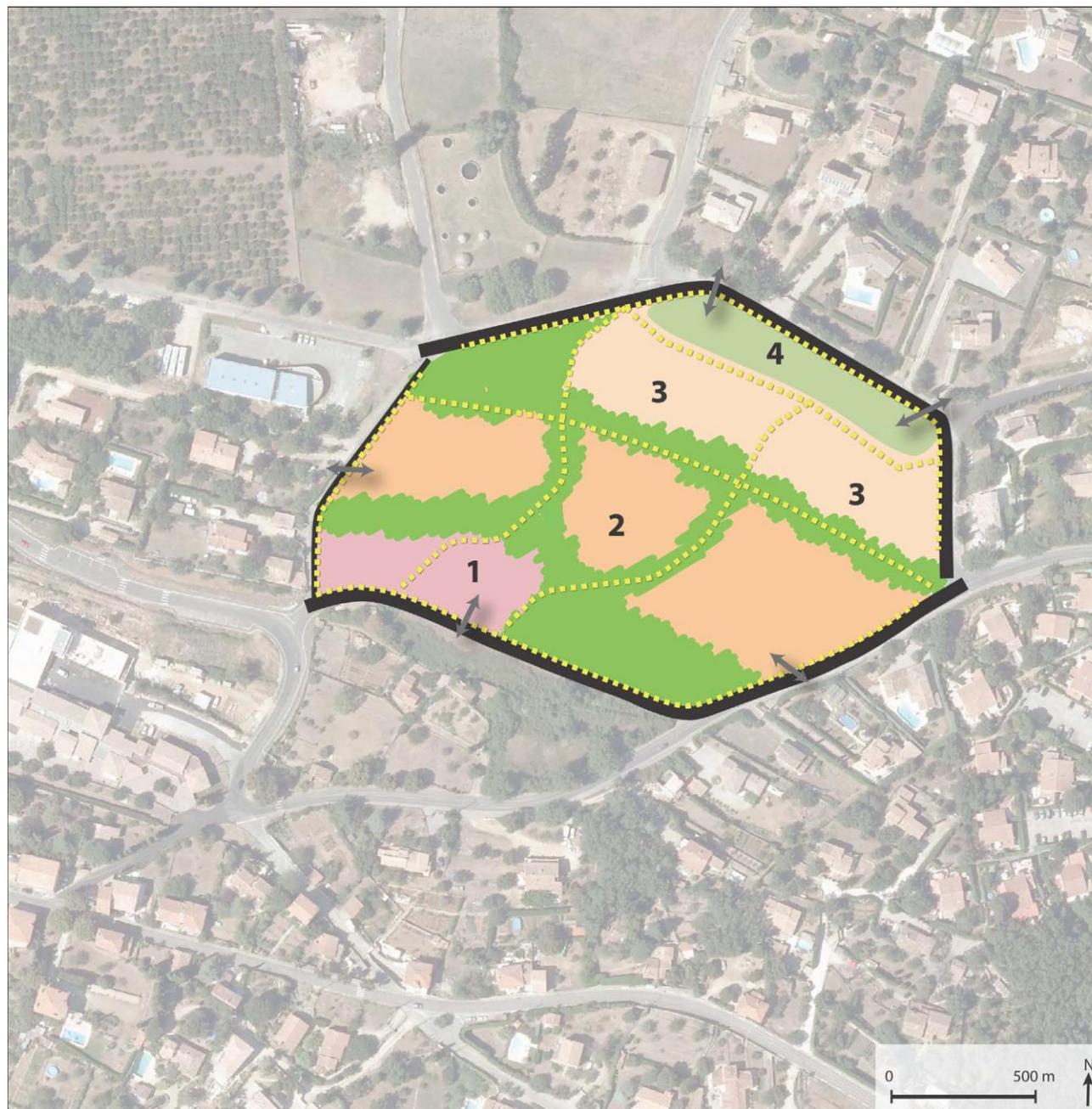
- 1** Jardin public et équipements publics
- 2** Zone résidentielle sous forme de petits collectifs (habitat intermédiaire) - R+2, et stationnements nécessaires en souterrain
- 3** Zone résidentielle sous forme de petits collectifs R+1, ponctuellement R+2 ou d'habitat groupé avec une dominante végétale et stationnements nécessaires
- 4** Parking végétalisé visiteurs

DESERTE - TRAME VIAIRE

-  Voies principales - boulevard urbain à créer
-  Voies secondaires
-  Principe d'accès aux différents plateaux
-  Principe de trame piétonne à créer

TRAME VERTE

-  Espaces verts publics et alignements d'arbres à préserver ou à créer



Principes d'aménagement

- **Développement de l'habitat sous une forme dense et dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle** : implantation de constructions à vocation résidentielle sous forme de petits collectifs ou d'habitat groupé.
 - La zone 2 est plus particulièrement destinée à recevoir du petit collectif R+2. Les bâtiments devront s'intégrer dans la végétation existante ou à créer et prendre en compte la rupture de pente pour optimiser les terrassements pour la création des parkings enterrés. L'accès aux parkings se fera depuis les voies publiques limitrophes, évitant tout impact sur les zones aménagées en parc.
 - La zone 3 est plus particulièrement destinée à recevoir du petit collectif ou habitat groupé (R+1, ponctuellement R+2). Les bâtiments devront s'intégrer dans la végétation existante ou à créer et prendre en compte la rupture de pente pour optimiser les terrassements pour la création des stationnements enterrés ou semi-enterrés. Ils offriront une façade nord discontinue en alternance avec la végétation pour minimiser l'impact vis-à-vis des secteurs d'habitat pavillonnaire situés en contrebas. Un complément au parking enterré de la zone 2 sera possible sous la forme d'un parking aérien paysager (zone 4).
 - La zone 4 est destinée à recevoir un parking paysager perméable pour les visiteurs.
 - Le nombre de logements produits sera limité à 90 logements.
 - Le projet prend en compte les impératifs de réalisation de logements conventionnés fixés par la commune (60%) au regard des objectifs de rattrapage fixés par l'Etat.
- **Accompagnement du développement urbain** : un espace est réservé pour l'implantation d'équipements publics le long de l'axe structurant menant au centre ancien. Des parkings seront créés pour répondre aux besoins des futurs usagers des équipements. Ils devront rester perméables s'ils sont situés en extérieur.
- **Signalement de l'entrée dans le centre urbain de la commune** : toutes les voies et intersections devront être aménagées pour répondre aux normes de sécurité et de flux de trafic. Afin de révéler la notion de parc habité, les constructions seront traitées en retrait des axes de transit pour laisser la place au maximum aux espaces végétalisés.
- **Création et confortement de deux axes structurants** : deux axes mèneront directement vers le centre ancien et vers les espaces de loisirs (élargissement du boulevard du Santon de Pré Bouquet et création d'une liaison vers le boulevard Antoine Cresp). Ces voies auront un gabarit suffisant afin de permettre un partage sécurisé de l'espace public (bus, automobiles, piétons, cyclistes). Toutes les voies et intersections devront être aménagées pour répondre aux normes de sécurité et de trafic.
- **Structuration d'un réseau en mode doux** : ces axes exclusivement réservés aux piétons permettront l'accès aux principaux points d'intérêts du centre-ville depuis le quartier de Pré de Pèle.
- **Conciliation entre développement urbain et respect du paysage** : les futures constructions devront s'insérer dans la pente. Leurs hauteurs garantiront la préservation des vues sur le grand paysage. La densité sera progressive: petits collectifs près du centre ancien et petits collectifs et/ou habitat groupé vers le Nord. Des bandes de recul végétalisées seront maintenues afin d'assurer des transitions douces entre les différentes graduations de densités au sein et autour du site du Pré de Pèle. Les alignements d'arbres existants seront préservés voire renforcés afin de maintenir des espaces de respiration dans le futur quartier. La qualité architecturale devra concilier intensité et qualité de vie.
- **Aménagement d'un futur quartier de qualité et durable** : la trame piétonne du site du Pré de Pèle sera aménagée afin de créer de véritables lieux d'échanges et de vie urbaine. Des espaces de respiration végétalisés seront préservés au cœur des futures opérations afin d'accompagner les espaces d'habitations denses, dans l'esprit du parc habité. Ces « espaces libres » seront le lieu potentiel d'accueil d'activités de plein air (parc paysager d'agrément, aire de jeux pour les enfants, plan d'eau d'agrément, parkings paysagers...). Ils pourront être restitués en partie au public pour favoriser les échanges et la vie locale. Les orientations de la charte de l'ANPCEN seront respectées. Les conditions de mixité sociale et intergénérationnelle devront être mises en œuvre en assurant un cadre de vie sécurisé. La sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération devra être visée. Toute nouvelle construction devra être performante.

Inscription des futurs aménagements dans le contexte urbain actuel

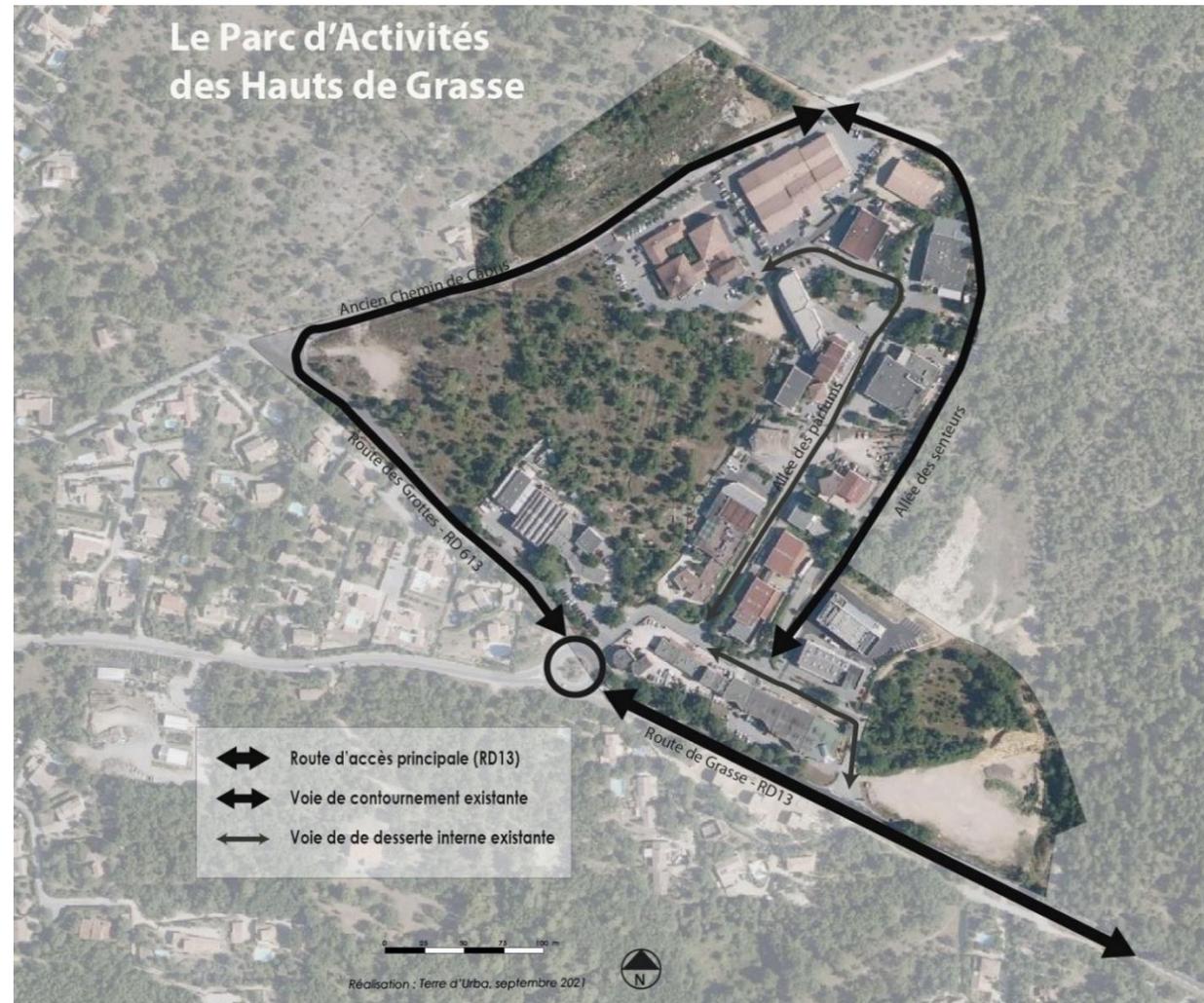
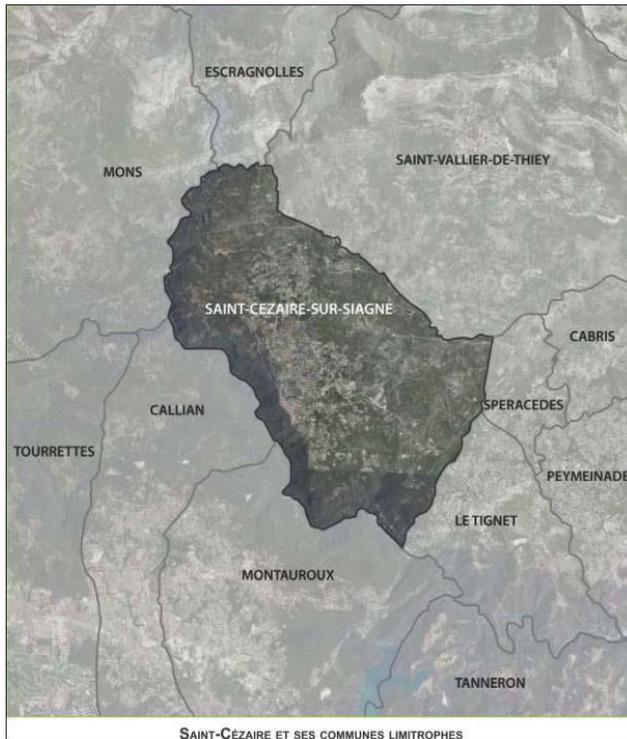
- Un nouveau quartier en continuité du centre urbain existant
- Une trame verte préservée à l'échelle du centre-ville
- Une entrée de ville identifiant clairement l'accès au centre urbain et à l'espace naturel et de loisirs
- Des voies piétonnes et carrossables reliées à l'existant afin de connecter et intégrer le nouveau quartier de Pré de Pèle au contexte urbain actuel
- Des équipements en continuité le long du boulevard urbain d'entrée de ville
- Des espaces résidentiels de densités adaptées au contexte urbain environnant, prenant en compte les objectifs de rattrapage fixés par l'Etat quant à la production de logements conventionnés.



- OAP SECTORIELLE -
Le Parc d'activités 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.

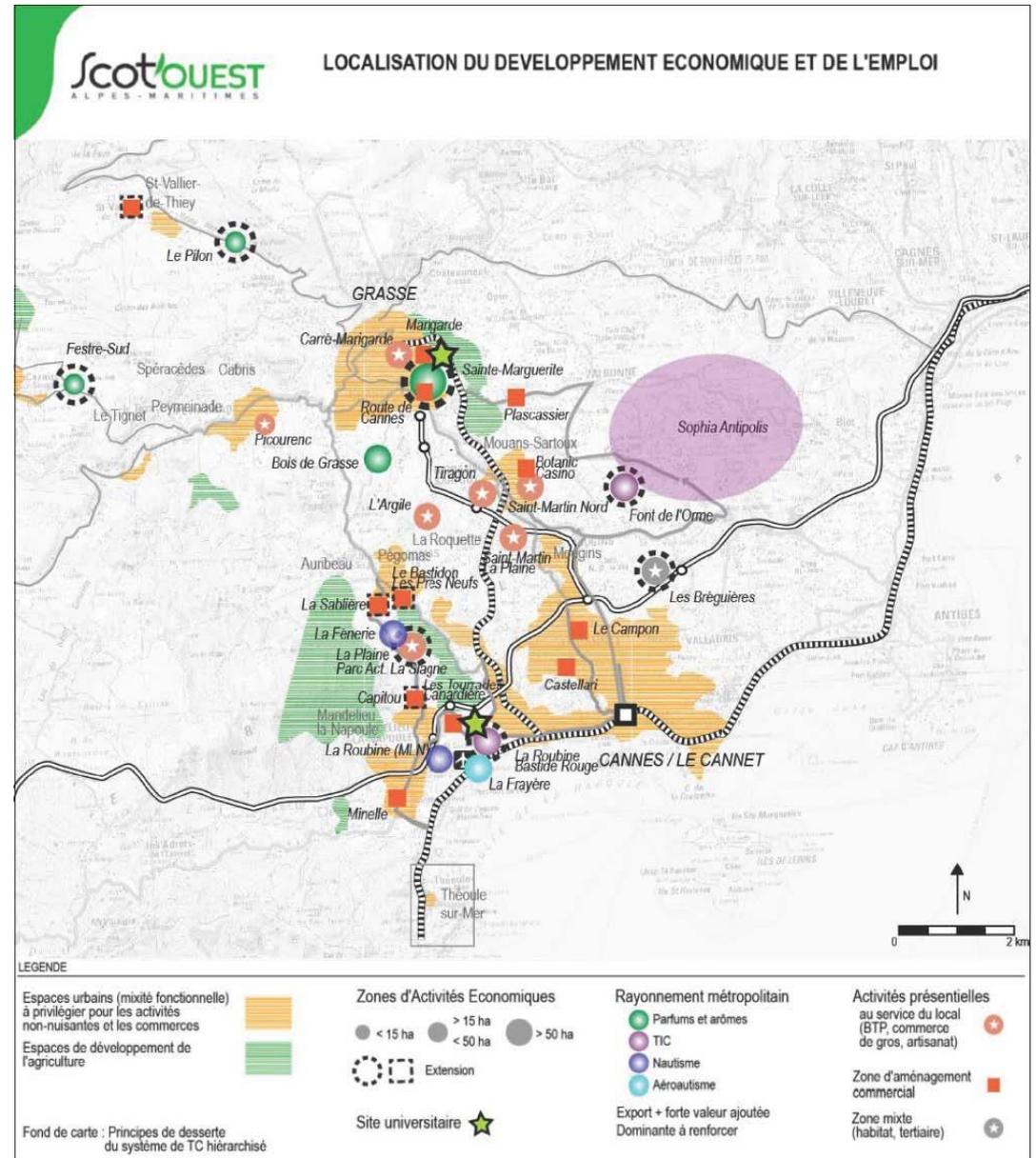
Au sud, le Parc est délimité par la RD 13, principal axe de communication entre le bassin grassois (et le littoral azuréen) et le village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

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.



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 intégrées 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

FONCTIONNEMENT - 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 conforter
-  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

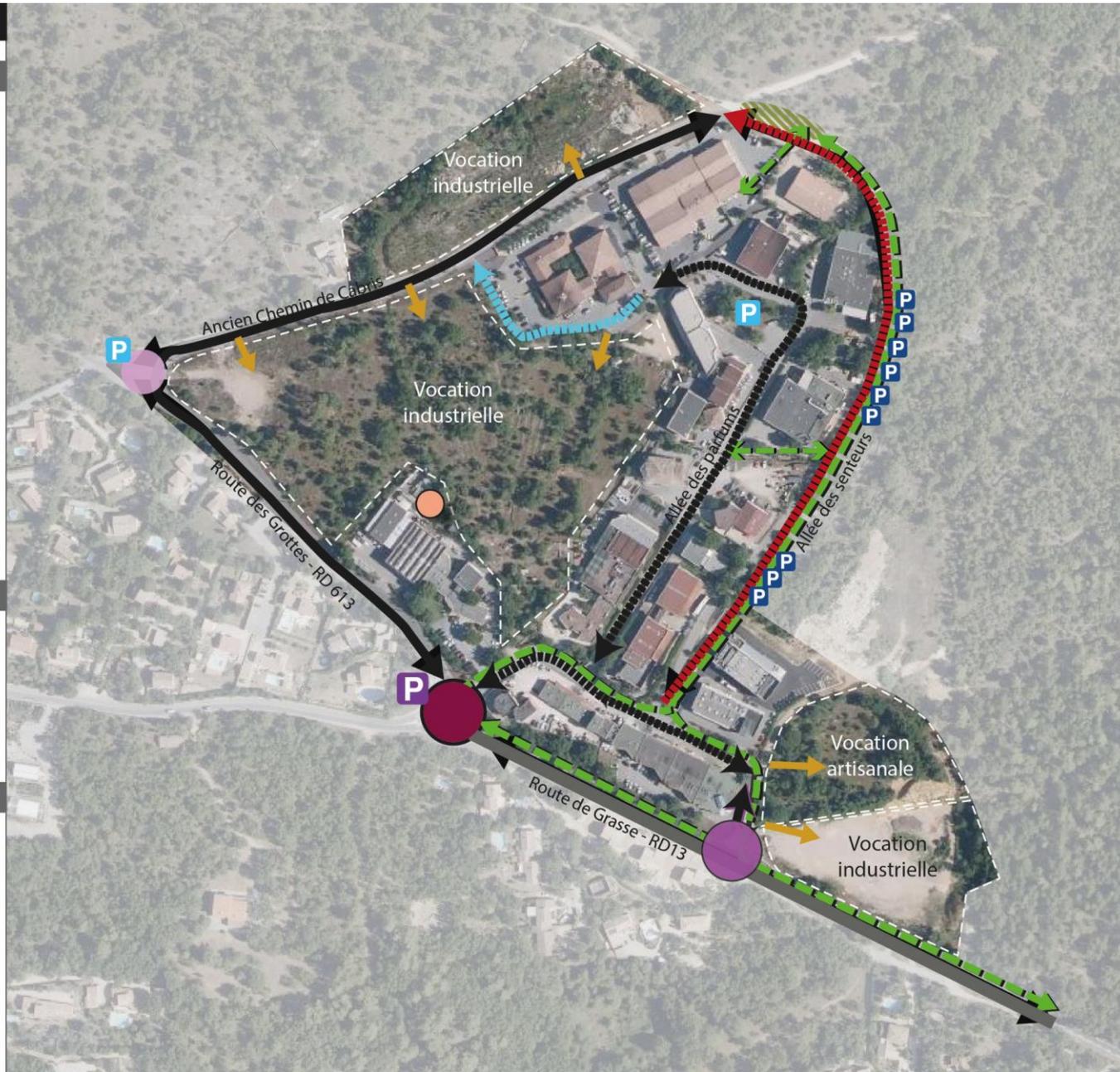
-  Poches de stationnement pour la zone
-  Poches de stationnement / co-voiturage
-  Places de stationnement le long de la voirie

QUALITÉ DE VIE SUR LE QUARTIER

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



Réalisation : Terre d'Urba, septembre 2021



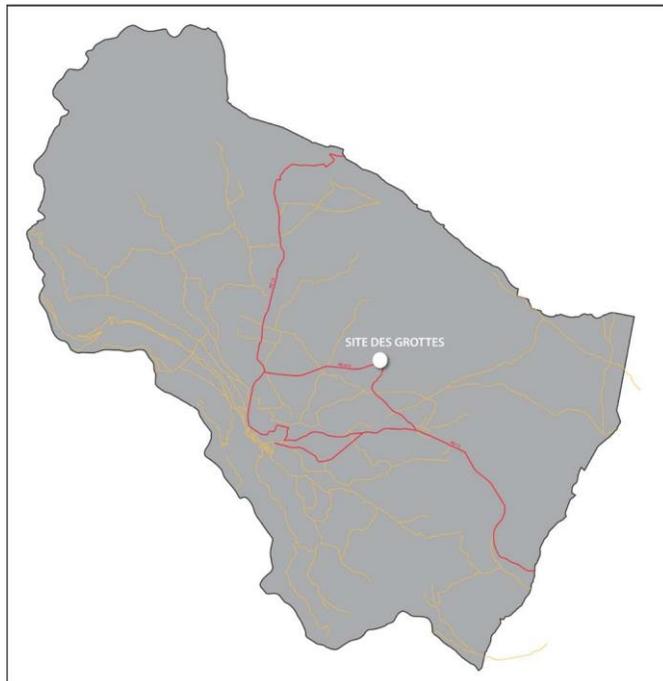
3

— OAP SECTORIELLE — LES GROTTES

Localisation

Le secteur des Grottes est situé au centre du territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne, et plus précisément au Nord-Est du plateau urbanisé.

Il est desservi par l'un des principaux axes structurants de la commune : la RD 613 - Route des Grottes. Inscrit dans un vaste espace à dominante naturelle, le site se place au sein d'un secteur stratégique et porteur du dynamisme touristique de la commune, les Grottes de Saint-Cézaire.



Composition, desserte et environnement du secteur

Le site constitue aujourd'hui un vaste espace à dominante naturelle, constitué de boisements plus ou moins denses, d'une construction (bâtiment et plateforme) servant d'espace de restauration et de site d'accueil des Grottes, ainsi que d'espaces de stationnement non viabilisés.

Le terrain du projet s'inscrit aux pieds des versants collinaires boisés de l'Est du territoire communal. Il est bordé au Nord et au Sud par des espaces boisés, à l'Est par des restanques ponctuellement plantées et à l'Ouest par des constructions à usage d'habitation.

Aussi, de par la présence de cette végétation abondante, les constructions existantes ne sont pas visibles depuis les habitations avoisinantes et la RD 613 desservant le site.



Contexte, objectifs et enjeux

L'aménagement du site est dédié à l'accueil d'installations à vocation d'activités de plein air et de loisirs, en lien avec le site des Grottes de Saint-Cézaire, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement naturel existant.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- Renforcer l'attractivité touristique sur le territoire communal de Saint-Cézaire-sur-Siagne,
- Développer une zone d'activités de plein air et de loisirs en lien avec le site des Grottes,
- Aménager un espace d'accueil temporaire des camping-cars en cohérence avec les activités touristiques à l'œuvre sur la commune,
- Créer des aménagements de qualité tout en préservant des espaces végétalisés et en limitant les impacts sur l'environnement naturel environnant.

Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

1. Renforcer l'attractivité touristique de Saint-Cézaire-sur-Siagne

Au sein même du site des Grottes, les aménagements prévus visent la création d'un espace de détente et de loisirs. Les installations proposées s'assimileront à des aires de jeux pour enfants et/ou des équipements de type « accrobranche », en lien avec les activités déjà présentes dans le secteur. Ce seront donc des aménagements légers.

Les constructions envisagées viseront uniquement à améliorer le site d'accueil actuel des Grottes, à travers l'agrandissement des espaces de stationnement (de type paysager) prévus pour les visiteurs et la création d'un espace de restauration supplémentaire. Ce dernier s'installera sur une dalle bétonnée déjà réalisée, et les stationnements ne nécessiteront pas de viabilisation.

2. Améliorer et diversifier les capacités d'accueil touristique communales

Une aire d'hébergement des camping-cars sera aménagée dans la partie Sud du terrain du projet. Équipée d'un bâtiment d'accueil, d'une borne eau/électricité/vidange et de sanitaires, elle permettra d'accueillir de manière temporaire (une à plusieurs nuitées) ces véhicules.

En outre, l'emplacement de cet espace, le long d'un des principaux axes de desserte de la commune assurera un accès aisé et rapide à cette aire de stationnement, à proximité d'un site touristique remarquable du Moyen-Pays maralpin.

Un tel aménagement permettra également à la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne de diversifier son offre en hébergement touristique.

3. Assurer une composition paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant

Afin d'inscrire les aménagements prévus, de manière la plus cohérente possible, dans le grand cadre paysager environnant, des masses boisées ainsi que des espaces végétalisés seront préservés sur l'ensemble du secteur du projet.

Vaste ensemble d'installations à vocation touristique, il sera aménagé sur l'ensemble du site, des cheminements piétonniers offrant la possibilité aux visiteurs de circuler librement sur l'ensemble du site, au sein d'un espace paysager et boisé de qualité.

La hauteur des constructions créées sera limitée à un rez-de-chaussée et la surface de plancher totale sera limitée à 300 m² au total sur l'ensemble de la zone. Toute nouvelle construction s'inscrira dans une démarche de qualité environnementale et de performance énergétique.

Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

..... Emprise du projet des Grottes

■ Emprises et constructions existantes

DEPLACEMENTS – DESSERTE

— Axes principaux de desserte

↔ Principes de desserte

◀...▶ Liaison piétonne à créer

■ Espaces de stationnement

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

■ Assainissement projeté – micro-station d'épuration

..... Polygone d'implantation des constructions projetées

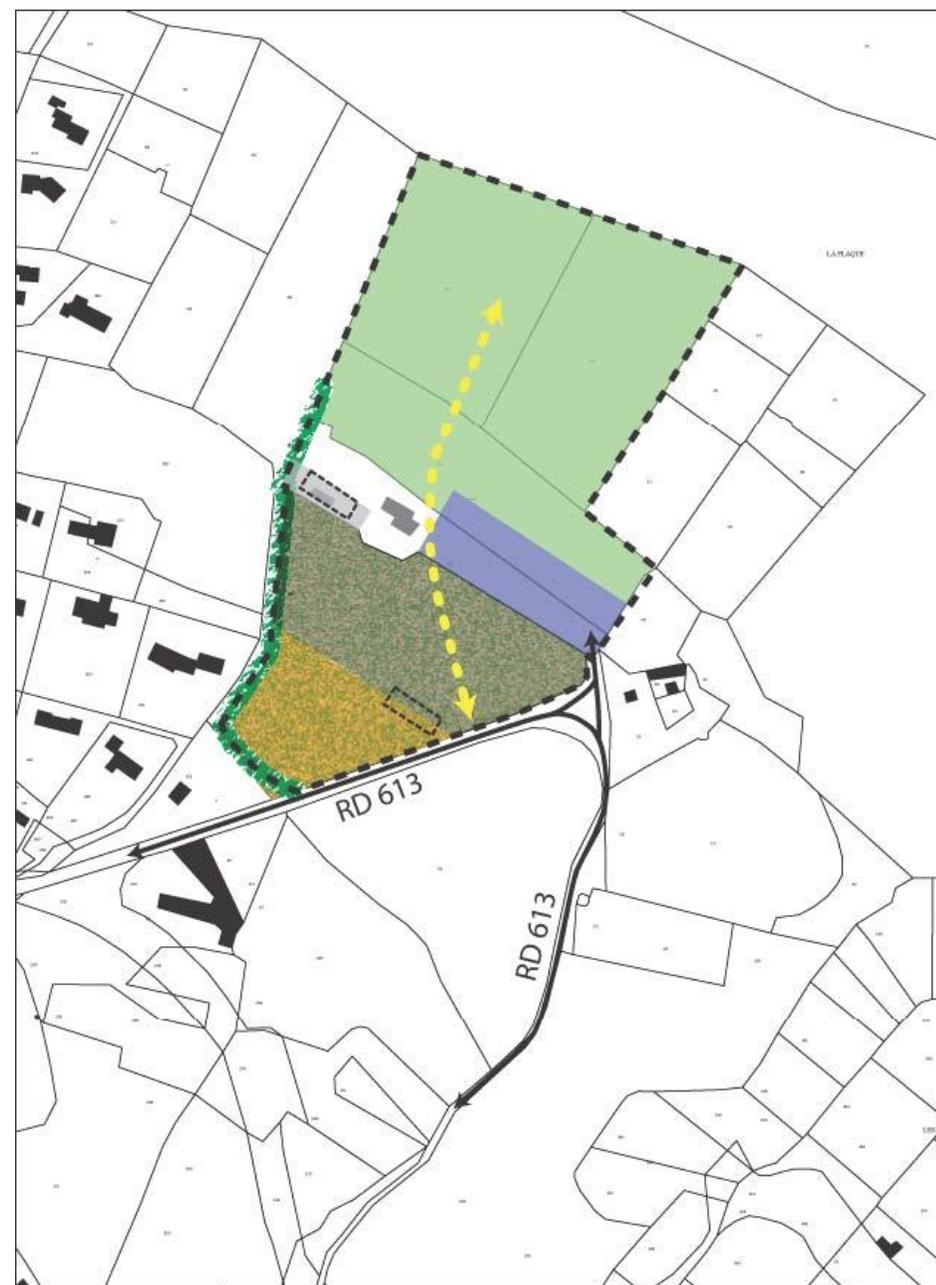
■ Espace de détente – Sentier découverte existant

■ Espace de détente projeté – Aire de jeux

■ Aménagement projeté – Aire d'hébergement pour camping-cars

■ Ceinture végétale à préserver

■ Couvert végétal à maintenir en partie



Préambule - Projet

D'ores et déjà en partie bâti et comprenant des jardins et des espaces de loisirs, le secteur concerné par l'OAP n°4 représente un enjeu majeur pour la commune. Il offre en effet d'importantes potentialités de développement.

Située dans la continuité immédiate du centre-ancien (zone UA) et en surplomb de la zone d'équipements de sports et loisirs (zone Ns), ce quartier est une zone à vocation de mixité fonctionnelle, dédié principalement à l'accueil d'habitat mixte ainsi qu'au confortement du pôle d'équipements publics au Nord, nécessaires à l'accompagnement de ce développement urbain. Il correspond à la zone UB dénommée « Centre village contemporain ».

La position dominante du site offre des vues remarquables sur le paysage. La mise en œuvre d'une qualité paysagère renforcée et d'une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant est indispensable.

Le développement du secteur d'extension du centre ancien participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal :

Affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village, protégeant les puits et monuments historiques, concentrant les activités commerciales, administratives, de services et de loisirs et en proposant une offre diversifiée et solidaire de logements reliés au centre par des modes doux

Depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % du nombre de résidences principales.

De plus, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25 %, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a ainsi instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de logement social.

La Loi ELAN de 2018 élargit également la liste des logements sociaux pris en compte. Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements locatifs sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Dans ce cadre, Saint-Cézaire-sur-Siagne se voit dans l'obligation, dès aujourd'hui, d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU.

Le projet du centre village contemporain intègre ainsi à la fois la production de logement locatif social, de l'accession sociale et de l'accession libre.

Afin d'y répondre, des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) sont identifiées et codifiées dans le règlement du PLU. Le secteur d'OAP n°4 intègre ainsi une programmation mixte de logements.

Les principaux objectifs et enjeux d'aménagement du centre village contemporain découlent des lignes de force qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, et notamment des orientations suivantes :

- **Orientation n°2 : « Maîtriser et structurer le développement urbain »**

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

- Développer des projets porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du village - Le Pré de Pèle et l'extension du village par exemple ;

- **Orientation n°4 « Encourager un mode de vie Responsable » :**

4.1. Encourager les comportements socio-responsables :

- 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..) ;
- Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

Composition, desserte et environnement

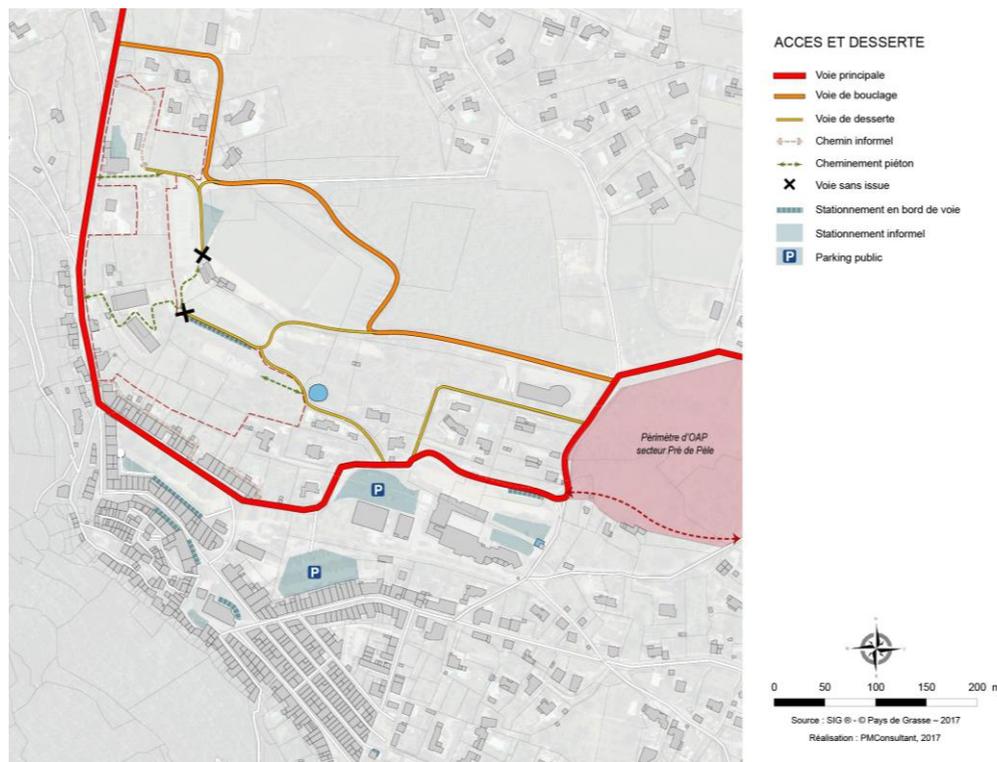
Desserte et fonctionnement

Le secteur d'OAP se situe à proximité immédiate du centre village. Celui-ci se développe sur une crête dans une situation de promontoire.

Il est bordé à l'Ouest par une voie majeure, la RD5 (Route de Saint-Vallier) qui devient la RD13 (Route de Grasse). C'est un axe structurant à l'échelle de la commune puisqu'il permet de la traverser de l'Est au Sud et de la raccrocher au bassin de vie et pôle d'emplois de Grasse

Sur sa partie Est, le secteur est bordé par une voie de bouclage, permettant d'entrer sur le site depuis deux points d'accès majeurs sur les RD 5 et RD13.

Le secteur est desservi par un réseau de voies en impasse. Seule la voie de desserte nommée «chemin de la Chaux» boucle sur la RD 13.



Outre les accès et voies destinés aux véhicules, le site est également parcouru par des cheminements piétons aménagés ou résultant de l'utilisation du site.

Atouts du site :

- **Une bonne desserte**
- **Des espaces de stationnement** importants à proximité. Sur site, des espaces de stationnement mal organisés et peu lisibles.
- **Des cheminements piétons existants** sur site et un potentiel de création de nouveaux cheminements à considérer.

De manière générale, le village et le site sont traversés par un véritable réseau de circulations douces et piétonnes. Le projet devra renforcer cette caractéristique et constituer un espace public de transition entre le centre-village et les équipements sportifs situés en aval.

La composition urbaine actuelle du quartier : un enjeu fort d'intégration

Le secteur d'OAP est composé de plusieurs entités, chacune d'elles fonctionnant en « autonomie ».

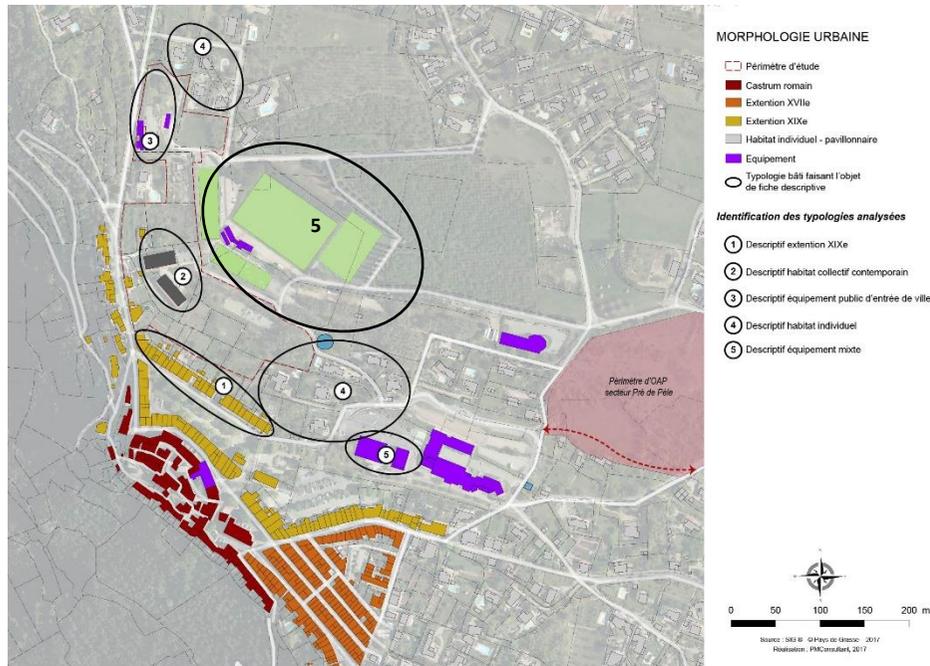
On retrouve ainsi :

- Des équipements publics au nord et au sud-est du périmètre,
- Une opération de logements collectifs relativement récente,
- De l'habitat individuel.

Le site est bordé sur ses limites immédiates :

- D'équipements publics majeurs, rayonnant à l'échelle de la commune,
- De différents types d'habitat créant pour certains une identité forte du secteur qu'il sera important de conserver et de mettre en valeur par le projet (extension de type faubourg).

La forte végétalisation du site et la qualité des espaces plantés font le lien entre chacun des éléments cités ci-avant.



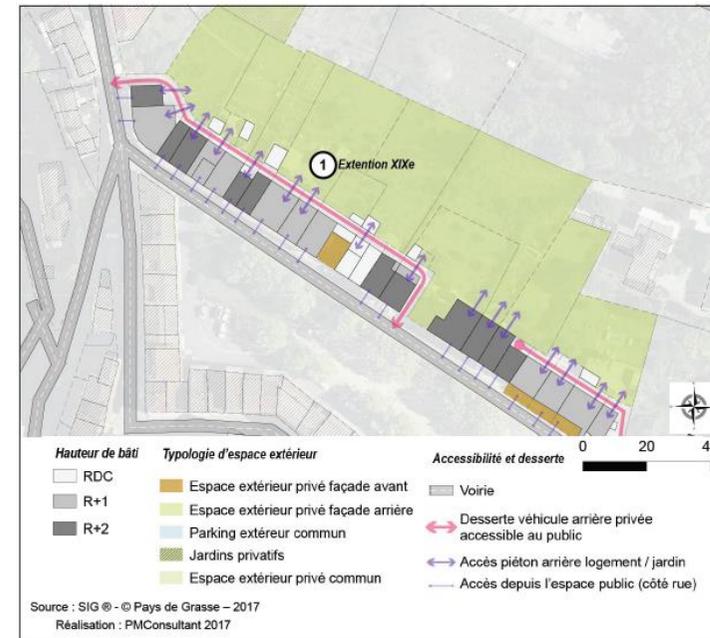
Le site se compose ainsi d'une diversité d'espaces bâtis et non bâtis.

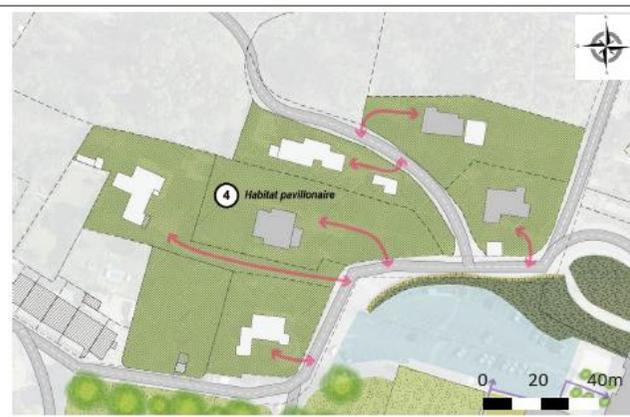
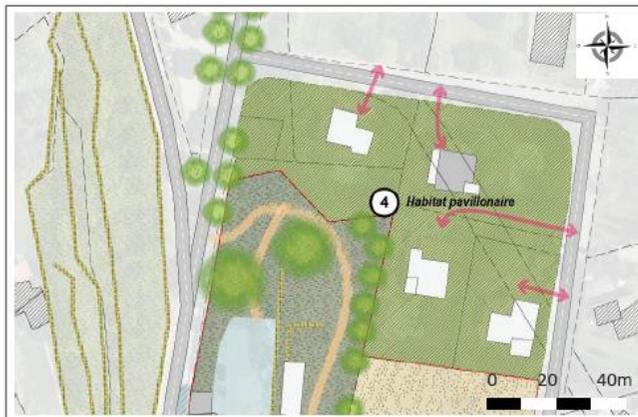
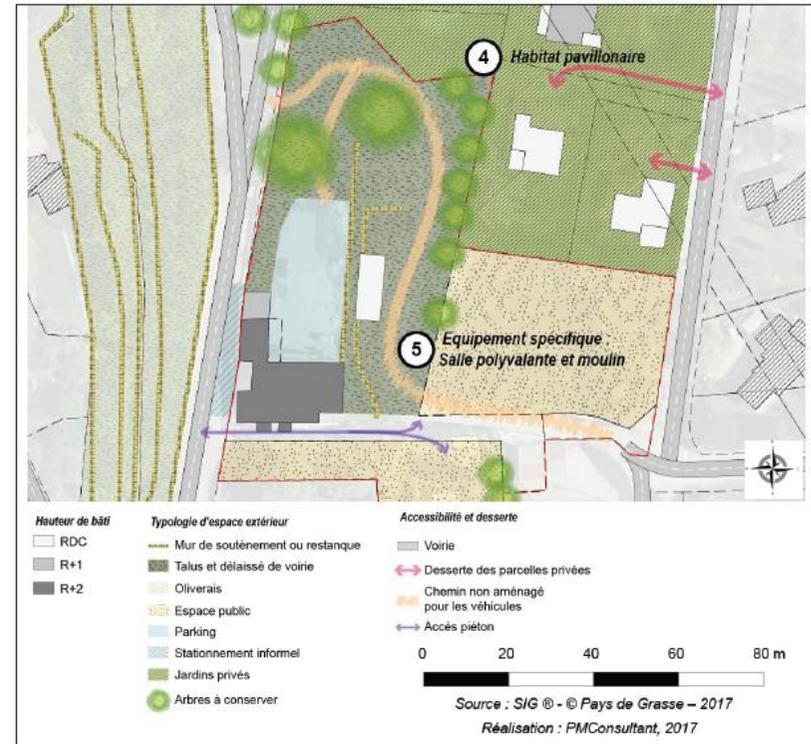
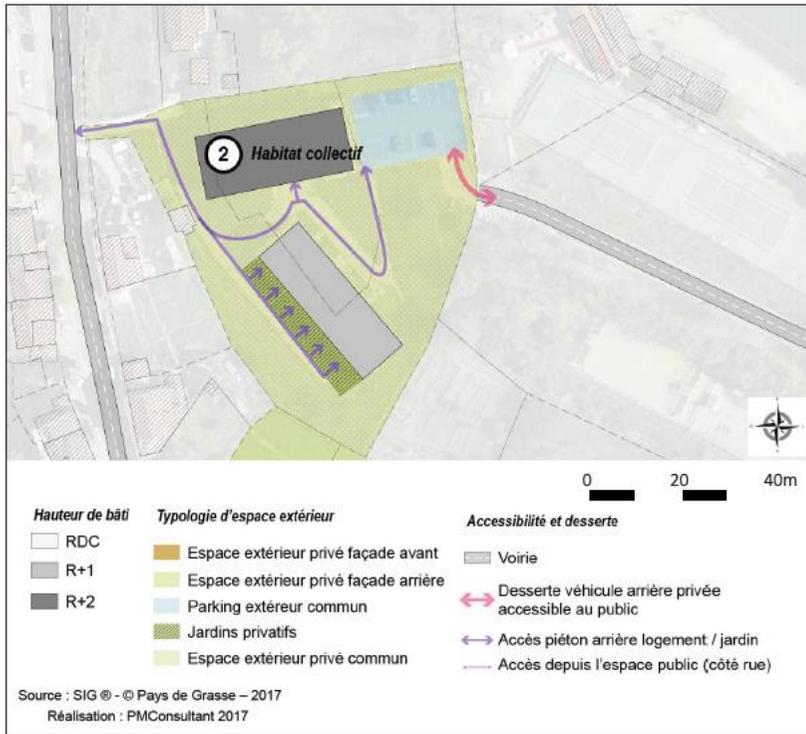
On recense 5 «espaces urbains» répondant à des fonctions et à des typologies bâties distinctes:

- Secteur 1 - l'habitat en bande caractéristique de l'extension XIXe ;
- Secteur 2 - les bâtiments d'habitat collectif contemporain ;
- Secteur 3 - la salle des Moulins et le moulin ;
- Secteur 4 - l'habitat individuel ;
- Secteur 5 - le réseau d'espaces et d'équipements publics attenants.

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte ces différentes formes urbaines pour une intégration réussie des futures constructions.

L'étude de 2017 a analysé ces espaces en terme de morphologie urbaine et de fonctionnement. Les schémas de compréhension sont donnés ci-dessous :





Le paysage, un atout majeur du site

Principaux éléments patrimoniaux et paysagers :

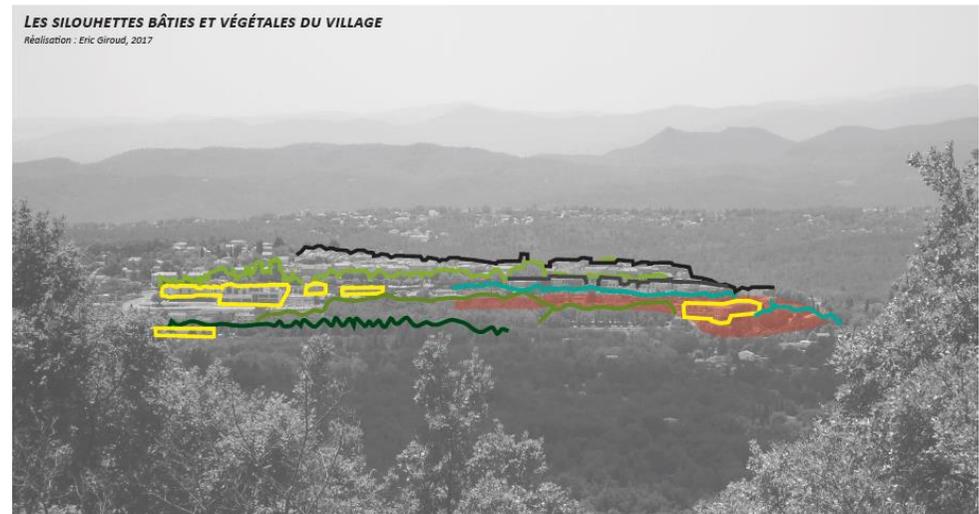
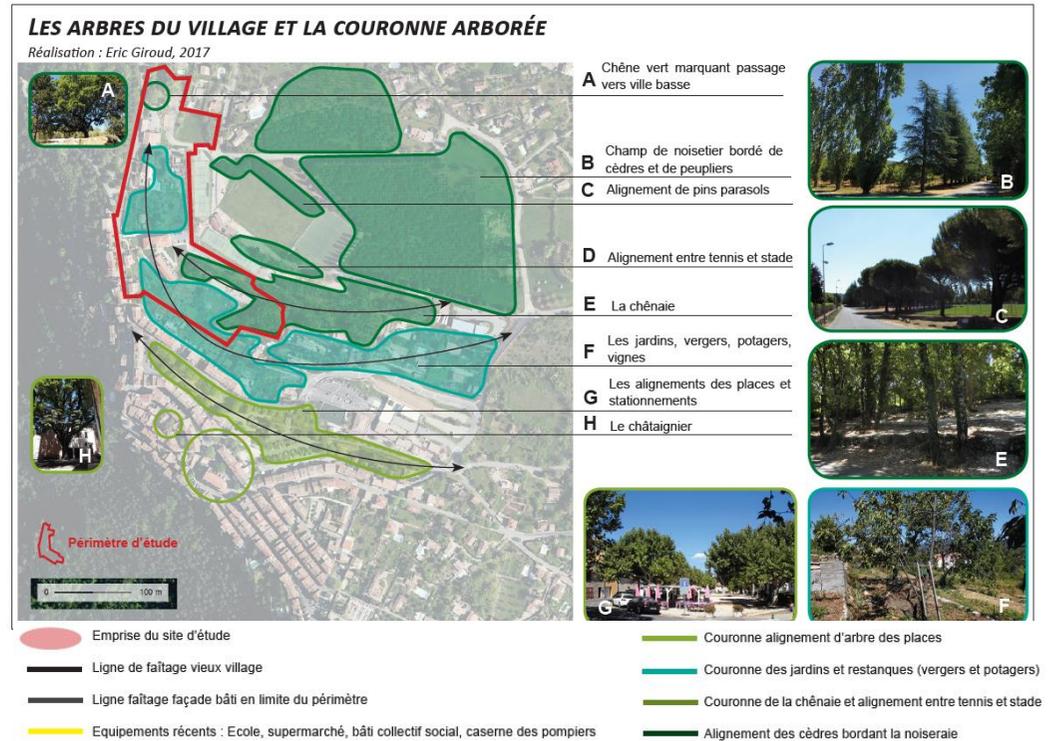
- l'eau, dont la présence est marquée par divers aménagements dans tout le village et à proximité du site,
- l'aire d'appellation des AOP « olive de Nice » et « huile d'olive de Nice ». La culture de l'olive est importante sur la commune, d'où la nécessité de réfléchir au devenir du Moulin,
- la trame arborée procure ombre et fraîcheur, accompagne les circulations et les différents niveaux du village, souvent marqués par des terrasses (restanques). Elle rythme l'implantation du bâti dans la pente et ceinture le village sur sa partie Est,
- les pentes marquées par des terrasses et les vues qu'elles offrent sur le lointain.

Le village et le site se caractérise par de nombreux espaces extérieurs investis par des usages et pratiques diverses (terrasses de café, marchés, jeux, tables et chaises, jardinières etc.), dénotant d'une véritable culture du « vivre dehors ».

On constate également que les limites « public / privé » sont souvent matérialisées par des dispositifs légers ou inexistant. Cela montre que le territoire possède un véritable art du vivre ensemble.

Le projet devra faire en sorte de préserver ce cadre de vie agréable. Le cadre paysager exceptionnel sera mis en valeur, en scène, au coeur des habitations et depuis les voies et espaces publics.

La greffe envisagée devra s'inscrire au sein des anciennes restanques bordant directement le village. L'adaptation à la pente devra respecter ces ouvrages, et prendre en compte l'effet « amphithéâtre » en préservant les vues sur le grand paysage.



Synthèse des enjeux

Les invariants du futur projet retenus par la mairie :

- 1) Déplacement du skate-park dans la zone d'équipements sportifs en contrebas
- 2) Maintien d'une trame verte « jardins et potagers du village » aux abords du centre ancien.
- 3) Confortement du pôle d'équipements au Nord.
- 4) Créer un espace public ouvert de transition
- 5) Circulations douces : constituer un maillage piéton entre le centre village et les espaces de loisirs en contrebas
- 6) Desserte générale : bouclage viaire principal par l'extérieur (pas de création d'une voie centrale), avec des voies en pénétrante dans chaque sous-secteur identifié.

Les enjeux de desserte / stationnement :

- Aménagement de voies de dessertes internes : accès différenciés aux différentes emprises prévues, permettant de desservir le cœur du site.
- Aménagement d'espaces paysagers dédiés au stationnement implantés à chaque entrée d'îlot, de préférence en contrebas du site.
- Stationnements enterrés et semi-enterrés à favoriser pour limiter l'impact visuel, traitement des surfaces aériennes en espace public paysager.
- Aménagement de circulations douces vers le secteur et en cœur de site, reliant chaque îlot et maillant les espaces proches.

Les enjeux paysagers :

- Respecter le relief du site, inscrire les futures constructions dans la pente, tout en limitant l'impact visuel depuis le centre ancien (limitation des hauteurs).
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine construit (murs en pierres) et paysager (alignement d'arbres, maintien des jardins aux abords du vieux village, préservation des vues sur le grand paysage).

Les enjeux urbains :

- Privilégier les maisons individuelles groupées, les maisons de village, les maisons partagées et l'habitat intermédiaire.

- Limiter l'impact sur les habitations proches : prévoir des espaces non bâtis à proximité des bâtis existants (zones tampons végétalisées de préférence), et privilégier l'implantation des futures constructions sur les parties basses du site (limiter l'impact pour les vues).
- Limiter l'impact visuel de la voiture, en privilégiant du stationnement sous-terrain quand cela s'avère techniquement possible.

Objectifs et principes d'aménagements et de développement

Les objectifs en matière d'habitat :

- Une programmation générale d'environ 100 logements.
- 60% de logement social dont une part en accession maîtrisée.
- Une offre orientée en priorité vers des petits logements T2-T3.
- Une offre à compléter par des logements plus grands en T4 (notamment pour les maisons individuelles groupées).

Les objectifs en matière de forme urbaine et de qualité de vie :

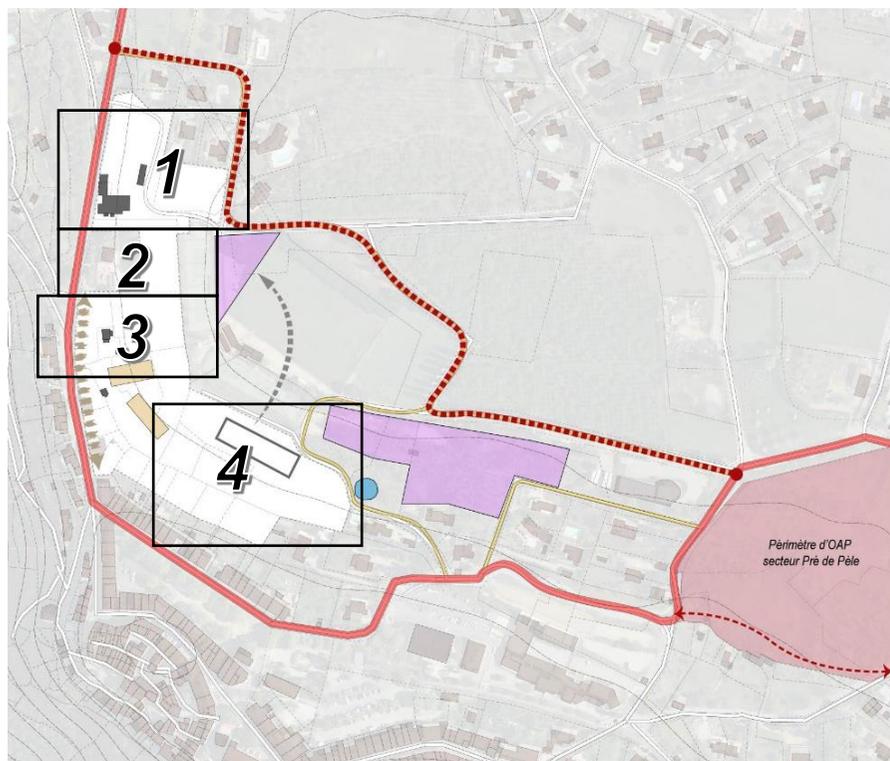
- Créer un pôle de vie connectant plusieurs espaces : le centre ancien, le pôle d'équipements sportifs, le pôle d'équipements publics au nord, le secteur d'implantation de la future salle polyvalente au sud, et plus loin le secteur de projet Pré de Pèle.
- Maintenir des espaces végétalisés tels que définis dans le plan de l'OAP : le village ancien et son extension seront liés en grande partie par le végétal, les cheminements doux, mais distincts dans leur écriture architecturale.
- Optimiser les performances énergétiques des bâtiments notamment par une conception bioclimatique (orientation dans la pente, matériaux biosourcés, réseaux de chaleur...).
- Prendre en compte la perméabilité des sols et le ruissellement des eaux pour en limiter les impacts (par exemple, tout parking extérieur devra être perméable). Chaque opération d'aménagement aura à sa charge la réalisation des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation des sols sur sa parcelle.
Celles-ci se traduiront, pour chaque opération, par la réalisation d'un ouvrage de rétention respectant les contraintes imposées par le PLU de 40 litres par m² imperméabilisés (voirie et bâtiment confondues). Ces ouvrages de rétention pourront être enterrés sous la voirie ou aménagés en noues paysagères de rétention qualitatives et sécurisées.

Les objectifs en matière d'aménagement :

Une organisation en 4 sous-secteurs (habitat / équipements), reliés par un cheminement piéton :

1. Pôle **d'équipements publics** et de stationnement : réhabilitation de la salle des moulins, construction d'un nouveau moulin et création de stationnements publics extérieurs.
2. Secteur dédié à de **l'habitat** individuel groupé, et donc davantage de «grands» logements (T4). Ces maisons individuelles groupées en R+1 vont permettre de limiter l'impact visuel pour la maison existante. Le projet devra maintenir l'alignement d'arbres en contre-bas du terrain.

3. Secteur dédié à de **l'habitat collectif** en partie, en greffe urbaine permettant de prolonger l'extension XIXe du village le long de la Route de Saint-Vallier (RD5). Un front de maisons de village en bord de voie (R+1 niveau voie), reprenant la morphologie villageoise de type faubourg existante est souhaité. En redescendant dans la pente, de nouvelles formes **d'habitat intermédiaire**, comme la maison partagée, sont à privilégier. Les espaces libres seront traités en espace public ouvert.
4. Secteur dédié à de **l'habitat intermédiaire** et à la préservation **d'espaces végétalisés** avec le prolongement des jardins et potagers du village. Au niveau du développement de l'habitat, l'objectif est de favoriser en priorité les maisons partagées et l'habitat intermédiaire.



LES INVARIANTS PROGRAMMATIQUES



Cette proposition esquisse la forme d'un village plus contemporain.

La page ci-après permet d'illustrer les typologies d'habitat souhaitées pour les différents secteurs. Ces planches ont été distribuées lors des tables rondes organisées durant la concertation avec les habitants pour la construction du projet, permettant de comprendre les formes urbaines et de se projeter pour le futur quartier.

Des éléments de compréhension (extraits de plans) sont donnés dans les pages suivantes afin d'illustrer au mieux les attentes et les orientations de la mairie concernant le projet (défini suite à l'étude urbaine de 2017-2018).

Guide des typologies d'habitat – Maison de village ou de faubourg –



Exemple pris à Saint-Cézaire-sur-Siagne (06)



Exemple pris à la Cadière d'Azur (83)



Exemple pris dans le vieux village de Grimaud (83)



Exemple pris à Saint-Cézaire-sur-Siagne (06)

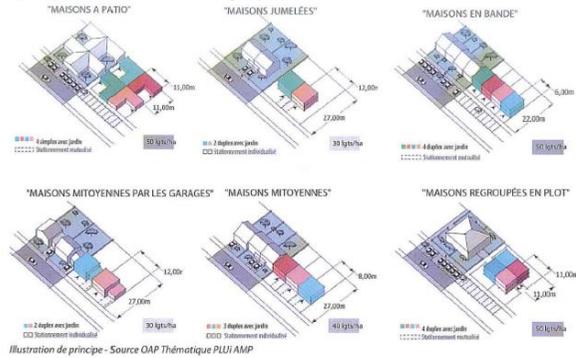


Exemple pris à Bédarides (84)

Secteur 3

Guide des typologies d'habitat – Habitat individuel groupé – Secteur 2

Typologies de maisons individuelles groupées



Sources : Publication de L'AURAV - Densité et formes urbaines



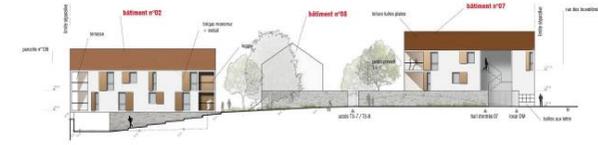
Exemple pris à Six-Fourles-Plages (83)



Guide des typologies d'habitat – Maison partagée – Secteurs 3 et 4



Maison partagée de 5 logements



Maison partagée = 1 accès par bâtiment desservant plusieurs logements



Petits collectifs contemporains à Saint Cassin (73)

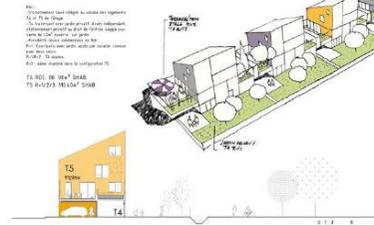
Guide des typologies d'habitat – Habitat intermédiaire –

Secteurs 3 et 4

VERSION A
T4D+T4D



VERSION B
T4+T5T



- Habitat intermédiaire =
- 1 accès extérieur individuel par logement
 - 1 espace extérieur au moins égal à la moitié de la surface habitable
 - bâtiment en R+3 maximum

L'implantation et l'exposition des bâtiments :

- **Secteurs 1, 2 et 3** : les constructions seront implantées sur un axe Nord Sud. Les façades principales sont donc orientées Plein Ouest et Plein Est. L'implantation des bâtiments sera à réaliser en restanque, avec toutefois de larges espaces entre les trames de bâtiments afin de générer un minimum de masque solaire.

- **Secteur 4** : les façades principales des constructions projetées seront orientées Nord-Est et Sud Ouest. L'implantation des constructions, toujours aménagés en restanque, devra prévoir là aussi un entraxe suffisant entre les bâtiments pour minimiser les masques solaires.

Les extraits de plan ci-contre issus de l'étude urbaine permettent de visualiser le projet retenu par la mairie, avec les intentions en termes d'implantations de bâtiments, d'organisation sur les différents sous-secteurs, les dessertes.

Potentiel estimé à 40 logements

- Un front bâti en bord de voie, en prolongement du village, reprenant la morphologie urbaine existante (maisons de village en R+1 maxi) ;
- Un accès par la route départementale, empruntant le chemin existant (à requalifier et élargir pour l'accès) ;
- Un accès commun avec les 2 maisons partagées (2).
- **Potentiel** : une dizaine de logements (T2 - T3 - T4)



- Des maisons individuelles groupées en bande, en R+1, sous la route, permettant de limiter l'impact visuel pour la maison existante ;
- **Potentiel** 16 logements (T3 et T4)

- Une voie d'accès unique, desservant à la fois les maisons individuelles en bande et les 2 maisons partagées du bas (accès au stationnement sous-terrain).

- 4 maisons partagées R+1, desservies à la fois par 2 voies (haut et bas) ;
- **Potentiel** : une douzaine de logements (T2 - T3 - T4)

Potentiel estimé à 60 logements

- Un accès par le bas du site, se maillant avec la voie existante, desservant la majorité des logements
- Un accès possible pour les terrains privés (si mutations à long terme)

- Habitat intermédiaire
- **Potentiel** : une vingtaine de logements (T2 - T3 - T4)



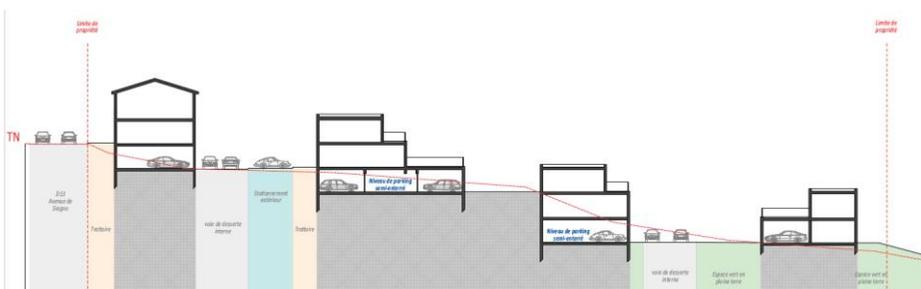
- 3 maisons partagées, desservies par la voie publique existante ;
- **Potentiel** : une vingtaine de logements (T2 - T3 - T4)

- 2 maisons partagées, desservies exclusivement par une voie à créer, se repiquant à la voie existante ;
- **Potentiel** : une douzaine de logements (T2 - T3 - T4)

Les hauteurs (mètres) des bâtiments et toitures :

1. Pôle **d'équipements publics** et de stationnement : hauteur de 9 m à l'égout du toit.
2. Pour les logements de type **individuel groupé en bande** en R+1, les hauteurs sont limitées à 7 m de hauteur, pour éviter d'avoir des toitures trop hautes pouvant gêner les habitations proches.
3. Pour ce secteur, la hauteur permet de s'intégrer dans la pente, en fonction des typologies d'habitat souhaitées :

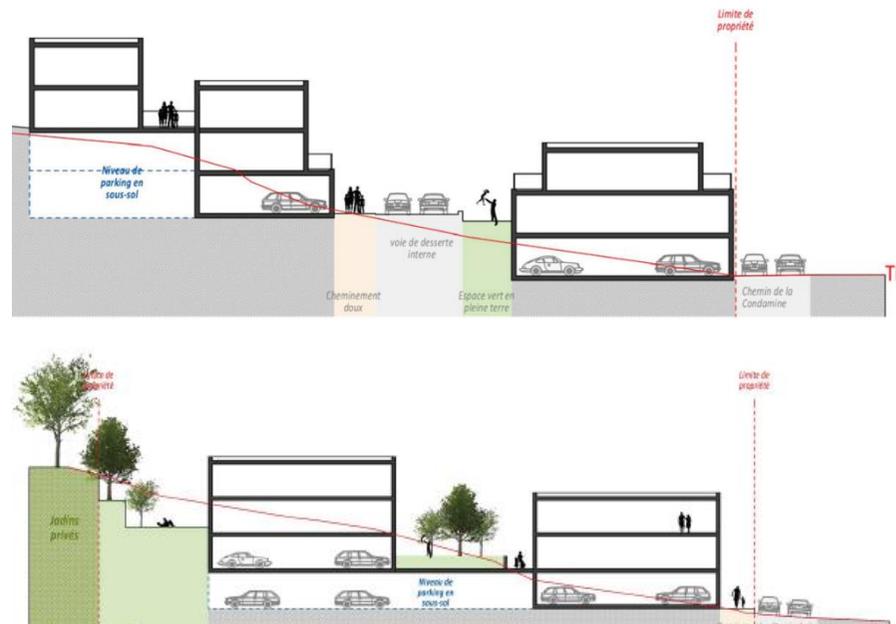
Illustration - Coupe de principe secteurs 2 et 3 (secteur 2 en contre-bas de la pente)



- **Maison de village** : la hauteur est de 9 m à l'égout, mesurée au terrain naturel, soit en contre-bas de la rue principale. De fait, au regard de la topographie, la hauteur ne devra pas excéder 7 m à l'égout (soit R+1) le long de la rue en prolongement du village (façade Ouest). La façade Est, inscrite dans la pente, sera en R+2 (9 m). Cet habitat de type faubourg reprend celui de l'extension villageoise du XIXe siècle.
- Secteur **d'habitat intermédiaire / maisons partagées** en R+1 à R+2 (selon l'inscription dans la pente) : pour ce secteur, compte tenu de la forme urbaine souhaitée et des vues à respecter, la hauteur maximum autorisée est de 9 m par rapport au terrain naturel. Ce qui permet d'avoir des bâtiments en R+1 au maximum sur les façades Ouest.

4. Secteur **d'habitat intermédiaire / maisons partagées** en R+1 à R+2 en fonction de la prise en compte des pentes et des vues. Compte tenu de la forme urbaine souhaitée et des vues à respecter, la hauteur maximum autorisée est de 9 m par rapport au terrain naturel.

Illustration - Coupes de principe du secteur 4 (source étude urbaine 2017-2018)



L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied.

Le principe se décline aussi par accollement et voisinage. Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel / un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement / une hauteur maximale de R+1 (secteur 3) à R+2 (secteur 4).

L'habitat semi-collectif sous forme de maisons partagées

L'objectif est de créer des petites unités semblables à de grosses maisons de village séparées en plusieurs appartements.

Cette typologie d'habitat permettra de faire la transition entre les maisons individuelles, l'habitat intermédiaire, le faubourg villageois et les bâtiments de logements collectifs, puisqu'elle se rapprochera de l'habitat intermédiaire dans son fonctionnement (espaces extérieurs généreux pour chaque logement, imbrication de logement), mais reprendra une écriture architecturale plus traditionnelle.

De manière générale, les constructions devront présenter des toitures de type « toits terrasses », permettant de préserver des vues pour les différents bâtiments par l'inscription dans la pente.

Seul l'habitat de type faubourg (secteur 3) devra présenter une toiture adaptée avec une couverture en tuiles canal.

L'organisation préférentielle des accès et du stationnement :

Au niveau de l'organisation générale du fonctionnement (circulations et stationnement), le projet devra comporter des accès séparés entre les différents sous-secteurs, mais aussi à l'intérieur même des programmes, avec à chaque fois un système d'entrées/sorties desservant l'ensemble des logements et des stationnements dédiés :

- **Secteur 1** : un accès par la RD5 au nord, empruntant le chemin existant (chemin du stade) à requalifier et élargir pour l'accès.
- **Secteur 2** : un accès par le bas du site, se maillant avec la voie à requalifier du secteur 1 (chemin du stade), desservant tous les logements.
- **Secteur 3** : un double accès à la fois par la RD 13, et par la future voie d'accès desservant à la fois le secteur 2 et 3.
- **Secteur 4** : un double accès à prévoir pour desservir l'ensemble du tènement foncier, avec une voie d'entrée dans le site depuis le chemin de la Condamine, à proximité de la voie d'accès aux logements sociaux existants, et une voie en amont depuis le chemin du stade pour desservir la pointe sud du site.

Organisation du stationnement

L'offre de stationnement privé doit être de préférence réalisée en sous-sol ou en stationnement semi-enterré (sous dalle par exemple), quand cela est techniquement possible

Cela permet de minimiser l'impact visuel de la voiture, de diminuer les flux internes (pas de bouclage routier), et de favoriser les déplacements doux.

Du stationnement complémentaire en surface est également à prévoir, permettant de répondre aux règles de stationnement du PLU (2 places par logement en libre et 1 place minimum par logement en social). Les espaces de stationnement extérieurs doivent être traités de façon qualitative, avec un traitement paysager important.

Cette offre privative sera renforcée par une offre en stationnement public sur les secteurs du Moulins au Nord.

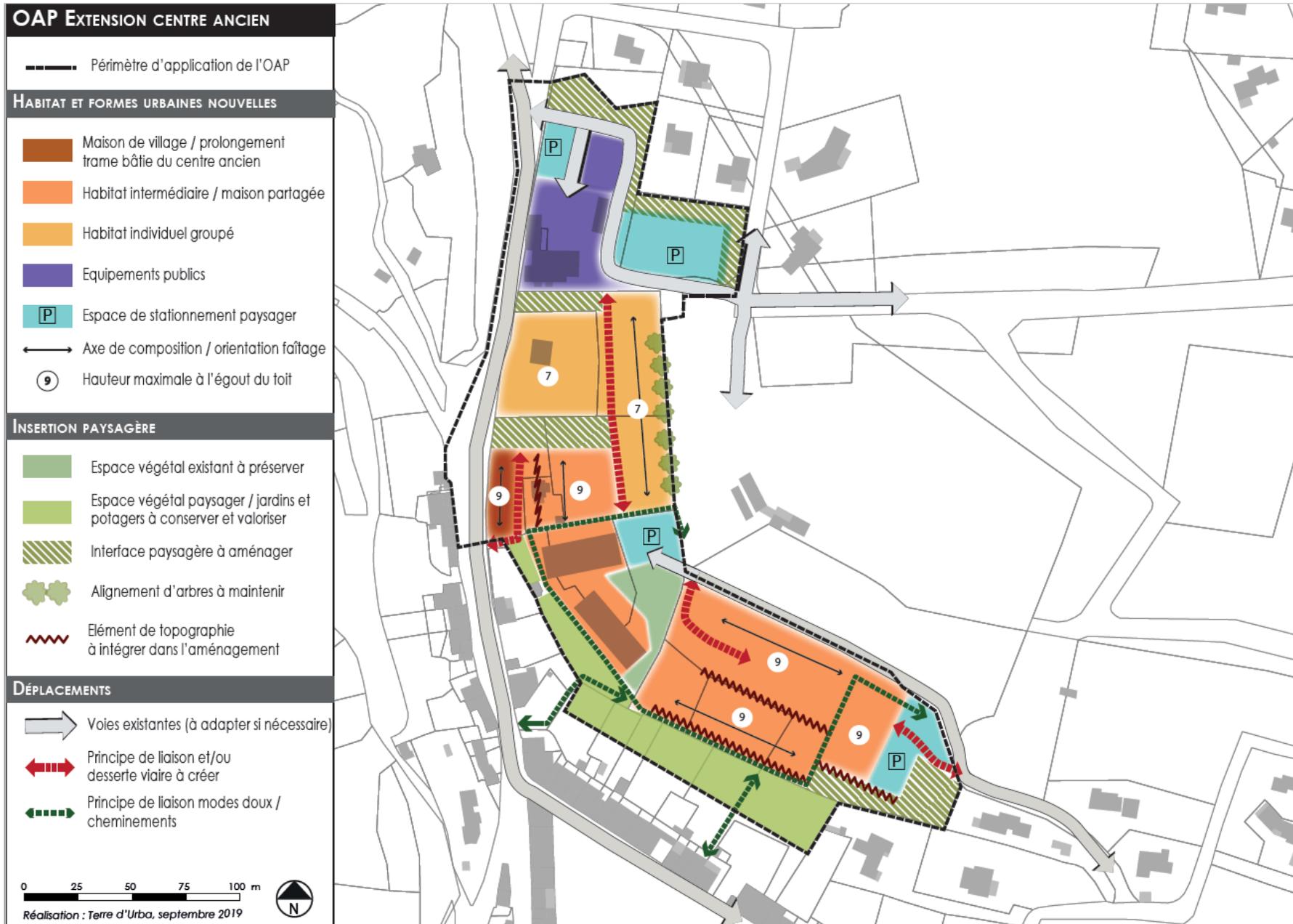
Organisation des cheminements doux

Un maillage de cheminements doux doit être prévu tel qu'indiqué sur le plan cartographique de l'OAP.

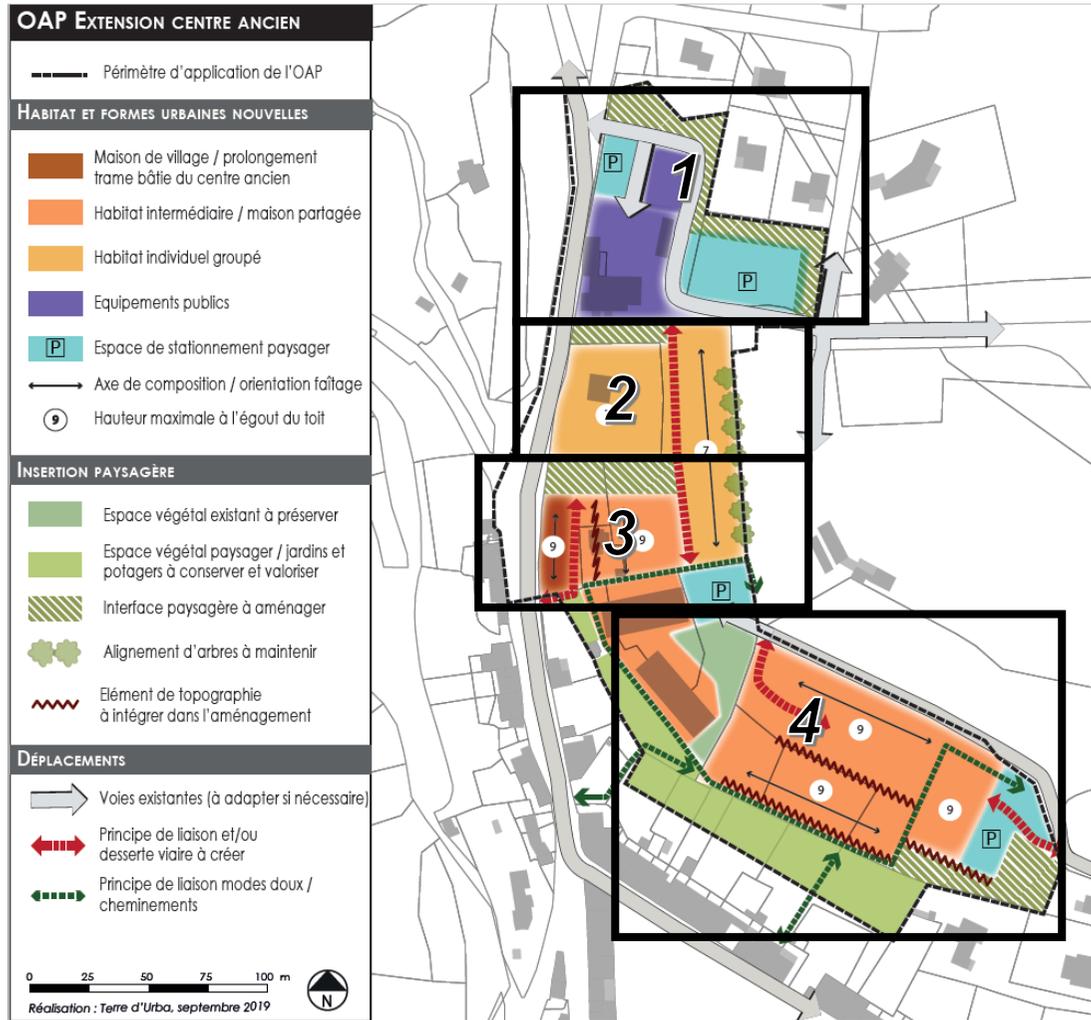
Des cheminements publics/privés dans le site et vers les espaces extérieurs (équipements sportifs, future salle polyvalente, commerces du village) sont à créer.

Les opérateurs devront prévoir une continuité de l'accès piéton avec les cheminements existants, permettant un bouclage global, sans contraintes physiques (pas de privatisation de ces accès).

Objectifs et principes d'aménagements cartographiés



Principes d'aménagements selon les 4 secteurs et projections plan masse issu de l'étude 2017/2018



Préambule - Projet

Déjà bâti et comprenant des espaces imperméabilisés (notamment voiries et anciennes poches de stationnement) du fait de l'ancienne utilisation du site (à l'abandon depuis 1994), le secteur concerné par l'OAP n°5 représente un enjeu majeur pour la commune.

Il offre en effet d'importantes potentialités de développement dans les 6 bâtiments existants pouvant accueillir des programmes mixtes : habitat, commerces, services, équipements, espaces de loisirs communs etc.

La réhabilitation de cette friche localisée en entrée sud du village participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal.

Les principaux objectifs et enjeux d'aménagement du site RIVIERA découlent des lignes de force qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, et notamment des orientations suivantes :

- **Orientation 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 ;
 - Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire ;
 - Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques.

- 2.2. *Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*

- Limiter la consommation de l'espace et optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés

Zone U anciennement urbanisée et présentant à la fois des bâtis existants et des surfaces imperméabilisées pour la desserte et le stationnement).

- Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux

Accès direct sur la route départementale

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

- Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux

- **Orientation n°4 « Encourager un mode de vie Responsable » :**

- 4.1. *Encourager les comportements socio-responsables :*

- 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) ;
 - Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

Depuis qu'elle a dépassé 3 500 habitants, et son appartenance à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements sociaux au moins égal à 25 % du nombre de résidences principales.

De plus, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25 %, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a ainsi instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de logement social.

La Loi ELAN de 2018 élargit également la liste des logements sociaux pris en compte. Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements locatifs sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Dans ce cadre, Saint-Cézaire-sur-Siagne se voit dans l'obligation, dès aujourd'hui, d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU.

Le projet Riviera intègre ainsi à la fois la production de logement locatif social, une résidence foyer et de l'accession libre.

Afin d'y répondre, un **Périmètre de Mixité Sociale (PMS)** est identifié et codifié dans le règlement du PLU.

Le secteur d'OAP n°5 intègre ainsi une programmation mixte de logements.

Présentation du site

Le secteur d'OAP se situe en entrée sud du village, le long de la route départementale RD13, dite route de Grasse et voie d'accès principale au village.

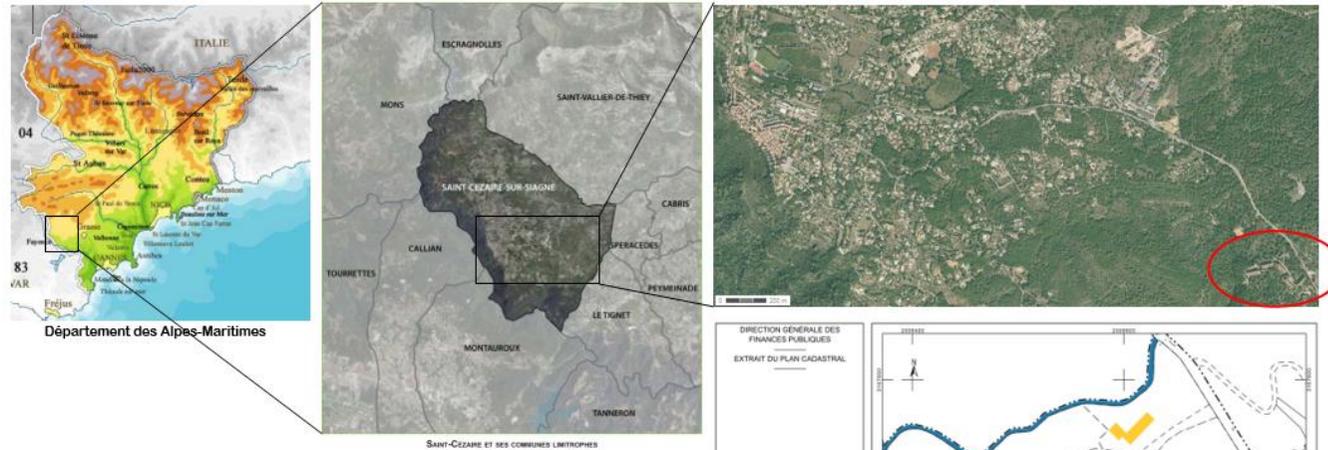
Ce site très spécifique est actuellement une friche bâtie, constituée de 6 bâtiments existants et d'espaces imperméabilisés (voies, stationnements, etc.) est à 3 km du centre.

Atouts du site :

- **Une bonne desserte (RD13) ;**
- **Des espaces bâtis et déjà imperméabilisés existants ;**
- **Un potentiel de surfaces de plancher important, permettant d'envisager un véritable projet mixte structurant pour le village ;**
- **La qualité de l'environnement paysager (naturel).**

Contraintes du site :

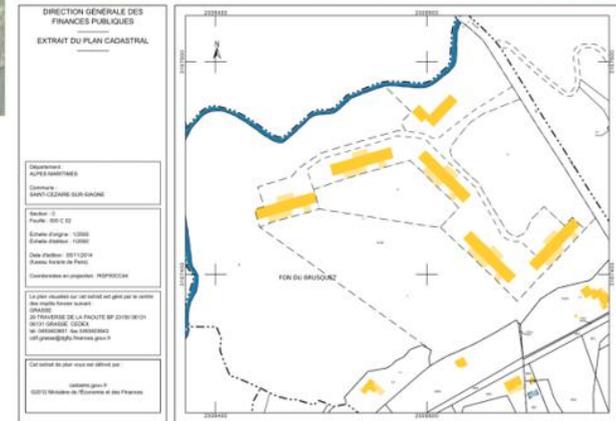
- **Un éloignement du village qu'il faudra compenser par une politique de mobilité favorisant les cheminements doux et le développement des transports en communs ;**
- **Un site soumis aux risques, avec des aménagements qui devront répondre aux objectifs de préservation des biens et personnes.**



PLANS DE SITUATION

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (3 903 habitants – INSEE 2019) se situe à l'Ouest du Département des Alpes-Maritimes, à environ 15km de Grasse, 30km de Cannes et de Sophia-Antipolis et 50km de Nice. Elle est séparée du département du Var par les Gorges de la Siagne.

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



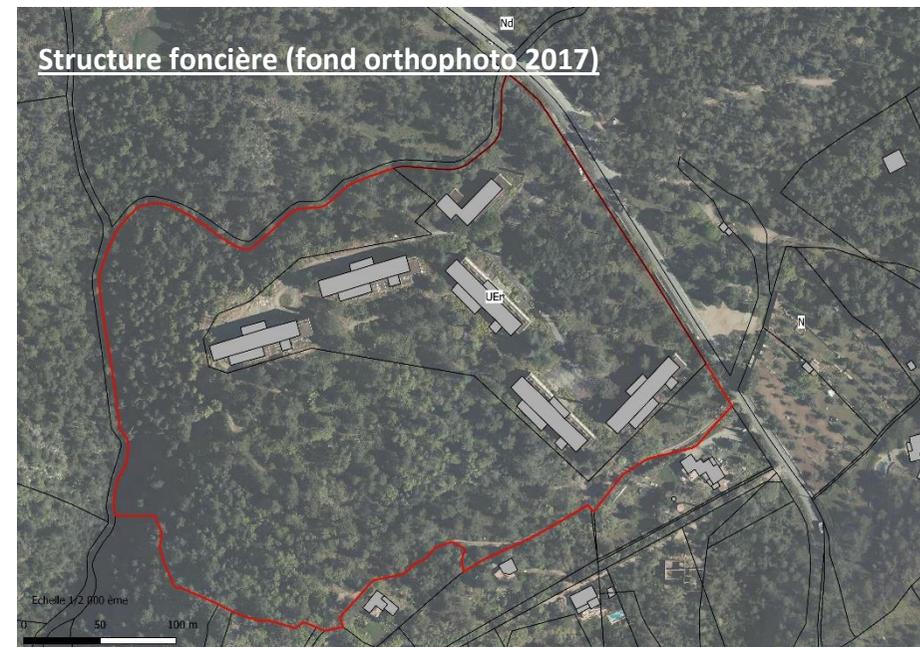
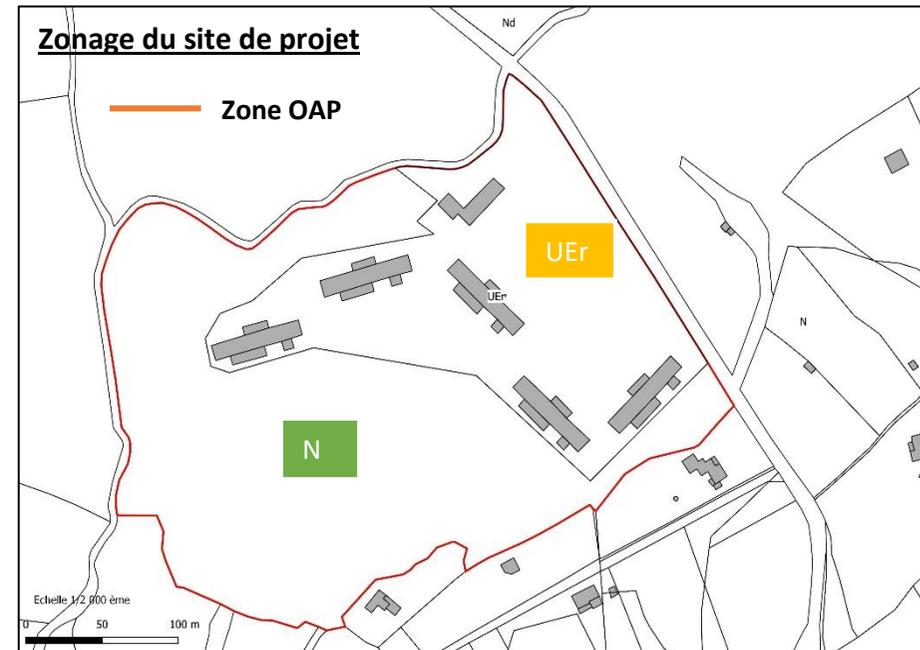
Structure foncière et données réglementaires

Le site présente une unité foncière totale de 89 430 m², parcelle C 1228, et s'étend sur deux zonages réglementaires du PLU :

- Zone UEr : où sont localisés les bâtiments et espaces imperméabilisés existants (plan ci-contre) ;
- Zone N : espaces naturels qui encadrent l'espace bâti.

Zonage PLU	Superficie unité foncière	Superficie emprises au sol	Surfaces imperméabilisées (bâti + voiries)	Espaces verts à maintenir (60%)
Zone UEr	39,87% soit 35 600 m ²	4 990 m ²	11 400 m ²	24 200 m ²
Zone N	60,13% soit 54 000 m ²			

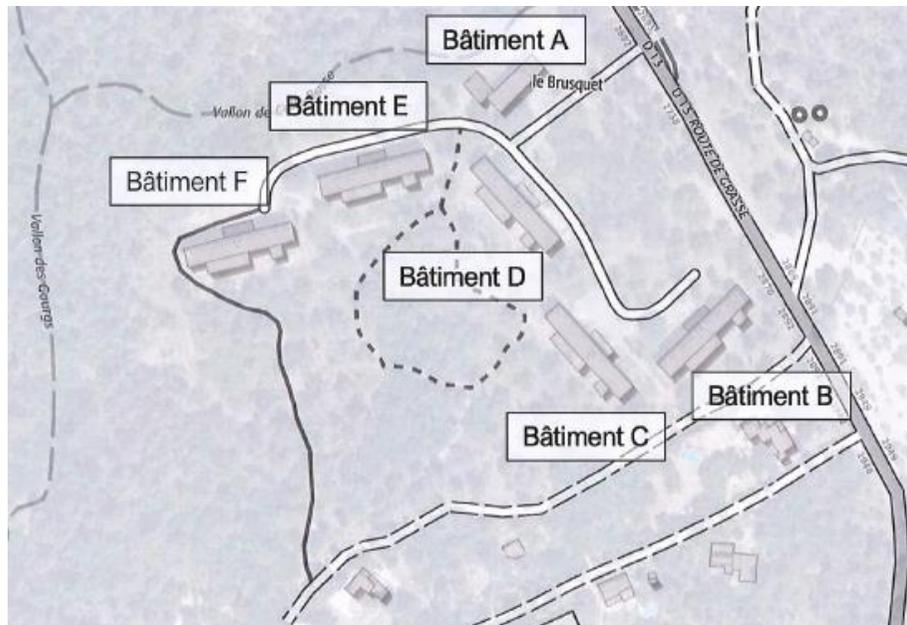
- Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne donc l'ensemble du tènement foncier et couvre les deux zones du PLU (UEr et N).



La composition urbaine actuelle du quartier : un enjeu fort de réhabilitation

Le site est actuellement occupé par 6 bâtiments (intitulés A, B, C, D, E, F – plan ci-dessous). A l'origine, les bâtiments offraient une capacité de 302 logements. L'emprise au sol actuelle est de 4 990 m²

	Existant (surfaces indiquées au PC initial)	
BATIMENT	SURFACE SHON (m ²)	Emprise au sol (m ²)
BAT A	1 200	490
BAT B	2 900	900
BAT C	2 900	900
BAT D	2 900	900
BAT E	2 900	900
BAT F	2 900	900
TOTAL	15 700	4 990



Photos 2014



Le paysage, un atout majeur du site

Principaux éléments paysagers :

- la trame naturelle arborée au sein du site, du fait notamment de l'abandon depuis bientôt 30 ans et de la reconquête de la végétation ;
- la présence du massif forestier en bordure du site.

Le projet devra faire en sorte de préserver ce cadre de vie agréable.

Le cadre paysager exceptionnel sera mis en valeur, en scène, au cœur du projet et depuis la route départementale, avec un fort enjeu d'intégration des stationnements en 1^{er} plan.



Source : photos Mairie – 2022 – Vue du site depuis la RD



Les enjeux d'aménagement

Les invariants du futur projet :

- 1) Réhabilitation des 6 bâtiments ;
- 2) Réalisation d'un programme mixte dans les enveloppes bâties comportant notamment du logement, des commerces, services et équipements publics ;
- 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.

Les enjeux de desserte / stationnement :

- Un accès principal depuis la RD13 avec la création d'un rond-point (réalisé par le Département), 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 zone 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 végétalisés 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 prendre se conformer au règlement du PPRIF et prévoir les équipements de protection et de mise en sécurité.
Doivent notamment être prises en compte les trois dispositions du PPRIF :
 - ✓ Le dimensionnement des voies publiques et privées doit être suffisant pour les circulations des engins de lutte contre l'incendie ;
 - ✓ Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure (DECI) ;
 - ✓ Les bâtiments devront respecter les mesures constructives du PPRIF.

Ainsi, 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.

Les objectifs programmatiques

Tout projet devra respecter les intentions programmatiques suivantes :

Les objectifs en matière d'habitat :

- Une programmation générale d'environ 130 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 orientée en priorité vers des petits logements T1-T2-T3 ;
- Les logements sont localisés dans les étages, exceptés dans le bâtiment F où le logement est autorisé en rez-de-chaussée ;
- La réhabilitation des bâtiments et la gestion du site doivent respecter le règlement du PPRIF ;
- Le bâtiment F étant le plus exposé aux risques feux de forêts, si de nouveaux ouvrants doivent apparaître (escalier de secours par exemple), ils devront être occultables. Il faut en tout état de cause les limiter au strict minimum

Les objectifs en matière de services et commerces :

- L'implantation de locaux d'activités doit se faire aux rez-de-chaussée des immeubles (excepté le bâtiment F) ;
- 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 ;
- Le projet doit prévoir un programme mixte, avec un panel de services et commerces diversifié (services à la personne, commerces alimentaires, etc.).

Les objectifs en matière d'équipements :

- 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 de façon préférentielle au rez-de-chaussée des différents immeubles.

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

- Des aménagements de loisirs doivent permettre 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 ;
- Le développement de jardins partagés pour les habitants ;
- Les espaces communs doivent rester ouverts, accessibles à tous ;
- Tous les aménagements doivent respecter le règlement du PPRIF.

Les objectifs en matière de préservation et de valorisation de la zone naturelle :

Le périmètre de l'OAP englobe l'entière unité foncière du site de RIVIERA dont plus de 5 hectares situés en zone naturelle (N). Ce secteur fera l'objet d'aménagements adaptés aux enjeux paysagers et environnementaux dans le respect du règlement applicable. Au surplus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront également y être réalisées.

Sont ainsi prévus :

- La création de la piste périmétrale de défense contre les incendies ;
- Des cheminements doux ;
- Des aménagements paysagers ;
- Les bassins de rétention paysagers ;
- La création de jardins partagés.

L'organisation préférentielle des accès et du stationnement :

Au niveau de l'organisation générale du fonctionnement (circulations et stationnement), le projet doit s'appuyer en priorité sur les voiries existantes et les espaces de stationnements déjà imperméabilisés.

Organisation des circulations routières

Le site sera desservi par un accès principal, avec la création d'un rond-point sur la RD13. Il permettra de sécuriser les entrées / sorties du site et de marquer fortement l'entrée.

En interne, la circulation s'organisera autour de deux voies d'accès qui desserviront les poches de stationnement. Ces voies existantes seront, si nécessaire, requalifiées et recalibrées pour répondre aux usages et aux exigences réglementaires.

Organisation du stationnement

L'offre de stationnement est organisée pour l'ensemble du site et des usagers. Au regard des contraintes de la zone rouge du PPRIF, aucun nouveau parking ne pourra être créé en zone rouge.

Le calcul des places nécessaires devra prendre en considération l'ensemble de l'opération.

Une importante aire de stationnement sera localisée au cœur du site : elle doit permettre de répondre à une majorité des besoins du programme global.

Elle doit être traitée de façon à être la plus intégrée possible au paysage, avec une végétalisation à prévoir (plantation ou maintien d'arbres). Des zones tampons paysagère avec les différentes voies (RD13 et voies internes) sont à prévoir, pour mieux intégrer visuellement cet espace.

Quelques poches de stationnement complémentaires pourront être localisées sur le site sous réserve de l'observations des réglementations applicables.

Organisation des cheminements doux

Un maillage de cheminements doux doit être prévu tel qu'indiqué sur le plan cartographique de l'OAP.

Des cheminements publics/privés dans le site et vers les espaces extérieurs (équipements sportifs, future salle polyvalente, commerces du village) sont à créer.

Les opérateurs devront prévoir une continuité de l'accès piéton avec les cheminements existants, permettant un bouclage global, sans contraintes physiques (pas de privatisation de ces accès).

Objectifs et principes d'aménagements cartographiés

OAP RIVIERA

— Périmètre d'application de l'OAP

VOCATIONS URBAINES

- Bâtiment mixte
Logements, commerces, services
- Bâtiment dédié exclusivement à l'habitat
- Bâtiment mixte
Equipements publics, commerces, services
(logements exclus)
- - - Zone UEr

QUALITÉ ET CADRE DE VIE (PRINCIPES)

- Espace végétal existant à aménager /
entretenir (en prenant en compte
le risque feu de forêt)
- Interface paysagère à aménager
- Aménagements paysagers internes
- Aménagement de jardins partagés
- Aménagement de bassins paysagers
servant pour la gestion du pluvial
(bassin de rétention, noues...)

DÉPLACEMENTS, MOBILITES

- Rond-point à créer
- Voies existantes (à adapter si nécessaire)
- Principe de voie périmétrale pour la
défense incendie
- Principe de liaison modes doux /
cheminements
- Principaux espaces de
stationnements paysagers

0 25 50 75 100 m

Réalisation : Terre d'Urba, 2022

