



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification**

Le préfet

075

Nice, le 2 MAI 2022

LR 2C 095 836 5830 1

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 18 mars 2022, reçu le 21 mars 2022, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification a pour objet la réalisation d'un programme en mixité fonctionnelle et sociale par la réhabilitation du site Riviera situé en entrée sud du village resté à l'abandon depuis les années 90. Le projet porte sur la réalisation de près de 129 logements, dont 47 % destinés à des logements sociaux, ainsi que l'installation d'équipements publics et d'intérêt général.

La présente modification instaure pour ce faire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit un projet d'aménagement d'ensemble restant connecté au village, ainsi qu'un périmètre de mixité sociale (PMS), en lieu et place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) qui arrive à échéance en juin 2022.

Après analyse du dossier transmis, j'émet, sur ce projet de modification de droit commun n°3 du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne un **avis favorable**, assorti d'observations détaillées dans l'avis ci-joint et dont les principales sont reprises ci-après en synthèse.

Observation n°1 : L'ensemble des bâtiments devra respecter d'une part les dispositions constructives du plan de prévention des risques incendies de forêts (PPRif), et d'autre part disposer à l'intérieur du site un nombre suffisant de points d'eau incendie normalisé (PEI). Si ces deux sujets peuvent être traités dans le cadre ultérieur d'un dépôt de permis, une précision dans la notice est attendue afin de confirmer que le projet respectera bien ces prescriptions relevant du PPRif.

Monsieur Christian ZEDET
Maire de Saint Cézaire sur Siagne
Hôtel de ville
5, rue de la République
06530 Saint Cézaire sur Siagne

Observation n°2 : Le projet envisagé au sein de l'OAP vise à permettre la réalisation de logements par changement de destination. L'article 2 du règlement ne fait pas référence à la sous-destination logement.

Or, l'article 1 interdit tout ce qui n'est pas prévu à l'article 2. Afin de clarifier la règle, il conviendrait d'ajouter dans la liste, les constructions à usage de logement par changement de destination.

Observation n°3 : Il conviendrait de joindre au dossier d'approbation l'ensemble des pièces du PLU modifiées dans leur intégralité (zonage sur l'ensemble du territoire communal, règlement écrit sur toutes les zones, etc.), afin de permettre une meilleure lisibilité du dossier de PLU après chaque procédure d'évolution.

Enfin, et conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme, cette procédure sera l'occasion de procéder à une mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP) du PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne. La démarche et les éléments à mettre à jour sont explicités dans l'avis technique joint.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Cordialement
Le Préfet de Alpes-Maritimes
AB 4352
Bernard
Bernard GONZALEZ

Copie : M le Sous-Préfet de Grasse
M. le Secrétaire général de la Préfecture