

CONTRIBUTION TECHNIQUE AU PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLU OAP RIVIERA SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE

Avril 2022

I. Contexte

La commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne souhaite apporter une modification au PLU en vue de réhabiliter un secteur de la commune qui dispose de bâtiments existants à l'abandon.

II. Eléments du dossier

Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été instauré lors de l'élaboration du PLU en 2017 qui arrive à échéance très prochainement. Ainsi, un projet d'aménagement mêlant mixité sociale et fonctionnelle a été conçu. Dès lors, il convient d'organiser et de réglementer sa mise en œuvre.

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).

Ce projet de mixité sociale a été conçu, et il s'agit de l'organiser et de le réglementer.

Conditions :

Le périmètre (PMS5) couvre la zone UEr. Pour ce périmètre, 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 (extrait liste ER)

Sont autorisés : (extrait dispositions applicables à la zone) :

- 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.

La zone UE est partiellement soumise à des risques naturels. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions des PPR et de l'étude d'aléas des risques géologiques en vigueur (extraits règlement)

Extraits de la Notice :

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).

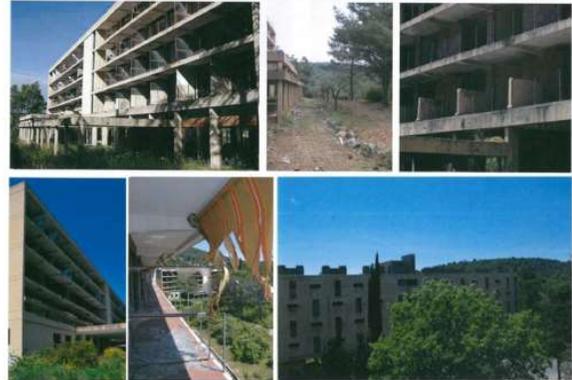
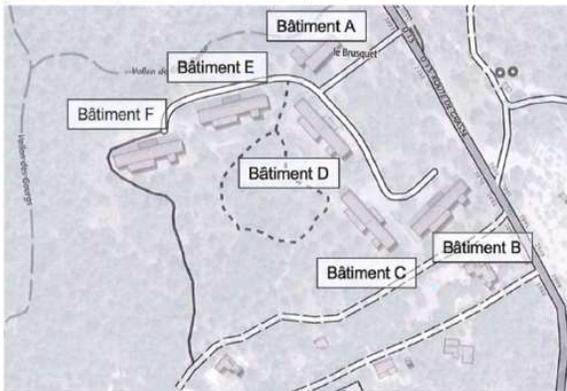


Aujourd'hui c'est un site qui nécessite une requalification.

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

BATIMENT	Existant (surfaces indiquées au PC initial)	
	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



III. Extraits de la Charte du Parc en lien avec les enjeux du site d'étude

Saint-Cézaire-sur-Siagne est un village perché groupé situé sur la frange sud du territoire du Parc sur des espaces caractérisés par la transition rural-urbain et dont la gestion doit être exemplaire [-Voir page 18 et 19 de la charte du Parc](#)

Les articles suivants de la Charte recouvrent les enjeux de Saint Cézaire sur Siagne :

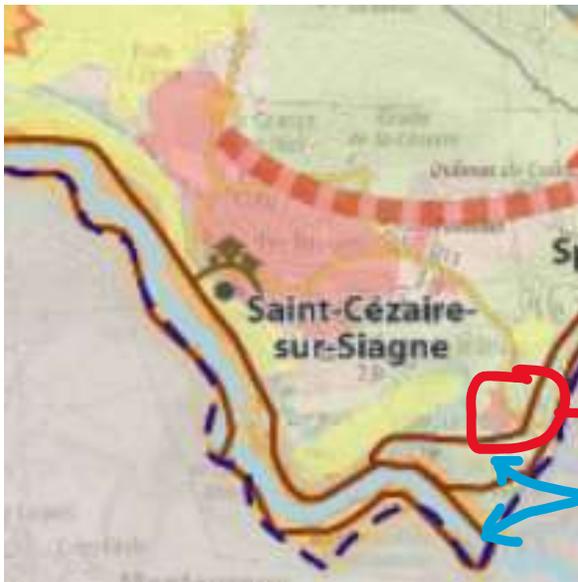
Article 2 – Maintenir et gérer l'exceptionnelle biodiversité présente sur le territoire

Article 14 - Promouvoir des formes urbaines, économes en espaces favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centres bourgs

Article 15 - Promouvoir des démarches de qualité architecturale préservant le caractère exceptionnel des villages

Article 18 – Comprendre les mécanismes de transformation des paysages et consolider les repères identitaires

Article 19 – Garantir une protection des paysages emblématiques et une gestion maîtrisée des paysages



Projet - en rouge les enveloppes urbaines à densifier au titre de la Charte du Parc*

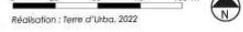
Zones paysagères emblématiques

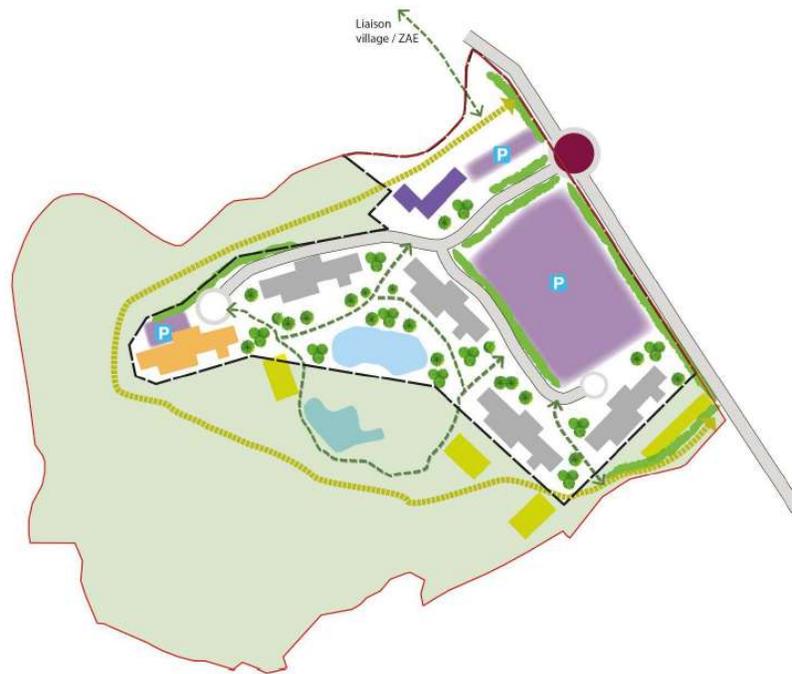
Extrait du Plan de Parc

IV. Synthèse technique du projet et préconisations

Le secteur en question est situé en limite sud de la commune, hors agglomération mais identifié comme zone à densifier sur le plan. Situé en limite de zone paysagère emblématique, ceci invite à une attention aux co-visibilités (plus ou moins importantes selon le relief), outre les enjeux d'intégration à la parcelle.

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, MOBILITÉS	
	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
 Réalisation : Terre d'Ultra, 2022	

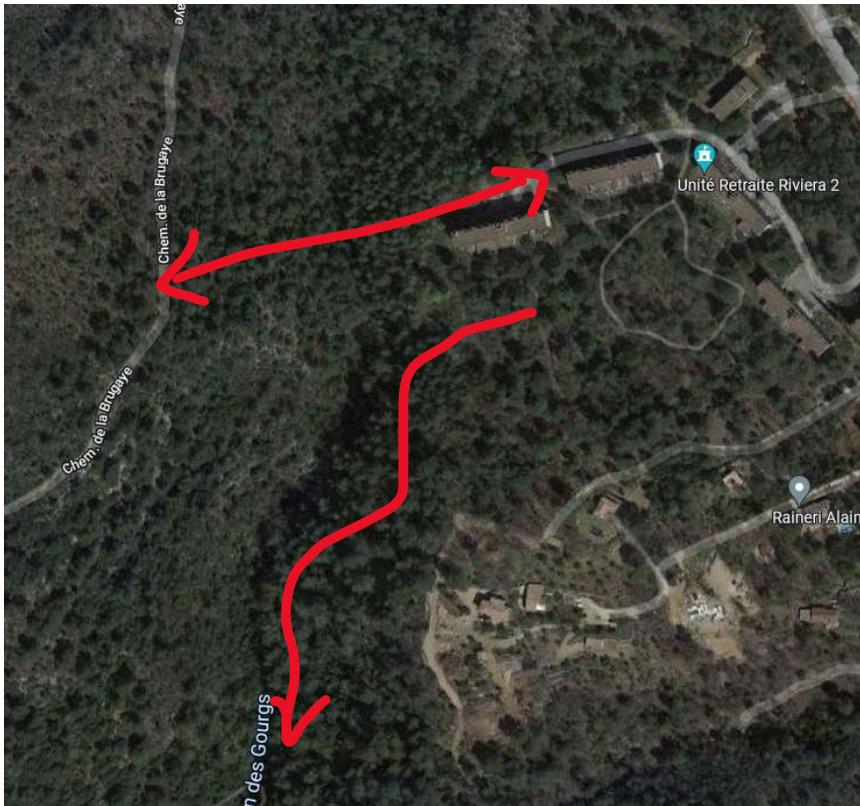


Le projet vise une requalification de l'existant tout en s'inscrivant dans les objectifs d'accueil et de développement (enveloppe rouge sur le plan de Parc).

Les perspectives et cônes de vue sur le quartier depuis les chemins, la route, depuis le village invitent à travailler finement sur l'impact visuel du quartier dans le paysage.

Concernant l'organisation du site, trois points d'attention peuvent être émis :

- Le Parking en entrée de site, le long de la route ; celui-ci pourra par exemple être planté et encaissé de manière à réduire son impact visuel. Un dispositif d'andains complantés pourrait accentuer l'effet recherché en cas de remblais excédentaires. Il sera important de préserver des arbres existants de manière à réduire l'impact visuel et assurer un couvert.
- D'autre part, la voie qui fait le tour pour la défense incendie :
 - afin de contribuer au cadre de vie, et utilisable par le plus grand nombre d'utilisateurs, est envisagé que la voie connecte les chemins alentours : chemin de la Brugaye et le sentier du vallon des Gourges.
 - Il sera pertinent de travailler les lisières de cette voie ; les jardins partagés vont dans ce sens et des alignements de fruitiers peuvent également y participer tout en respectant les contraintes du secours le cas échéant.
- La qualité des façades et éventuels murs de soutènement en écho à la proximité du village de caractère



Vue du ciel (Google Maps)

Préconisations intéressantes à mettre en œuvre (ne relèvent pas forcément toutes du PLU) :

RAPPEL : Le PNR a édité un guide pour l'insertion de panneaux solaires en toiture : <https://www.parc-prealpesdazur.fr/wp-content/uploads/2020/12/livret-BAT-BASse-def-4-novembre-ok.pdf>

Les murets, murs de soutènement et restanques sont à conserver autant que possible ; leur nature à cadrer en cas de création.

Ces éléments jouent en effet un rôle essentiel en assurant un rôle de réservoir de biodiversité (elles constituent des micro-habitats favorables à de nombreuses espèces) et en luttant contre l'érosion des sols en retenant la terre. Il est préconisé de :

- Préserver et restaurer les murs en pierre sèche, sans utilisation de mortier (selon les techniques traditionnelles), le rejointoiement hermétique des murs étant très défavorable à la faune de manière plus générale, pas de colmatage/joints entre les pierres pour permettre la circulation des espèces,
- Laisser autant que possible la végétation spontanée herbacée, non ligneuse, de surface sur le mur, ce qui n'induit pas de désordre dans le mur car elle a un faible enracinement.

Concernant les terrassements et profilage du chemin, il est fortement préconisé que les matériaux excédentaires soient réutilisés sur place dans la mesure du possible afin de **limiter l'introduction d'espèces végétales exotiques envahissantes**. Il est à noter la présence d'espèces exotiques envahissantes (Ailante glanduleux, Robinier faux-acacia) à proximité immédiate du site étudié. Les aménageurs puis les

propriétaires devront être vigilants **les 2-3 premières années pour éliminer toutes les pousses d'Ailante glanduleux ou de Robinier faux-acacia, une fois installées, ces espèces étant très difficiles à éradiquer**

Il est préconisé d'utiliser avant tout des clôtures végétales utilisant les espèces adaptées issues de la palette végétale locale : <https://www.parc-prealpesdazur.fr/ressource-documentaire/palette-vegetale-vegetal-local-prealpes-dazur/>

A défaut, la clôture ne constituera pas un obstacle au déplacement de la petite faune : soit elle sera surélevée de 10-15 cm, soit s'il s'agit d'une clôture à mailles fines avec points de passage en découpant des ouvertures de 20 cm x 20 cm dans le grillage au niveau du sol à intervalles réguliers. Les matériaux et couleurs préconisées doivent se rapprocher au maximum de matériaux naturels se patinant avec le temps : en bois, ou en utilisant des couleurs grisées mates ou brun oxydés ; éviter le vert. Cette attention concerne aussi l'entrée/portail.

Pour l'aménagement paysager en général, il est préconisé pour cette végétalisation **d'utiliser des espèces végétales locales** mentionnées dans la palette végétale du PNR des Préalpes d'Azur plus adaptées au climat méditerranéen, plus résistantes, plus économes en eau et pour limiter l'introduction d'espèces invasives. <https://www.parc-prealpesdazur.fr/ressource-documentaire/palette-vegetale-vegetal-local-prealpes-dazur/>

Au lieu d'avoir recours à des enrobés classiques pour la voirie, avoir plutôt recours à des revêtements poreux ou « écologiques » afin de **minimiser les surfaces imperméables**.

Pour **limiter la pollution lumineuse**, il est préconisé de mettre en place un éclairage avec une température de couleur en dessous de 3000°K (Projet d'arrêté relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses – novembre 2018) et un ULOR à 0 (guide de candidature « Réserve Internationale de Ciel étoilé » – octobre 2015) et d'envisager l'extinction des installations d'éclairage à certaines plages horaires.

Le cas échéant il est encouragé de viser des piscines et points de baignade dites naturelles (sans traitements chimiques, traitement par écosystème) et le cas échéant d'éviter l'utilisation de liners trop voyants/artificiels (blanc, sable, azur) en favorisant des couleurs dites naturelles et foncées (gris, anthracite, vert foncé) pour refléter l'espace naturel.

Afin d'intégrer au plus tôt ces principes permettant une optimisation des atouts environnementaux/du cadre de vie, pour qu'ils soient le moins contraignants possible, il serait pertinent d'envisager dès l'OAP un maximum des principes sus mentionnés (dans les limites des capacités de ces outils d'urbanisation)

- **Des éléments de cahier des charges à respecter pour les équipements et aménagements à venir, plus ou moins prescriptif lors des permis de construire/aménager**
- **Voire une ébauche de règlement de lotissement/co-propriété visant à garantir dans le temps certains éléments fondamentaux sus mentionnés pour maîtriser les effets du projet vis-à-vis du patrimoine culturel et paysager et de la biodiversité (relève de la médiation, de la pédagogie, de la diffusion des bonnes pratiques envers les aménageurs ; le Parc est en train de consolider une boîte à outils en ligne).**