

Département des Alpes-Maritimes

Commune de Saint Cézaire sur Siagne



Enquête publique

Portant sur deux procédures de modification n°3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Cézaire sur Siagne

Dossier E 22000015/06

Rapport 1

MODIFICATION N° 3
Réhabilitation du site Riviera

Sommaire

PREAMBULE :	2
Généralités	2
Voies routières	2
Transports en commun	2
Objet de l'enquête : Réhabilitation du site Riviera	2
Contexte réglementaire	5
Composition du dossier soumis à enquête publique	6
ORGANISATION DE L'ENQUETE	6
Désignation du commissaire enquêteur	6
Réunion préparatoire	7
Modalités de l'enquête	7
Arrêté	7
Visa des dossiers et registres	7
Les mesures de publicité	8
Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres :	10
Notification du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur :	10
Déroulement de l'enquête	10
Concertation préalable :	10
Visite des lieux :	10
Climat de l'enquête :	11
Observations	11
Synthèse des observations :	11
Relation comptable et analyse des observations :	11
Réponses du Maître d'ouvrage :	13
Appréciations du commissaire enquêteur	22
Appréciations sur le dossier :	22
Appréciations sur le projet :	23
Appréciation sur la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme.	23
Impact socio-économique	24
Aspect environnemental	24
Conclusion	25
Annexes	25

PREAMBULE :

Généralités

Saint-Cézaire-sur-Siagne est une commune rurale dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'une population d'environ 3900 habitants. Située sur le rebord d'un plateau, dominant en à-pic les gorges de la Siagne, Saint-Cézaire-sur-Siagne est l'un des villages-belvédères typiques de la région.

Elle est implantée à l'extrémité ouest du département, à l'écart des grands axes, à mi-chemin entre les plages et les stations de ski de la Côte d'Azur. À vol d'oiseau, Saint-Cézaire-sur-Siagne se situe à 10,5 km à l'ouest de Grasse¹, à 20,9 km au nord-ouest de Cannes² et à 38,3 km à l'ouest de Nice³.

La superficie de la commune est de 3 002 hectares ; l'altitude varie entre 95 et 771 mètres⁴.

Voies routières

Saint-Cézaire-sur-Siagne se situe à l'ouest de Grasse au confluent des routes départementales D5 (au nord, vers Saint-Vallier-de-Thiery) et D13 (à l'est vers Grasse). Par la route, Saint-Cézaire-sur-Siagne est à 16 km de Grasse, 32 km de Cannes et 55 km de Nice.

Transports en commun

La gare ferroviaire la plus proche est la gare de Grasse et l'aéroport est l'aéroport de Nice-Côte d'Azur. Par ailleurs, le syndicat mixte des transports « Sillages » organise les transports en commun pour les habitants de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de 25 communes voisines.

Objet de l'enquête : Réhabilitation du site Riviera

L'enquête publique porte sur la Modification 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Cézaire sur Siagne. Ce Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 27 juin 2017. Depuis cette date il a fait l'objet de deux modifications.

La procédure de modification de droit commun n°3 a été lancée par délibération du Conseil municipal en date du 17 mai 2021.

Le site Riviera est situé à l'entrée de la commune sur la route provenant de Grasse (RD13), à environ 3 kilomètres du centre village. C'est un site à l'abandon induisant de nombreux risques ;

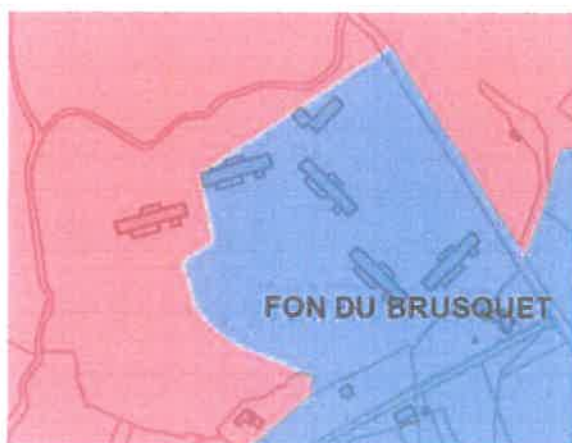
Il se situe sur 8 hectares de terrains dont 3,5 hectares en zone constructible UEr avec un potentiel d'emprise au sol de 25% , et 5,4 hectares en zone N. Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles des Feux de Forêts le classe en zone B1a (risque modéré) sur 4 bâtiments, et en zone rouge sur 1 bâtiment et la partie naturelle. Plus de 11 000m² de surfaces sont imperméabilisés ;

Il s'agit d'une ancienne résidence pour séniors, présentant 16 000m² de surfaces de plancher déjà bâties réparties sur 6 bâtiments, soit 302 logements libres (F1); Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne l'a pas inscrit en zone de mixité sociale.



Excentré du village et non situé en continuité de zones bâties, la requalification de ce site a fait l'objet de nombreux projets refusés. Toutefois, un arrêt de la Cour Administrative d'Appel en 2020 qui confirme les droits bâtis acquis et la possibilité de réhabiliter le site en l'état (sans augmentation de la surface construite).

Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) instauré dans le Plan Local d'Urbanisme arrive à échéance fin juin 2022. La présente modification permettra de clarifier la situation juridique de ce site et d'en permettre la requalification.





Le projet a été préparé avec le porteur de projet et de nombreux services sollicités par la municipalité (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, Département, Service Départemental d'Incendie et de Secours ...)

Au fil des réflexions et des multiples réunions, un équilibre a été trouvé :

- **Une mixité fonctionnelle : Logements, commerces, bureaux, tourisme, services publics ;**
- **Une mixité sociale : Logements libres et locatifs sociaux (61 sur 129 logements au total) de typologies diverses (du studio au T4) ;**
- **Des espaces de convivialité : Jardins partagés, espaces ouverts, cheminements piétons... ;**

Ce projet s'inscrit dans des objectifs en matière d'exemplarité environnementale. La réhabilitation d'une friche urbaine évite l'artificialisation de nouveaux sols par la construction de nouveaux bâtiments. Un travail sur l'utilisation des matériaux durables et les énergies renouvelables est également encouragé auprès du porteur de projet.

Afin d'encadrer le projet, une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme a été initiée et prévoit de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à l'unité foncière de RIVIERA. Le règlement est également revu.

Le projet prévoit :

- Une servitude de maintien des commerces, interdisant le changement de destination des pieds d'immeubles en logements (hormis le bâtiment F en raison du risque feu de forêt) ;
- Un périmètre de mixité sociale imposant les logements sociaux ;
- Des règles plus restrictives relatives aux espaces verts par le maintien des arbres existants ou leur compensation ;
- Des règles plus restrictives relatives à l'insertion paysagère pour éviter toute évolution négative ;
- La suppression de l'emprise au sol résiduelle et l'obligation de ne réhabiliter QUE l'existant (hormis pour des nécessités de services publics ou d'intérêt général).

Contexte réglementaire

Les documents cadre en vigueur à Saint Cézaire sont :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, approuvée par décret le 2 décembre 2033
- Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Alpes Maritimes, approuvé le 27 janvier 2022
- Le Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, approuvé en décembre 2017, et venant à échéance en avril 2022.

La commune a lancé en 2021 deux procédures distinctes de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, menées parallèlement, afin de traiter deux sujets ciblés :

- Modification n°3 : La réhabilitation du site Riviera.
- Modification n°4 : La modification de l'Opération d'Aménagement et de Programmation relative à la Zone d'activités des Hauts de Grasse (anciennement nommée la Festre).

Aucune concertation préalable ou délibération du Conseil municipal n'est obligatoire pour lancer la procédure. Toutefois, la municipalité a souhaité soumettre au Conseil municipal le lancement desdites procédures et a informé la population des avancées des dossiers, ainsi qu'il apparaît dans les bilans des concertations joints aux dossiers.

La procédure de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme répond à une procédure édictée par les articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

En l'occurrence, les procédures ne relevant pas de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre. Voir articles ci-dessous :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. (Prise en compte de nouvelles obligations relatives à l'habitat, applicables aux communes)

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L'enquête publique, enfin, est réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement (Articles L 123-1 à L 123-18)

Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Recueil des avis des Personnes Publiques Associées ;
- Bilan de la concertation
- Evaluation environnementale : Examen au cas par cas
- Pièces réglementaires :
 - Notice de présentation
 - Plan de zonage modifié
 - Orientation d'Aménagement et de programmation n°5 modifiée
 - Liste des prescriptions spéciales modifiée

Pièces administratives :

- Délibération du 17 mai 2021 pour le lancement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
- Arrêté du 17 mai 2022 portant ouverture de l'enquête publique, enregistré en Préfecture le 21 mai.
- Ont été ajoutées lors de l'enquête :
 - Publications du Nice-Matin et de la Tribune Côte d'Azur.
 - Certificat d'affichage des avis d'enquête

Documents en vigueur (avant modification) :

- Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la zone concernée
- Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux zones UE et N
- Liste des emplacements réservés 5a et 5b ;
- Plan de Prévention des risques naturels prévisibles d'Incendie de forêt (règlement et plan de zonage).

En cours d'enquête, à ma demande, ont été mis à la disposition du public la répartition des logements sociaux et les plafonds de ressources à respecter pour leur obtention (**Annexes 1 et 2**)

ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 27 avril 2022, la présidente du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique (**Annexe 3**). Le 6 juin 2022, j'ai renvoyé au Tribunal l'attestation sur l'honneur de ne pas être intéressée à quelque titre que ce soit à cette opération (**annexe 4**)

Réunion préparatoire

Le 2 mai 2022, une réunion préparatoire avec Madame Mathilde Vachey, directeur du service de l'urbanisme a eu lieu en Mairie de Saint Cézaire sur Siagne, durant laquelle le dossier m'a été remis et les modalités de l'enquête ont été arrêtées. Une visite des lieux a été effectuée à cette occasion, dont le compte-rendu figure en **annexe 5**.

Modalités de l'enquête

Les dates arrêtées pour l'enquête sont du 8 juin au 8 juillet 2022 inclus, soit 31 jours.

Les permanences ont eu lieu :

- Le mercredi 8 juin 2022 de 10 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
- Le mercredi 15 juin 2022 de 10 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
- Le vendredi 8 juillet 2022 de 10 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Les annonces ont été publiées dans le Nice-Matin et sur Tribune Côte d'Azur.

Les mails seront envoyés l'adresse : enquete.publique@saintcezaresursiagne.fr

Le rapport et le registre des observations étaient à disposition du public durant la durée de l'enquête au Service de l'urbanisme, le lundi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00, le mardi et jeudi de 8 h 30 à 12 h 00, et le mercredi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 30 à 17 h 00.

La Mairie a choisi de ne pas mettre en ligne un registre dématérialisé, mais l'intégralité du dossier était sur le site urbanisme de la Mairie.

Le 18 mai, j'ai reçu par courriel l'arrêté d'ouverture d'enquête et les dates prévues pour les insertions dans les journaux :

- Vendredi 20 mai : publication dans le journal Tribune Côte d'Azur
- Samedi 21 mai : publication dans Nice Matin
- Vendredi 10 juin : publication dans le journal Tribune Côte d'Azur
- Samedi 11 juin : publication dans Nice Matin

Arrêté

Le 17 mai 2022, l'arrêté d'ouverture d'enquête était signé par le Maire, Mr Christian Zedet, reçu en Préfecture le 18 mai 2022. Il figure dans le dossier mis à la consultation du public.

Visa des dossiers et registres

Le 8 juin 2022, à partir de 9 h 30, j'ai paraphé les registres d'enquête ainsi que les dossiers mis à disposition du public.

Les mesures de publicité

L'affichage a été apposé le 23 et 24 mai :

en Mairie, à l'extérieur sur 2
panneaux et à l'accueil



dans le bureau d'Infovillage



Sur l'abribus situé sous le jardin
public



au quartier des Veyans



à la Bibliothèque en vitrine



sur l'abribus du Brusquet (des deux
côtés)



sur l'abribus du Content (chemin des Lauvières),(des deux côtés)



sur l'abribus au croisement de la RD 5 et de la Route des Grottes



sur l'abribus de la RD5 quartier des Rédonnets



en vitrine de la boulangerie



à l'entrée de l'Ecole,



sur le panneau à l'entrée du quartier Riviera



à la Salle des Moulins



au Tabac



sur le panneau à l'entrée de la Zone d'Activités.



Les avis ont eu lieu dans deux journaux :

- Nice-Matin, le samedi 21 mai 2022 et le 11 juin 2022.
- La Tribune Côte d'Azur, le 20 mai 2022 et le 10 juin 2022.

Ces avis ont été joints au dossier au fur et à mesure de leur parution. Ils figurent dans le dossier d'enquête soumis au public.

Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres :

Le registre des observations a été clos par le Commissaire-enquêteur le 8 juillet 2022 à 17 h 00, et emmené par lui. La synthèse des observations a été envoyée par mail le 10 juillet 2022. La réponse du maître d'ouvrage a été envoyée le 19 juillet 2022 par mail.

Notification du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur :

La rédaction du rapport et des conclusions motivées a été finalisée le 21 juillet 2022. Ces documents ont été remis en main propre à Mme Mathilde Vachey de la Mairie de Saint-Cézaire et envoyés par voie dématérialisée au Tribunal administratif le 22 juillet 2022.

Déroulement de l'enquête

Concertation préalable :

Bien que cela ne soit pas obligatoire, la Mairie a volontairement organisé la concertation avec le public et les services administratifs telle que décrite dans le bilan joint au dossier soumis à l'enquête.

Visite des lieux :

Une visite a eu lieu le 2 mai 2022, suite à la réunion préparatoire. N'ayant pas eu le temps de prendre connaissance du dossier, cette visite a essentiellement permis de prendre connaissance de la localisation et des dessertes des projets. Le compte-rendu figure en annexe 5. Le site étant en cours de désamiantage, il ne m'a pas été possible de pénétrer dans les bâtiments, dont j'ai toutefois obtenu des photos.



Climat de l'enquête :

L'enquête s'est tenue dans un bureau dans la Mairie, à côté de l'accueil. Le climat était détendu.

Observations

Synthèse des observations :

14 observations ont été reçues : 5 notées sur registre dont 2 orales et 1 courrier, 9 par mail.

Relation comptable et analyse des observations :

CONTRE : 7 personnes

POUR : 2 personnes

NEUTRE : 4 personnes demandant des précisions ou hors sujet

Les observations portent sur :

1. le manque de transports publics
2. la nécessité de compléter les pistes cyclables et de les entretenir
3. l'augmentation de trafic et du danger sur la RD 13 ; (4)
4. l'augmentation du bruit (3)
5. le non respect du Schéma de Cohérence Territoriale (augmentation maximale de population de 0,3 % par an, sauf ouest du pays grassois, mal desservi !) ou du Plan Local d'Urbanisme (sans argumentation).
6. l'augmentation de la population (3)
7. l'éloignement du hameau par rapport au village (risque de cité dortoir)
8. l'impact négatif sur les commerces (sont-ils en capacité de fournir une population supplémentaire?)
9. Le manque de structures pour les personnes âgées sur la commune ;
10. le besoin d'une piscine municipale, qui pourrait être implantée sur le site ;

Sont demandés :

11. l'interdiction de circuler sur la piste forestière
12. l'extension de la zone constructible
13. l'implantation d'un mur antibruit le long de la départementale

Sont donnés :

14. un avis favorable pour la réhabilitation de la friche
15. un avis favorable pour la mixité sociale prévue
16. un avis défavorable pour la mixité sociale prévue
17. un avis défavorable pour l'implantation d'un nouveau pylone pour téléphonie mobile
18. un avis défavorable pour la mise en place de navettes gratuites.
19. un avis défavorable non motivé.

Bien que légitimes, les observations suivantes sont hors-sujet :

1. Le manque de structures pour les personnes âgées sur la commune : En effet, il s'agit d'une opération montée en accord avec un promoteur privé, qui reste décisionnaire du devenir des bâtiments.
2. le besoin d'une piscine municipale, qui pourrait être implantée sur le site : Le projet de piscine est du ressort de la communauté d'agglomération. Un tel équipement public ne peut être implanté sur un terrain privé.
3. l'extension de la zone constructible : L'extension des zones constructibles s'étudie dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, et non d'une modification simple telle que ce dossier.
4. l'implantation d'un mur antibruit le long de la départementale : la gestion des routes départementales est faite par le Conseil départemental.

Ne peuvent être pris en compte :

- l'avis défavorable pour l'implantation d'un nouveau pylone pour téléphonie mobile. Ce n'est pas l'objet du dossier présenté.
- L'avis défavorable pour la mise en place de navettes gratuites : le dossier ne prévoit pas ce service.
- Le non-respect du Plan Local d'Urbanisme, en l'absence de précision sur le point litigieux.

Il est demandé au maître d'ouvrage d'apporter des précisions sur les points suivants :

1. le manque de transports publics
2. la nécessité de compléter les pistes cyclables et de les entretenir
3. l'augmentation de la population ;
4. l'augmentation de trafic et du danger sur la RD 13 ;
5. l'augmentation du bruit
6. le non respect du Schéma de Cohérence Territoriale (augmentation maximale de population de 0,3 % par an, sauf ouest du pays grassois, mal desservi).
7. l'éloignement du hameau par rapport au village (risque de cité dortoir)
8. l'impact négatif sur les commerces (sont-ils en capacité de fournir une population supplémentaire?)
9. l'interdiction de circuler sur la piste forestière.

Enfin, j'ai étudié les avis des Personnes Publiques associées.

- Mise en forme du dossier, précisions à apporter ;
- Recommandations concernant l'instruction de la déclaration de travaux.

Ces observations n'appellent pas de réponse à ce stade du projet.

Réponses du Maître d'ouvrage :

Par mail du 19 juillet 2022, le maître d'ouvrage a apporté des réponses à l'ensemble des points ci-dessus. (annexe 6).

« Je vous remercie pour la synthèse des remarques dont j'accuse bonne réception en date du 10 juillet 2022. Avant de vous apporter les compléments de réponses demandées, il me semble opportun de rappeler le contexte dans lequel s'inscrit ce projet.

En effet, le projet de RIVIERA est un projet de réhabilitation d'une friche urbaine permettant d'éviter l'anthropisation de nouveaux sols. Il s'agit du principal axe à mobiliser au niveau national pour permettre la construction de nouveaux logements et équipements. C'est un réel défi urbain où le projet doit s'adapter à des contraintes existantes.

En l'espèce, RIVIERA représente **302 logements existants** répartis sur 6 bâtiments de plus de 16 000m² situé à environ 3 kilomètres du village en limite d'une zone naturelle. Le site n'étant pas en ruine, sa réhabilitation en l'état est aujourd'hui possible.

1. Le manque de transports publics

Les transports publics sont assurés par Sillages. La ligne actuelle, Ligne B, correspond à une ligne structurante avec un bus par heure. Au départ de Saint-Cézaire-sur-Siagne, aucun afflux d'actifs n'a été recensé récemment. Ainsi elle demeure maintenue en l'état. Naturellement, ce constat pourra évoluer une fois le projet réalisé. Il conviendra d'étudier à nouveaux les besoins et de solliciter si nécessaire une augmentation des cadences de bus par exemple.

Concernant la mise en place d'éventuelles lignes Express, aucune n'est prévue à ce jour pour relier Grasse ou le littoral.

Dans le cadre du projet, l'utilisation des transports publics sera facilitée par le déplacement des arrêts de bus existants sur le giratoire qui sera réalisé à l'entrée de RIVIERA. Cela permettra leur mise aux normes, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et leur sécurisation avec l'aménagement d'éclairage public et de passage piétons.

Un travail sur l'amélioration de la circulation dans l'Ouest du Pays Grassois est également en cours ce qui devrait également permettre de faciliter les déplacements. Des informations complémentaires sont apportées infra au point n°6 relatif au Schéma de Cohérence Territoriale Ouest.

Complément du Commissaire-enquêteur : **Annexe 7** sur horaire des bus.

2. La nécessité de compléter les pistes cyclables et de les entretenir :

Cette remarque a été formulée par plusieurs personnes et dans le cadre des deux projets soumis à l'enquête publique. Il s'agit d'un sujet fréquemment abordé sur la commune. Nous avons d'ailleurs lancé des premières réflexions à l'occasion d'une assemblée citoyenne en décembre 2021. Le sujet abordé était plus large et concernait « L'amélioration et la qualité de vie pour tous, au village par l'évolution du stationnement et de la circulation : la place des piétons, des vélos et des voitures »¹.

La volonté de la municipalité est d'offrir un parcours sécurisé pour les vélos, soit par la continuité de la piste cyclable ou par une cohabitation entre les modes de circulation via des voies partagées identifiées.

A l'heure actuelle, des voies secondaires permettent tout de même de relier la zone artisanale au village, même si elles ne sont pas identifiées voie partagée. La priorité sera donc de poursuivre la piste cyclable jusqu'à la zone artisanale et en parallèle de poursuivre les réflexions notamment pour savoir si la liaison s'effectuera par la Route départementale ou par des voies

¹ Compte rendu accessible sur notre site internet : www.saintcezaireursiagne.fr – Onglet : Démocratie Participative – Article : Actualités.

communales. Nous mettons tout en œuvre pour que ces aménagements aboutissent dans les meilleurs délais.

En complément, nous sommes également à la recherche de nouveaux parcours pour créer des cheminements piétons entre le site de RIVIERA et le village, sur des voies secondaires, voire uniquement piétonnes, de manière à éviter les abords de la Route départementale. Cette recherche s'effectue en priorisant le foncier public afin d'éviter des procédures et frais d'acquisition.

3. L'augmentation de la population :

Naturellement le projet de réhabilitation de RIVIERA aura un impact sur l'augmentation de la population. Initialement, différentes possibilités de réhabilitation ont été étudiées en évitant la présence de logements telle qu'une école ou encore un projet tourné vers le tourisme, ce qui était d'ailleurs envisagé initialement dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017.

La superficie totale des bâtiments et la situation géographique de la commune ont été deux contraintes majeures pour l'accueil de projets monofonctionnels. Au surplus, nos délais étaient contraints. En 2020, le Tribunal Administratif de Nice a enjoint à la commune de délivrer l'autorisation de réhabiliter le site en l'état déposée par le propriétaire en 2017. Cette décision a été confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en 2021.

A cela s'ajoute également l'échéance du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)² qui avait été instauré lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il était impératif de trouver un consensus avec le propriétaire pour éviter de se voir imposer un projet qui ne correspondait pas aux besoins de la commune et de ses habitants.

Garder une part de logements dans les bâtiments s'est avéré inéluctable et représente une belle opportunité pour la commune de créer du logement social. Cela nous permet de répondre aux obligations de la loi SRU³ sans pour autant venir construire de nouveaux bâtiments.

Ainsi, nous avons étudié l'impact que le projet aurait sur notre population au regard du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017. Il faisait état d'une projection sur l'augmentation de la population à l'horizon de 2025⁴. Le projet s'inscrit pleinement dans ces objectifs.

² Cette servitude inscrite au Plan Local d'Urbanisme permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement pour une durée au plus de 5 ans. Elle ne peut toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Extrait du règlement de la zone UE du Plan Local d'Urbanisme – Article UE2. 2. « Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher. »

³ La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi dite SRU du 13 décembre 2000 qui imposent une production de 25% de logements sociaux. Pour la période 2020-2022, l'objectif de production s'élève à 104 logements sociaux, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI ou assimilés et un maximum de 30% de logements financés en PLS ou assimilés.

⁴ L'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 juin 2017, était de « Maîtriser et structurer le développement urbain » avec une croissance démographique de l'ordre de +1,8% par an soit une population communale d'environ 4800 personnes en 2025 et 2300 résidences principales (soit une augmentation de près de 700 logements entre 2012 et 2025).

De plus, d'un site comprenant 302 logements et d'un projet initial voulu par le propriétaire à environ 180 logements, nous avons réduit le projet à 129 logements.

**
Données :
INSEE*

	2013*	2019*	Projection PADD 2025	Riviera
Population	3851 + 7.7% par rapport à 2008	3903 +1.35% par rapport à 2013	4800 +22.98% par rapport à 2019	297 Equivaut à 7.6% de la population de 2019
Logements	2102	2249		129
Résidences Principales	1605	1681	2300	

Complément du commissaire-enquêteur :

A cette analyse, j'ajouterai que le Programme Local d'Habitat prévoit la construction (nouveaux bâtiments) de 760 logements dont 49% sociaux par an sur l'ensemble du Pays de Grasse. (annexe 8). En proposant 129 logements par réhabilitation de cette friche, la commune s'inscrit dans ce projet et évite l'anthropisation des sols par de nouvelles constructions

Précisions sur l'attribution des logements sociaux apportées par la commune à la demande du commissaire-enquêteur : (mail annexe 9)

« Concernant le programme RIVIERA et en raison des subventions qu'ils ont données au bailleur, ils disposent de 10% des droits de réservations sur le programme RIVIERA concernant les logements PLUS et PLAI.

Les droits de réservations ne sont pas appliqués sur les logements en PLAI-Adapté s'agissant d'une pension de famille.

Si le bailleur vient à demander une garantie d'emprunt lors de la réalisation du programme, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse obtiendra alors 20% supplémentaires des droits de réservation.

Le contingent préfectoral est quant à lui de 30% du programme dont 5% prévus pour les agents civils et militaires d'Etat.

Pour ce qui est des attributions, elles sont faites par une commission d'attribution au sein de laquelle siègent les représentants du bailleur social, la mairie, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et l'Etat. Pour chaque logement disponible, trois candidats sont proposés. »

4. L'augmentation du trafic et du danger sur la RD 13 :

La Route Départementale 13 est l'accès principal à Saint-Cézaire-sur Siagne. Il est indéniable que ce projet, dont l'accès s'effectue via la RD13 aura un impact sur le trafic. C'est pourquoi, il est aujourd'hui prévu de réaliser un rond-point au niveau de l'entrée du site. Cet aménagement permettra d'une part de sécuriser les entrées et sorties du site pour l'ensemble des usagers et, d'autre part, cela permettra de ralentir la vitesse sur cet axe de circulation.

Afin de favoriser le covoiturage, une aire de covoiturage va être très prochainement réalisée par le Conseil Départemental au niveau du giratoire situé au parc d'activités. Le permis d'aménager vient d'être délivré. Nous aurons le plaisir d'offrir prochainement ce nouveau service à

nos concitoyens. Il prévoit la réalisation d'emplacements pour le stationnement des véhicules électriques et de Boxyclettes.

5. L'augmentation du bruit :

L'augmentation du bruit est en corrélation directe avec l'augmentation du trafic que nous venons d'aborder. Toutefois, celle-ci sera également induite par l'activité présente sur site.

S'agissant de la réhabilitation de bâtiments existants, il n'est pas possible de les éloigner davantage des habitations existantes. Toutefois, le bruit sur le voisinage devrait rester limité. Les habitations directement impactées par le bruit des locaux (habitation et commerce) sont peu nombreuses et, pour la plus proche, à une distance d'environ 30 mètres d'un des bâtiments. De plus, l'isolation des bâtiments devrait réduire les nuisances sonores directement émises par les locaux.

Il nous semblait également important de modifier le règlement de la zone UE secteur UEr afin de renforcer les obligations en matière de gestion des espaces verts. Le règlement modifié prévoit ainsi une obligation de maintien de 60% de superficie en espace vert, dont 40% en pleine terre, et la préservation ou le remplacement des arbres existants par des sujets équivalents. Des haies sont aussi prévues le long des voiries et des emplacements de stationnements. A cela s'ajoute plus de 5 hectares de la superficie du projet en zone naturelle.

La végétalisation permet indéniablement de réduire les bruits en absorbant et en déviant les ondes sonores. Au surplus, cela apporte de nouvelles sonorités plus naturelles et agréables avec le bruissement du vent ou la faune qui s'y développe.

Concernant le bruit induit par l'augmentation du trafic, la baisse de la vitesse réglementaire sur cet axe de circulation devrait également avoir un impact positif. En effet, au niveau du site, la Route Départementale offre une longue ligne droite sur laquelle de fréquents dépassements et excès de vitesse sont réalisés. La commune a également conventionné avec la mairie du Tignet pour l'utilisation de jumelles-radar et ainsi permettre à nos policiers de contrôler la vitesse pour s'assurer du respect des limitations. De plus, le giratoire devrait permettre de mieux réguler la circulation.

L'action combinée de ces deux facteurs devrait permettre d'atténuer le bruit.

6. Le non-respect du Schéma de Cohérence Territoriale (augmentation maximale de 0,3% par an, sauf Ouest Grassois, mal desservi) :

Remarque : « Dans ses conclusions motivées émises le 10 septembre 2020 à l'issue de l'enquête publique sur le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest, le Commissaire enquêteur a souligné p5 « un rejet des engorgements de circulation routière et la volonté de les voir résorber », et émis une réserve « portant sur l'ajout nécessaire d'une clause liant l'accueil de population nouvelle à l'amélioration effective des transports collectifs dans les communes de l'Ouest grassois. »

Dans son rapport complet, le Commissaire enquêteur rappelle (p.99) que « le projet de SCoT arrêté ne reprend pas pour ces communes [Ouest grassois, Cabris, Spéracèdes, Le Tignet] la référence, présente dans la version de 2012, aux préalables à respecter pour assurer une diminution de l'impact de la circulation automobile et garantir une mise à niveau de l'offre de transports collectifs en rapport avec l'accroissement démographique » ;

Dans sa réponse, le syndicat Mixte s'est engagé à ce qu'une clause liant accueil de population nouvelle et amélioration effective des transports collectifs soit ajoutée au Document d'Orientations et d'Objectifs, considérant que cette mesure de sauvegarde permise par lors de la publication de la loi Elan « est cohérente avec le constat de déficit d'accessibilité des Communes de l'Ouest du Moyen Pays avec la saturation permanente de la RD 2562 ».

Page 16, le DOO du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest en vigueur depuis le mois d'août 2021 fixe les conditions du développement démographique à 0,3% de l'Ouest du Pays de Grasse en lien avec l'augmentation des transports collectifs.

On y lit plus loin dans le texte qu'en faisant le choix (...) « de focaliser les capacités d'accueil nouvelles sur les secteurs les mieux équipés en desserte de transport collectif, le SCoT'Ouest choisit de positionner la nouvelle population accueillie sur les secteurs les plus cohérents pour la recevoir – notamment le long des grands axes de mobilité actuels ou programmés » (...).

Aucune mesure concrète n'ayant été mise en œuvre dans ce sens à ce jour, je demande à ce que l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation soit suspendue, et à ce qu'un sursis à statuer soit appliqué pour la délivrance de toute autorisation d'urbanisme de nature à aggraver la situation, sur le secteur désigné et sur la commune de St Cézaire sur Siagne en particulier, et ce jusqu'à ce la desserte en transports collectifs soit effective et satisfaisante. »

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

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

- Responsable face à l'étalement urbain, avec une division par 5 de la consommation foncière qu'il programme ;*
- Volontaire dans la mise en œuvre des politiques publiques d'habitat, la création d'emplois et la réalisation de grands équipements publics et de mobilité (nouvelle gare Cannes LGV, grands pôles intermodaux...);*

- Innovant dans sa capacité à mettre en œuvre le renouvellement urbain et à créer des nouveaux ensembles urbains d'importance régionale ;
- Conçus à partir de grandes opérations d'aménagement telles que Cannes Grand Ouest ou le Grand Plan de Grasse.

Selon les entités territoriales du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest, cette croissance démographique se décline selon un taux de croissance variable et au regard des capacités d'accueil du territoire. Ainsi, pour le Moyen-Pays, dont fait partie la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, le taux de croissance annuel moyen pour la période 2020-2040 est fixé à 0,3%.

Pour autant, au regard des problématiques de circulation importante sur l'Ouest Grassois, et notamment, la sur-fréquentation de la RD 2562 aux heures de pointe, le développement démographique de cette partie du territoire a été conditionnée à une amélioration de l'offre en mobilité alternative⁵.

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

En réponse aux conditions de développement de l'Ouest Grassois, liées à une offre adaptée en matière de déplacement, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, dans le cadre notamment de son Plan de Déplacement Urbain (PDU), a engagé des études afin d'améliorer les conditions de circulation sur les axes les plus fréquentés du secteur, et en particulier la RD2562(amélioration Carrefour Sainte-Anne/Panouche et Carrefour Saint-Jacques en particulier).

Plus localement, d'autres réflexions et/ou aménagements sont en cours. A ce titre, on peut citer la création d'une aire de covoiturage (offrant également des stationnements vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques) au niveau du Parc d'Activités des Hauts de Grasse. Cela permettra à court terme (livraison fin 2022/2023) de renforcer l'offre en mobilité et ainsi améliorer les conditions de circulation vers Grasse notamment.

Complémentairement, ces aménagements se verront renforcés par le développement d'une offre en liaisons douces afin de renforcer le lien avec le village ou la zone d'activités.

Dans ce contexte, et au regard des mesures dès à présent engagées, la mise en œuvre de l'opération de requalification urbaine du site Riviera n'apparaît pas incohérente avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en vigueur. Au contraire, les axes de développement retenus pour cet aménagement s'inscrivent pleinement dans les grands principes d'aménagement définis par le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest et plus largement par les dernières dispositions législatives de la Loi Climat & Résilience d'Août 2021⁶.

⁵ Selon l'offre développée, ce taux de croissance pouvant être réévalué dans le cadre du bilan du SCoT, conduit tous les 6 ans (cf. page 16 – DOO du Schéma de Cohérence Territoriale).

⁶ Développement du territoire prioritairement par renouvellement urbain/réutilisation des logements vacants et limitation des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Je souhaite également rappeler que dans le cadre de ce projet aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation. Celle-ci vient au contraire supprimer les droits à bâtir résiduels de la zone UEr permis par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (25% de Coefficient d'emprise au sol sur environ 3,5 hectares de zone urbaine). Enfin, concernant le sursis à statuer, il répond à une procédure normée qui ne pourrait être appliqué à ce cas d'espèce. Ces propositions ne semblent pas correspondre au projet étudié.

Complément ajouté par le Commissaire enquêteur :

Annexe 10: Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale , extrait du rapport du commissaire enquêteur.

7. L'éloignement du hameau par rapport au village (risque de cité dortoir) :

Le site RIVIERA est situé à environ 3 kms du village. Son éloignement fait partie des contraintes qui ont guidé nos choix pour le montage de ce projet. Ainsi, il était pour nous primordial de créer une mixité fonctionnelle au sein des bâtiments à plusieurs titres :

- ⇒ *Eviter le tout logement pour lequel le risque de « cité dortoir » évoqué aurait été renforcé ;*
- ⇒ *Apporter des commerces pour les habitants du site mais également pour inviter les usagers à utiliser le site et ainsi empêcher qu'il se referme à la population ;*
- ⇒ *Implanter des services publics ;*
- ⇒ *Installer une salle des associations (la commune dénombre près de 60 associations) afin d'offrir un nouvel espace de convivialité ;*
- ⇒ *Garder un site le plus ouvert possible.*

Nous souhaitons également réduire ce sentiment d'éloignement en créant de nouvelles liaisons avec le village (piétons, vélos).

De plus, la commune offre un service de navette gratuite le samedi matin pour amener les personnes âgées notamment au marché. Ce service est facilement accessible et sera disponible pour les personnes vivant à RIVIERA.

Par ailleurs, lors de l'assemblée citoyenne dédiée au site RIVIERA⁷, diverses propositions ont été faites pour renforcer le lien entre le site et le village. Il a été notamment suggéré d'y implanter un panneau d'information communal, proposition à laquelle nous sommes favorables.

En outre, nous souhaitons que le site reste ouvert au plus possible sans ajout de clôtures. Cela permettra aux habitants et aux usagers de profiter des cheminements piétonniers du site et du cadre naturel qu'il offre. Cette volonté est rappelée dans l'OAP.

⁷ Compte rendu accessible sur notre site internet : www.saintcezaireursiagne.fr – Onglet : Démocratie Participative – Article : Actualités

Enfin, pour les usagers qui souhaiteront se rendre au village en véhicule, nous avons bien conscience que le stationnement y est saturé. Nous travaillons également sur cette problématique. Dans l'intervalle et afin de ne pas aggraver cette situation, nous mettons en œuvre plusieurs actions. Nous veillons notamment au strict respect des règles du Plan Local d'Urbanisme qui impose de ne pas changer la destination ou créer de nouveaux logements en cœur de village si cela induit une augmentation de la fréquentation du bâti et qu'aucune solution de stationnement n'est apportée.

L'ensemble de ces éléments devraient permettre à ce nouveau quartier d'être parfaitement intégré à la vie de notre commune.

8. L'impact négatif sur les commerces (sont-ils en capacité de fournir une population supplémentaire ?) :

Nous avons la chance d'avoir une offre de commerces variée : boulangerie, boucherie, fabriquant de pâtes, restaurants mais aussi coiffeurs, esthéticiennes, pisciniste, tabac, presse, vêtements, superette... et des commerçants dynamiques. De plus, le village accueille de nombreuses professions médicales et le projet suscite l'intérêt de nouveaux professionnels.

Nous disposons également de deux marchés hebdomadaires, les mardis et les samedis, très fréquentés par nos habitants et voisins.

Cette pluralité d'offre permet de répondre aux besoins des habitants mais également aux propriétaires de résidences secondaires⁸ et touristes. Une offre de commerces est également prévue sur le site de RIVIERA avec notamment l'implantation d'une maison des producteurs. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a d'ailleurs émis un avis favorable sur ce projet le 28 juin dernier et « partage pleinement la réflexion sur la complémentarité avec le tissu commercial existant en centre-ville et la nécessité de favoriser les connexions avec les autres sites ».

L'Association des commerçants de la commune a été concertée tout au long de l'élaboration de ce projet et nous resterons disponibles pour les accompagner à l'arrivée de ce nouveau projet. Le propriétaire du site de RIVIERA s'est engagé à donner la priorité à nos commerçants pour la réservation des locaux, à nous soumettre toute demande de réservation avant installation afin de ne pas fragiliser le commerce au centre du village et éviter l'installation d'enseignes importantes. Nous leur faisons confiance et les connaissons réactifs et disponibles.

10. L'interdiction de circuler sur la piste forestière :

La réalisation de cette piste relève d'une obligation édictée par le Plan de Prévention des Risques d'incendie de Forêt (PPRIF)⁹. Ainsi, sa réalisation est un préalable obligatoire au projet. Une déclaration préalable de travaux n°006 118 22 E 0023 a fait l'objet d'une décision de non-

⁸ Données 2019, Sources INSEE : Résidences principales : 1681 / Résidences secondaires 393 / Logements vacants 175 pour un total de 2249 résidences soit environ 17,5% de résidences secondaires.

⁹ P.6 du PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 août 2022 – Titre 2. Réglementation des projets nouveaux 2.3 Dispositions spécifiques à la zone bleue – Dispositions spécifiques à la zone B1a du Brusquet

opposition en date du 13 mars 2022. Cette autorisation précise notamment l'installation de barrière DFCI en entrée et sortie de la piste. La circulation sur la piste est strictement réservée pour les services de secours. Au surplus, il est fait obligation au propriétaire de la maintenir en permanence libre de toute occupation et végétation. Le dossier de déclaration préalable est consultable en mairie.

J'en profite également pour rappeler que la réhabilitation de cette friche permettra de remédier aux risques entraînés par l'abandon du site : risque d'incendie, de chutes, de pollution... Au surplus, le maintien en état débroussaillé du site, la création de la piste périmétrale et la remise en état des poteaux incendie permettra de sécuriser non seulement le site mais également les habitations situées sur le quartier. »

Complément apporté par le commissaire – enquêteur :

Annexe 11 sur fermeture piste forestière : Déclaration Préalable pour la création de la piste périmétrale du 16/3/22.

Ces réponses sont exhaustives et précisent les données nécessaires à la compréhension du dossier.

Appréciations du commissaire enquêteur

Appréciations sur le dossier :

Le dossier présentait correctement le projet. Toutefois, certains plans étaient illisibles.

J'ai demandé qu'y soit ajouté les éléments du Plan Local d'Urbanisme non modifiés, la répartition des logements réhabilités, et les plafonds de ressources des personnes pouvant prétendre à l'octroi de logements sociaux.

Manquait également au dossier la cohérence avec les documents-cadre : le maître d'ouvrage a précisé la cohérence du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le PADD en réponse aux observations.

J'y ajouterai que le Programme Local d'Habitat, dont l'échéance était en avril 2022, prévoit la construction (nouveaux bâtiments) de 760 logements dont 49% sociaux par an sur l'ensemble du Pays de Grasse. (**annexe 8**). En proposant 129 logements par réhabilitation de cette friche, la commune s'inscrit dans ce projet et évite l'anthropisation des sols par de nouvelles constructions. Il est à noter toutefois que le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé en 2021, ramène cet objectif à 390 logements/an sur l'ensemble du Pays de Grasse. **Il conviendra donc d'analyser la production de logements déjà réalisée avant de lancer tout nouveau projet, afin de respecter cet objectif.**

Appréciations sur le projet :

La réhabilitation d'une friche urbaine abandonnée depuis 1994 plutôt que la construction de nouveaux logements pour satisfaire la demande en logements de la commune est tout à fait positive en terme de consommation d'énergie, de mise en valeur de l'entrée du village, du paysage. Elle est en cela conforme aux directives de la Directive Territoriale d'Aménagement et du Schéma de Cohérence Territoriale .



Le programme est riche, répond à plusieurs besoins : logements sociaux, logements libres, logements d'urgence, crèche, maison de pays, salle pour les associations, maison de santé, et nombreux services.

La mise sur le marché de 129 logements et l'arrivée possible d'environ 350 personnes aura un impact fort dans le village, qu'il conviendra de maîtriser. D'ores et déjà, les habitants s'inquiètent de l'augmentation du trafic et du bruit, de la capacité des commerces à répondre aux besoins de ces nouveaux habitants. Les réponses du maître d'ouvrage apportent des précisions sur la gestion de ces risques prévues par les autorités administratives.

Appréciation sur la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel ne prévoyait pas, sur ces parcelles, la possibilité d'implanter des logements, de commerces. L'obligation de mixité sociale n'y était pas mentionnée. Bien que seule l'extension limitée à 20 m² des bâtiments soit autorisée, l'emprise au sol pouvait être de 25 %. La

zone était décrite comme **périmètre d'attente d'un projet global**, venant à échéance en juin 2022. Le stationnement n'y était pas contraint pour la réhabilitation de logements existants.

L'inadéquation du Plan Local d'Urbanisme actuel avec les nouvelles réglementations (risques incendie – stationnement, mixité sociale) et l'émergence de ce projet de réhabilitation seule, sans ajout de surface justifient pleinement la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Impact socio-économique

Ce programme permet à la commune de ne plus être en carence de logements sociaux, dans le respect des obligations du Programme Local d'Habitat, sans consommation d'espace naturel ou agricole. Le programme a été étudié afin de que la typologie des appartements soient cohérente avec les besoins répertoriés.

La possibilité d'habiter dans le village pour les personnes en recherche d'appartements est un élément positif, car seul le centre ancien proposait des appartements, parfois insalubres. Les nouveaux arrivants participeront à la vie économique du village en termes d'approvisionnement et de loisirs. Il est possible que certains actifs travaillant dans la zone d'activité soient intéressés de se rapprocher de leur lieu de travail.

Pour être cohérent avec le Schéma de Cohérence Territoriale, il importe que les transports en commun soient facilités dans la commune. A l'heure actuelle, le village n'est desservi que par un réseau de bus « Sillages », dont les horaires ne peuvent correspondre aux actifs (voir **annexe 7**). En effet, il n'y a pas de bus entre 7 h 50 et 9 h 30, heure de pointe en matière de transport. Ces besoins risquent d'évoluer lorsque les logements seront mis en location et/ou vendus.

La circulation automobile a été réfléchi et un rond-point sera mis en place afin de desservir la zone depuis la RD 13. Le département prévoit d'ores et déjà la prolongation de la voie cyclable jusqu'à la zone d'activités des Hauts de Grasse, située à 1 km, qu'il conviendra de prolonger jusqu'au village.

L'intégration d'une population représentant 10 % de la population actuelle risque d'être longue. Afin de pouvoir la maîtriser partiellement, la Communauté d'Agglomération a un droit de regard sur 10% minimum de l'attribution des logements sociaux (population estimée à 150 personnes environ). Environ 200 personnes environ habiteront des logements libres. (voir mail **annexe 9**)

Aspect environnemental

Un soin particulier a été apporté au projet, et le règlement du Plan Local d'Urbanisme adapté à cette exigence. Les études ont été faites avec les services du Service Départemental d'Incendie et de Secours concernant le risque incendie, aboutissant à la création de la voie périmétrale d'accès.

La gestion des eaux pluviales a également été réfléchi, avec la création d'un bassin de rétention.

S'agissant d'une réhabilitation sans nouvelle construction l'impact paysager est faible, et l'esthétisme de la zone ne pourra qu'en être améliorée.

L'évaluation environnement (examen au cas par cas) a étudié l'impact sur les zones naturelles à protéger proches (Gorges de la Siagne) et a reçu un avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 17 mai 2022 .

Conclusion

C'est en tenant compte de ces éléments que j'ai abouti aux conclusions motivées ci-annexées.

Fait à Gattières, le



Alice Kuhne-Barbier – Commissaire enquêteur

Annexes

1. Répartition des logements
2. Plafond de ressources locatifs
3. Nomination du commissaire-enquêteur
4. Attestation de non-intérêt du commissaire-enquêteur
5. Compte-rendu visite préparatoire
6. Réponse du maître d'ouvrage aux observations
7. Horaire des bus
8. Extrait du Programme Local d'Habitat Pays de grasse
9. Mail précisant les modalités d'attribution des logements sociaux
10. Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest des Alpes-Maritimes
11. Déclaration préalable de la piste sécurité incendie
12. Conclusions motivées.

ANNEXES



Hôtel de ville
5, rue de la République
06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
mairie@saintcezaresursiagne.fr
amenagement@saintcezaresursiagne.fr

LE PROJET DE RÉHABILITATION RIVIERA EN QUELQUES CHIFFRES...

129 LOGEMENTS (ENVIRON 10 000M²):

– 68 LOGEMENTS LIBRES

	Nb total de logements	T2	T3	T4
BAT D	24	12	4	8
BAT E	12	6	2	4
BAT F	32	14	8	10
Total	68	32	14	22

– 61 LOGEMENTS SOCIAUX

	Nb de lgts	T1	T2	T3	T4
BAT B	22	0	8	12	2
BAT C	39	28	6	4	1
Total	61	28	14	16	3

PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
38 logements	23 logements
28 de type T1 3 de type T2 6 de type T3 1 de type T4	11 de type T2 10 de type T3 2 de type T4

16 HEBERGEMENTS DE TYPE APPART'HOTEL (ENVIRON 900M²)

SERVICES PUBLICS (1 000M²) :

- Une crèche d'une capacité de 30 berceaux
- Des bureaux

COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICES, AUTRES ACTIVITES (ENVIRON 2 400M²) :

- Maison de pays
- Location de vélos
- Restauration
- Institut de beauté
- Maison d'assistante maternelle (MAM)
- Bureaux (entreprise travaux publics ; assurances...)
- Ostéopathe, podologue, kinésithérapeute...
- Coach sportif
- Etc



LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022

Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé avec le PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

PLA-I						
Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾		Île-de-France		Autres régions	
	(en €)		Hors Paris et communes limitrophes (en €)		(en €)	
1 personne seule	13 378	1 239	13 378	1 239	11 626	1 076
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	21 805	2 019	21 805	2 019	16 939	1 568
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	28 582	2 646	26 210	2 427	20 370	1 886
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	31 287	2 897	28 779	2 665	22 665	2 099
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	37 218	3 446	34 071	3 155	26 519	2 455
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	41 884	3 878	38 339	3 550	29 886	2 767
Par personne supplémentaire	+4 666	+432	+4 270	+395	+3 333	+309

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR
actionlogement.fr @Services_AL

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022



Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé à 60 % du PLUS (Prêt locatif à usage social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

60 % DU PLUS

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)		Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)		Autres régions (en €)	
1 personne seule	14 590	1 351	14 590	1 351	12 683	1 174
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	21 805	2 019	21 805	2 019	16 939	1 568
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	28 583	2 647	26 210	2 427	20 369	1 886
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	34 127	3 160	31 396	2 907	24 591	2 277
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	40 603	3 760	37 166	3 441	28 928	2 679
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	45 689	4 231	41 824	3 873	32 603	3 019
Par personne supplémentaire	+5 092	+471	+4 660	+432	+3 637	+337

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'Impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR
actionlogement.fr  [@Services_AL](https://twitter.com/Services_AL)

ActionLogement 

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022



Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé avec le PLUS (Prêt locatif à usage social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

PLUS						
Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)		Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)		Autres régions (en €)	
1 personne seule	24 316	2 251	24 316	2 251	21 139	1 957
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	36 341	3 365	36 341	3 365	28 231	2 614
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	47 639	4 411	43 684	4 045	33 949	3 143
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	56 878	5 266	52 326	4 845	40 985	3 795
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	67 672	6 266	61 944	5 736	48 214	4 464
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	76 149	7 051	69 707	6 454	54 338	5 031
Par personne supplémentaire	+8 486	+786	+7 767	+719	+6 061	+561

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR
actionlogement.fr @Services_AL

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022



Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé à 120 % du PLUS (Prêt locatif à usage social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

120 % DU PLUS

Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)		Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)		Autres régions (en €)	
1 personne seule	29 179	2 702	29 179	2 702	25 367	2 349
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	43 609	4 038	43 609	4 038	33 877	3 137
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	57 167	5 293	52 421	4 854	40 739	3 772
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	68 254	6 320	62 791	5 814	49 182	4 554
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	81 206	7 519	74 333	6 883	57 857	5 357
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	91 379	8 461	83 648	7 745	65 206	6 038
Par personne supplémentaire	+10 183	+943	+9 320	+863	+7 273	+673

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR
actionlogement.fr @Services_AL

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022



Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé avec le PLS (Prêt locatif social), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

PLS						
Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)		Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)		Autres régions (en €)	
1 personne seule	31 611	2 927	31 611	2 927	27 481	2 545
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	47 243	4 374	47 243	4 374	36 700	3 398
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	61 931	5 734	56 789	5 258	44 134	4 086
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	73 941	6 846	68 024	6 299	53 281	4 933
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	87 974	8 146	80 527	7 456	62 678	5 804
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	98 994	9 166	90 619	8 391	70 639	6 541
Par personne supplémentaire	+11 032	+1 021	+10 097	+935	+7 879	+730

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. En 2022, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR
actionlogement.fr **@Services_AL**

ActionLogement

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022

SPECIAL OUTRE-MER



En Outre-Mer, les logements sociaux sont financés avec 3 types de prêts, le LLTS, le LLS et le PLS.

Ces 3 normes locatives encadrent l'ensemble des logements sociaux de ces départements.

Le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la norme locative du logement et de la composition familiale.

Catégories de ménage	LLTS DOM (en €)		LLS DOM (en €)		PLS DOM (en €)	
1 personne seule	14 269	1 321	19 025	1 762	24 733	2 290
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	19 056	1 764	25 408	2 353	33 030	3 058
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	22 916	2 122	30 554	2 829	39 720	3 678
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	27 665	2 562	36 887	3 415	47 952	4 440
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	32 544	3 013	43 393	4 018	56 410	5 223
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	36 678	3 396	48 904	4 528	63 575	5 887
Par personne supplémentaire	+4 091	+379	+5 455	+505	+7 091	+657

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage.
En 2022, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR
actionlogement.fr  @Services_AL

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022



Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé, entre le 1^{er} août 2004 et le 31 décembre 2014, avec le PLI (Prêt locatif intermédiaire), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

PLI (pour les logements financés entre le 01/08/2004 et le 31/12/2014)						
Catégories de ménage	Zone A (en €)		Zone B (en €)		Zone C (en €)	
1 personne seule	43 769	4 053	33 822	3 132	29 595	2 740
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽¹⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽²⁾	65 414	6 057	45 170	4 182	39 523	3 660
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽¹⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	78 631	7 281	54 318	5 029	47 529	4 401
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	94 187	8 721	65 576	6 072	57 379	5 313
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	111 499	10 324	77 142	7 143	67 500	6 250
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽²⁾	125 473	11 618	86 941	8 050	76 073	7 044
Par personne supplémentaire	+13 981	+1 295	+9 698	+898	+8 485	+786

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. En 2022, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽²⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Zones géographiques

Zone A : l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, les agglomérations des villes de Lille, Lyon, Marseille et Montpellier.

Zone B : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants et les départements d'outre-mer.

Zone C : le reste du territoire.

**Pour connaître la zone géographique,
un outil de recherche est à votre disposition sur actionlogement.fr**

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris

Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

actionlogement.fr  [@Services_AL](https://twitter.com/Services_AL)

ActionLogement 



LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2021

EN ATTENTE D'ACTUALISATION POUR 2022

Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé, depuis le 1^{er} janvier 2015, avec le PLI (Prêt locatif intermédiaire), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

LI 2015

(pour les logements financés depuis le **01/01/2015**)

Catégories de ménage	Zone A bis (en €)		Zone A (en €)		Zone B1 (en €)		Zone B2 et C (en €)		DROM (en €)	
1 personne seule	38 377	3 553	38 377	3 553	31 280	2 896	28 152	2 607	28 606	2 649
2 personnes sans personne à charge	57 357	5 311	57 357	5 311	41 772	3 868	37 594	3 481	38 202	3 537
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	75 188	6 962	68 946	6 384	50 233	4 651	45 210	4 186	45 941	4 254
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	89 769	8 312	82 586	7 647	60 643	5 615	54 579	5 054	55 461	5 135
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	106 807	9 890	97 766	9 052	71 340	6 606	64 206	5 945	65 241	6 041
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	120 186	11 128	110 017	10 187	80 399	7 444	72 359	6 700	73 527	6 808
Par personne supplémentaire	+ 13 390	+ 1 240	+ 12 258	+ 1 135	+ 8 969	+ 830	+ 8 070	+ 747	+ 8 206	+ 760

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

Zones géographiques

Zone A bis : Paris et 76 communes d'Île-de-France.

Zone A : Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français et autres zones très tendues dont Lille, Lyon, Marseille, Montpellier et leurs agglomérations.

Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants, pôles de la grande couronne parisienne, pourtour de la Côte d'Azur et quelques agglomérations au marché tendu.

Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes périphériques des secteurs tendus (grande couronne parisienne, zones littorales ou frontalières, Corse).

Zone C : reste du territoire.

DROM : Guadeloupe, Guyane, La Réunion, Martinique et Mayotte.

**Pour connaître la zone géographique,
un outil de recherche est à votre disposition sur actionlogement.fr**

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris

Inmatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

actionlogement.fr  @Services_AL

ActionLogement 



LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2021

EN ATTENTE D'ACTUALISATION POUR 2022

Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé, entre le 1^{er} janvier 1996 et le 28 février 2001, avec le PLI (Prêt locatif intermédiaire), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

PLI

(pour les logements financés entre le **01/01/1996** et le **28/02/2001**)

Catégories de ménage	Paris (en €)		Zone centrale Île-de-France ⁽¹⁾ (en €)		Reste de l'Île-de-France ⁽²⁾ (en €)		Autres régions ⁽³⁾ (en €)	
1 personne seule	43 612	4 038	38 481	3 563	32 067	2 969	25 654	2 375
2 personnes sans personne à charge	61 569	5 701	53 873	4 988	46 176	4 276	35 915	3 325
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	79 527	7 364	66 699	6 176	59 004	5 463	43 612	4 038
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	94 919	8 789	79 527	7 364	66 699	6 176	52 591	4 870
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	105 180	9 739	92 354	8 551	74 396	6 889	59 004	5 463
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	115 442	10 689	102 615	9 501	82 092	7 601	65 417	6 057
Par personne supplémentaire	+10 261	+950	+10 261	+950	+7 697	+713	+6 413	+594

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Zone Centrale Île-de-France : comprend les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ainsi que les communes de Chatou, Le Chesnay, Le Pecq, Le Vésinet, Marly-le-Roi, Port-Marly, Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Viroflay.

⁽²⁾ Reste de l'Île-de-France : comprend les communes d'Île-de-France hors Paris et hors celles citées dans la Zone centrale Île-de-France.

⁽³⁾ Autres régions : comprend le reste de la France.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris

Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

actionlogement.fr  @Services_AL

ActionLogement 

LES PLAFONDS DE RESSOURCES LOCATIFS

AU 1^{ER} JANVIER 2022



Les logements sociaux et intermédiaires sont encadrés par des normes locatives spécifiques.

Pour un logement financé, entre le 1^{er} mars 2001 et le 31 juillet 2004, avec le PLI (Prêt locatif intermédiaire), le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés ci-dessous qui varient en fonction de la composition familiale et du secteur géographique.

PLI (pour les logements financés entre le 01/03/2001 et le 31/07/2004)						
Catégories de ménage	Paris et communes limitrophes ⁽¹⁾ (en €)		Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes (en €)		Autres régions (en €)	
1 personne seule	36 474	3 377	36 474	3 377	31 709	2 936
2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ⁽²⁾ ou 1 personne seule en situation de handicap ⁽³⁾	54 512	5 047	54 512	5 047	42 347	3 921
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage ⁽²⁾ sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	71 459	6 617	65 526	6 067	50 924	4 715
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge ou 3 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	85 317	7 900	78 489	7 268	61 478	5 692
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge ou 4 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	101 508	9 399	92 916	8 603	72 321	6 696
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap ⁽³⁾	114 224	10 576	104 561	9 682	81 507	7 547
Par personne supplémentaire	+12 729	+1 179	+11 651	+1 079	+9 092	+842

Ressources prises en compte

Plafonds de ressources annuels (montants indiqués en gras) : à comparer au revenu fiscal de référence N-2 du ménage. **En 2022**, prendre en compte le(s) revenu(s) fiscal(aux) de référence du ménage indiqué(s) en ligne 25 du(des) **avis d'impôt 2021** sur les **revenus de l'année 2020**.

Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année N-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2.

Autres montants (en 2^{ème} colonne de chaque zone géographique) : estimation des ressources mensuelles par catégorie de ménage calculée sur la base du revenu fiscal de référence N-2 avant un abattement fiscal de 10%. Ce montant vous est donné à titre indicatif, le plafond annuel libellé en gras en 1^{ère} colonne constituant le seul élément de référence réglementaire.

⁽¹⁾ Comprend les communes suivantes : Paris, Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Cligny, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-Sur-Seine, Nogent-Sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

⁽²⁾ Jeune ménage : est considéré comme jeune ménage, le couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

⁽³⁾ Situation de handicap : la personne en situation de handicap est titulaire de la carte «mobilité inclusion» portant la mention «invalidité» prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles.

Action Logement Services

SAS au capital de 20.000.000 d'euros

Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris

Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

actionlogement.fr @Services_AL

ActionLogement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

27/04/2022

N° E22000015 /06

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision de remplacement commissaire

Vu enregistrée le 07/04/2022, la lettre par laquelle le maire de SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *l'enquête publique relative à deux procédures de modification de droit commun n° 3 et 4 au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

Vu l'empêchement de Madame Fanny Azan-Brulhet ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Alice KUHNE-BARBIER est désignée en qualité de commissaire enquêteur, en remplacement de Fanny AZAN-BRULHET.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE, à Madame Alice KUHNE-BARBIER, commissaire-enquêteur et à Madame Fanny AZAN-BRULHET, commissaire-enquêteur.

Pour expédition conforme

le greffier en chef,

C. BERTOLOTTI



Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Patrice Blanc

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nice, le 27/04/2022

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

18 avenue des fleurs
CS 61039
06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

E22000015 / 06

Madame Alice KUHNE-BARBIER
856 Route des Sauces
06510 GATTIERES

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Dossier n° : E22000015 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : enquête publique relative à deux procédures de modification de droit commun n° 3 et 4 au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne

Je soussignée, Madame Alice KUHNE-BARBIER, chargé de mission auprès d'une collectivité territoriale, demeurant 856 Route des Sauces, GATTIERES (06510), désignée pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Gattières

Le 27/4/22

Signature



Enquête publique n° 22000015/06

MODIFICATIONS n°3 et 4 du PLU DE SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PREPARATOIRE

Le 2 mai 2022, une réunion préparatoire avec Madame Mathilde Vachey, chargée de l'aménagement et du foncier a eu lieu en Mairie de Saint Cezaire sur Siagne, durant laquelle le dossier m'a été remis et les modalités de l'enquête ont été arrêtées. Une visite des lieux a été effectuée à cette occasion.

Modalités de l'enquête

Les dates arrêtées pour l'enquête sont du 8 juin au 8 juillet 2022 inclus, soit 31 jours.

Les permanences ont eu lieu :

- Le mercredi 8 juin 2022 de 10 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
- Le mercredi 15 juin 2022 de 10 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
- Le vendredi 8 juin 2022 de 10 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Mesures de publicité :

Les annonces seront publiées dans le Nice-Matin et sur l'Avenir Côte d'Azur.

L'affichage est prévu en Mairie, sur les Ecoles, la Bibliothèque, la Salle de Fêtes, le quartier des Veyans, dans quelques commerces et **sur place**. Des photographies seront prises et remises au commissaire enquêteur

Les dossiers doivent être présentés le 12 mai au conseil municipal. Ils seront publiés sur le site internet de la Commune dans les jours qui suivent.

Les mails seront envoyés l'adresse : Enquete.publique@saintcezaresursiagne.fr

Les dossiers remis :

Les dossiers me sont remis sans les bilans de concertation en cours d'écriture. Certains avis des personnes publiques associées (Architecte des Bâtiments de France et Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, MRAe, en date butoir du 18 mai) manquent pour le dossier RIVIERA.

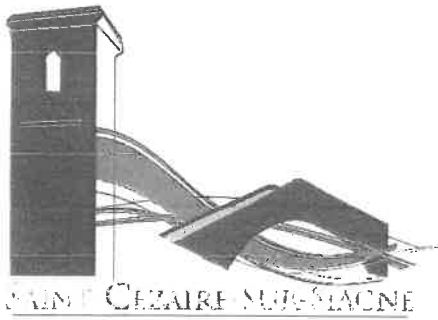
Deux rapports et deux conclusions motivées seront rendus, le tronc commun des rapports n'étant pas suffisant.

Visite sur place

Mme Vachez me montre les deux sites de façon la plus complète possible (il n'est pas possible d'aller sur le site Riviera car le chantier est en cours), et m'informe de façon très complète de l'élaboration de ces dossiers.

Fait à Gattières, le 9 mai 2022.

Alice Kuhne-Barbier
Commissaire Enquêteur.



Hôtel de ville
5, rue de la République
06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
mairie@saintcezaresursiagne.fr
amenagement@saintcezaresursiagne.fr

Enquête publique référence E22000015/06

Réponse au PV de synthèse des observations daté du 10 juillet 2022 : Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme – RIVIERA

Madame Alice KUHNE-BARBIER
Commissaire Enquêteur
Enquête Publique PLU

Saint-Cézaire-sur-Siagne,
Le 19 Juillet 2022,

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous remercie pour la synthèse des remarques dont j'accuse bonne réception en date du 10 juillet 2022. Avant de vous apporter les compléments de réponses demandées, il me semble opportun de rappeler le contexte dans lequel s'inscrit ce projet.

En effet, le projet de RIVIERA est un projet de réhabilitation d'une friche urbaine permettant d'éviter l'anthropisation de nouveaux sols. Il s'agit du principal axe à mobiliser au niveau national pour permettre la construction de nouveaux logements et équipements. C'est un réel défi urbain où le projet doit s'adapter à des contraintes existantes.

En l'espèce, RIVIERA représente **302 logements existants** répartis sur 6 bâtiments de plus de 16 000m² situé à environ 3 kilomètres du village en limite d'une zone naturelle. Le site n'étant pas en ruine, sa réhabilitation en l'état est aujourd'hui possible.

1. Le manque de transports publics

Remarque présentée par Mme Lucie HAZELGROVE PLANEL et Mme Florence PINTUS :

Les transports publics sont assurés par Sillages. La ligne actuelle, Ligne B, correspond à une ligne structurante avec un bus par heure. Au départ de Saint-Cézaire-sur-Siagne, aucun afflux d'actifs n'a été recensé récemment. Ainsi elle demeure maintenue en l'état. Naturellement, ce constat pourra évoluer une fois le projet réalisé. Il conviendra d'étudier à nouveaux les besoins et de solliciter si nécessaire une augmentation des cadences de bus par exemple.

Concernant la mise en place d'éventuelles lignes Express, aucune n'est prévue à ce jour pour relier Grasse ou le littoral.

Dans le cadre du projet, l'utilisation des transports publics sera facilitée par le déplacement des arrêts de bus existants sur le giratoire qui sera réalisé à l'entrée de RIVIERA. Cela permettra leur mise aux normes, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et leur sécurisation avec l'aménagement d'éclairage public et de passage piétons.

Un travail sur l'amélioration de la circulation dans l'Ouest du Pays Grassois est également en cours ce qui devrait également permettre de faciliter les déplacements. Des informations complémentaires sont apportées *infra* au point n°6 relatif au SCOT'Ouest.

2. La nécessité de compléter les pistes cyclables et de les entretenir :

Remarque présentée par Mme Lucie HAZELGROVE PLANEL et M. Franck MUNIER :

Cette remarque a été formulée par plusieurs personnes et dans le cadre des deux projets soumis à l'enquête publique. Il s'agit d'un sujet fréquemment abordé sur la commune. Nous avons d'ailleurs lancé des premières réflexions à l'occasion d'une assemblée citoyenne en décembre 2021. Le sujet abordé était plus large et concernait « *L'amélioration et la qualité de vie pour tous, au village par l'évolution du stationnement et de la circulation : la place des piétons, des vélos et des voitures* »¹.

La volonté de la municipalité est d'offrir un parcours sécurisé pour les vélos, soit par la continuité de la piste cyclable ou par une cohabitation entre les modes de circulation via des voies partagées identifiées.

A l'heure actuelle, des voies secondaires permettent tout de même de relier la zone artisanale au village, même si elles ne sont pas identifiées voie partagée. La priorité sera donc de poursuivre la piste cyclable jusqu'à la zone artisanale et en parallèle de poursuivre les réflexions notamment pour savoir si la liaison s'effectuera par la Route départementale ou par des voies communales. Nous mettons tout en œuvre pour que ces aménagements aboutissent dans les meilleurs délais.

En complément, nous sommes également à la recherche de nouveaux parcours pour créer des cheminements piétons entre le site de RIVIERA et le village, sur des voies secondaires, voire uniquement piétonnes, de manière à éviter les abords de la Route départementale. Cette recherche s'effectue en priorisant le foncier public afin d'éviter des procédures et frais d'acquisition.

¹ Compte rendu accessible sur notre site internet : www.saintcezaireursiagne.fr – Onglet : Démocratie Participative – Article : Actualités.

3. L'augmentation de la population :

Remarque présentée par M. Franck MUNIER :

Naturellement le projet de réhabilitation de RIVIERA aura un impact sur l'augmentation de la population. Initialement, différentes possibilités de réhabilitation ont été étudiées en évitant la présence de logements telle qu'une école ou encore un projet tourné vers le tourisme, ce qui était d'ailleurs envisagé initialement dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017.

La superficie totale des bâtiments et la situation géographique de la commune ont été deux contraintes majeures pour l'accueil de projets monofonctionnels. Au surplus, nos délais étaient contraints. En 2020, le Tribunal Administratif de Nice a enjoint à la commune de délivrer l'autorisation de réhabiliter le site en l'état déposée par le propriétaire en 2017. Cette décision a été confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille en 2021.

A cela s'ajoute également l'échéance du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)² qui avait été instauré lors de l'approbation du PLU. Il était impératif de trouver un consensus avec le propriétaire pour éviter de se voir imposer un projet qui ne correspondait pas aux besoins de la commune et de ses habitants.

Garder une part de logements dans les bâtiments s'est avéré inéluctable et représente une belle opportunité pour la commune de créer du logement social. Cela nous permet de répondre aux obligations de la loi SRU³ sans pour autant venir construire de nouveaux bâtiments.

Ainsi, nous avons étudié l'impact que le projet aurait sur notre population au regard du PLU approuvé en 2017. Il faisait état d'une projection sur l'augmentation de la population à l'horizon de 2025⁴. Le projet s'inscrit pleinement dans ces objectifs.

De plus, d'un site comprenant 302 logements et d'un projet initial voulu par le propriétaire à environ 180 logements, nous avons réduit le projet à 129 logements.

	2013*	2019*	Projection PADD 2025	Riviera
Population	3851 + 7.7% par rapport à 2008	3903 +1.35% par rapport à 2013	4800 +22.98% par rapport à 2019	297 Equivaut à 7.6% de la population de 2019
Logements	2102	2249		129
Résidences Principales	1605	1681	2300	

*Données : INSEE

² Cette servitude inscrite au PLU permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement pour une durée au plus de 5 ans. Elle ne peut toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Extrait du règlement de la zone UE du PLU – Article UE2. 2. « Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global définis en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher. »

³ La commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi dite SRU du 13 décembre 2000 qui imposent une production de 25% de logements sociaux. Pour la période 2020-2022, l'objectif de production s'élève à 104 logements sociaux, comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI ou assimilés et un maximum de 30% de logements financés en PLS ou assimilés.

⁴ L'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, approuvé par le Conseil Municipal en date du 27 juin 2017, était de « Maîtriser et structurer le développement urbain » avec une croissance démographique de l'ordre de +1,8% par an soit une population communale d'environ 4800 personnes en 2025 et 2300 résidences principales (soit une augmentation de près de 700 logements entre 2012 et 2025).

4. L'augmentation du trafic et du danger sur la RD 13 :

Remarque présentée par M. et Mme PASQUET, M. Franck MUNIER, M. Jean ROBIN et Mme Sonia SCOTTO :

La Route Départementale 13 est l'accès principal à Saint-Cézaire-sur Siagne. Il est indéniable que ce projet, dont l'accès s'effectue via la RD13 aura un impact sur le trafic. C'est pourquoi, il est aujourd'hui prévu de réaliser un rond-point au niveau de l'entrée du site. Cet aménagement permettra d'une part de sécuriser les entrées et sorties du site pour l'ensemble des usagers et, d'autre part, cela permettra de ralentir la vitesse sur cet axe de circulation.

Afin de favoriser le covoiturage, une aire de covoiturage va être très prochainement réalisée par le Conseil Départemental au niveau du giratoire situé au parc d'activités. Le permis d'aménager vient d'être délivré. Nous aurons le plaisir d'offrir prochainement ce nouveau service à nos concitoyens. Il prévoit la réalisation d'emplacements pour le stationnement des véhicules électriques et de Boxyclettes.

5. L'augmentation du bruit :

Remarque présentée par M. Katrien TORREELE, M. Jean ROBIN, Mme Agatha GOSSART :

L'augmentation du bruit est en corrélation directe avec l'augmentation du trafic que nous venons d'aborder. Toutefois, celle-ci sera également induite par l'activité présente sur site.

S'agissant de la réhabilitation de bâtiments existants, il n'est pas possible de les éloigner davantage des habitations existantes. Toutefois, le bruit sur le voisinage devrait rester limité. Les habitations directement impactées par le bruit des locaux (habitation et commerce) sont peu nombreuses et, pour la plus proche, à une distance d'environ 30 mètres d'un des bâtiments. De plus, l'isolation des bâtiments devrait réduire les nuisances sonores directement émises par les locaux.

Il nous semblait également important de modifier le règlement de la zone UE secteur UEr afin de renforcer les obligations en matière de gestion des espaces verts. Le règlement modifié prévoit ainsi une obligation de maintien de 60% de superficie en espace vert, dont 40% en pleine terre, et la préservation ou le remplacement des arbres existants par des sujets équivalents. Des haies sont aussi prévues le long des voiries et des emplacements de stationnements. A cela s'ajoute plus de 5 hectares de la superficie du projet en zone naturelle.

La végétalisation permet indéniablement de réduire les bruits en absorbant et en déviant les ondes sonores. Au surplus, cela apporte de nouvelles sonorités plus naturelles et agréables avec le bruissement du vent ou la faune qui s'y développe.

Concernant le bruit induit par l'augmentation du trafic, la baisse de la vitesse réglementaire sur cet axe de circulation devrait également avoir un impact positif. En effet, au niveau du site, la Route Départementale offre une longue ligne droite sur laquelle de fréquents dépassements et excès de vitesse sont réalisés. La commune a également conventionné avec la mairie du Tignet pour l'utilisation de jumelles-radar et ainsi permettre à nos policiers de contrôler la vitesse pour s'assurer du respect des limitations. De plus, le giratoire devrait permettre de mieux réguler la circulation.

L'action combinée de ces deux facteurs devrait permettre d'atténuer le bruit.

6. Le non-respect du SCOT (augmentation maximale de 0,3% par an, sauf Ouest Grassois, mal desservi) :

Remarque présentée par Mme Florence PINTUS : « Dans ses conclusions motivées émises le 10 septembre 2020 à l'issue de l'enquête publique sur le SCOT Ouest, le Commissaire enquêteur a souligné p5 « un rejet des engorgements de circulation routière et la volonté de les voir résorber », et émis une réserve « portant sur l'ajout nécessaire d'une clause liant l'accueil de population nouvelle à l'amélioration effective des transports collectifs dans les communes de l'Ouest grassois. »

Dans son rapport complet, le Commissaire enquêteur rappelle (p.99) que « le projet de SCoT arrêté ne reprend pas pour ces communes [Ouest grassois, Cabris, Spéracèdes, Le Tignet] la référence, présente dans la version de 2012, aux préalables à respecter pour assurer une diminution de l'impact de la circulation automobile et garantir une mise à niveau de l'offre de transports collectifs en rapport avec l'accroissement démographique » ;

Dans sa réponse, le syndicat Mixte s'est engagé à ce qu'une clause liant accueil de population nouvelle et amélioration effective des transports collectifs soit ajoutée au Document d'Orientations et d'Objectifs, considérant que cette mesure de sauvegarde permise par lors de la publication de la loi Elan « est cohérente avec le constat de déficit d'accessibilité des Communes de l'Ouest du Moyen Pays avec la saturation permanente de la RD 2562 ».

Page 16, le DOO du SCOT Ouest en vigueur depuis le mois d'août 2021 fixe les conditions du développement démographique à 0,3% de l'Ouest du Pays de Grasse en lien avec l'augmentation des transports collectifs.

On y lit plus loin dans le texte qu'en faisant le choix (...) « de focaliser les capacités d'accueil nouvelles sur les secteurs les mieux équipés en desserte de transport collectif, le SCoT'Ouest choisit de positionner la nouvelle population accueillie sur les secteurs les plus cohérents pour la recevoir – notamment le long des grands axes de mobilité actuels ou programmés » (...).

Aucune mesure concrète n'ayant été mise en œuvre dans ce sens à ce jour, je demande à ce que l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation soit suspendue, et à ce qu'un sursis à statuer soit appliqué pour la délivrance de toute autorisation d'urbanisme de nature à aggraver la situation, sur le secteur désigné et sur la commune de St Cézaire sur Siagne en particulier, et ce jusqu'à ce la desserte en transports collectifs soit effective et satisfaisante. »

Remarque également présentée par Mme Katrien TORREELE et Mme Agatha GOSSART :

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

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

- Responsable face à l'étalement urbain, avec une division par 5 de la consommation foncière qu'il programme ;
- Volontaire dans la mise en œuvre des politiques publiques d'habitat, la création d'emplois et la réalisation de grands équipements publics et de mobilité (nouvelle gare Cannes LGV, grands pôles intermodaux...) ;
- Innovant dans sa capacité à mettre en œuvre le renouvellement urbain et à créer des nouveaux ensembles urbains d'importance régionale ;
- Conçus à partir de grandes opérations d'aménagement telles que Cannes Grand Ouest ou le Grand Plan de Grasse.

Selon les entités territoriales du SCOT'Ouest, cette croissance démographique se décline selon un taux de croissance variable et au regard des capacités d'accueil du territoire. Ainsi, pour le Moyen-Pays, dont fait partie la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, le taux de croissance annuel moyen pour la période 2020-2040 est fixé à 0,3%.

Pour autant, au regard des problématiques de circulation importante sur l'Ouest Grassois, et notamment, la sur-fréquentation de la RD 2562 aux heures de pointe, le développement démographique de cette partie du territoire a été conditionnée à une amélioration de l'offre en mobilité alternative⁵.

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

En réponse aux conditions de développement de l'Ouest Grassois, liées à une offre adaptée en matière de déplacement, la CAPG, dans le cadre notamment de son Plan de Déplacement Urbain (PDU), a engagé des études afin d'améliorer les conditions de circulation sur les axes les plus fréquentés du secteur, et en particulier la RD2562 (amélioration Carrefour Sainte-Anne/Panouche et Carrefour Saint-Jacques en particulier).

Plus localement, d'autres réflexions et/ou aménagements sont en cours. A ce titre, on peut citer la création d'une aire de covoiturage (offrant également des stationnements vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques) au niveau du Parc d'Activités des Hauts de Grasse. Cela permettra à court terme (livraison fin 2022/2023) de renforcer l'offre en mobilité et ainsi améliorer les conditions de circulation vers Grasse notamment.

Complémentairement, ces aménagements se verront renforcés par le développement d'une offre en liaisons douces afin de renforcer le lien avec le village ou la zone d'activités.

Dans ce contexte, et au regard des mesures dès à présent engagées, la mise en œuvre de l'opération de requalification urbaine du site Riviera n'apparaît pas incohérente avec les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en vigueur. Au contraire, les axes de développement retenus pour cet aménagement s'inscrivent pleinement dans les grands principes d'aménagement définis par le SCOT'Ouest et plus largement par les dernières dispositions législatives de la Loi Climat & Résilience d'Août 2021⁶.

⁵ Selon l'offre développée, ce taux de croissance pouvant être réévalué dans le cadre du bilan du SCOT, conduit tous les 6 ans (cf. page 16 – DOO du SCOT).

⁶ Développement du territoire prioritairement par renouvellement urbain/réutilisation des logements vacants et limitation des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Je souhaite également rappeler que dans le cadre de ce projet aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation. Celle-ci vient au contraire supprimer les droits à bâtir résiduels de la zone UEr permis par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (25% de Coefficient d'emprise au sol sur environ 3,5 hectares de zone urbaine). Enfin, concernant le sursis à statuer, il répond à une procédure normée qui ne pourrait être appliquée à ce cas d'espèce. Ces propositions ne semblent pas correspondre au projet étudié.

⇒ **7. L'éloignement du hameau par rapport au village (risque de cité dortoir) :**

Remarque présentée par Mme Sonia SCOTTO et M. Franck MUNIER :

Le site RIVIERA est situé à environ 3 kms du village. Son éloignement fait partie des contraintes qui ont guidé nos choix pour le montage de ce projet. Ainsi, il était pour nous primordial de créer une mixité fonctionnelle au sein des bâtiments à plusieurs titres :

- ⇒ Eviter le tout logement pour lequel le risque de « cité dortoir » évoqué aurait été renforcé ;
- ⇒ Apporter des commerces pour les habitants du site mais également pour inviter les usagers à utiliser le site et ainsi empêcher qu'il se referme à la population ;
- ⇒ Implanter des services publics ;
- ⇒ Installer une salle des associations (la commune dénombre près de 60 associations) afin d'offrir un nouvel espace de convivialité ;
- ⇒ Garder un site le plus ouvert possible.

Nous souhaitons également réduire ce sentiment d'éloignement en créant de nouvelles liaisons avec le village (piétons, vélos).

De plus, la commune offre un service de navette gratuite le samedi matin pour amener les personnes âgées notamment au marché. Ce service est facilement accessible et sera disponible pour les personnes vivant à RIVIERA.

Par ailleurs, lors de l'assemblée citoyenne dédiée au site RIVIERA⁷, diverses propositions ont été faites pour renforcer le lien entre le site et le village. Il a été notamment suggéré d'y implanter un panneau d'information communal, proposition à laquelle nous sommes favorables.

En outre, nous souhaitons que le site reste ouvert au plus possible sans ajout de clôtures. Cela permettra aux habitants et aux usagers de profiter des cheminements piétonniers du site et du cadre naturel qu'il offre. Cette volonté est rappelée dans l'OAP.

Enfin, pour les usagers qui souhaiteront se rendre au village en véhicule, nous avons bien conscience que le stationnement y est saturé. Nous travaillons également sur cette problématique. Dans l'intervalle et afin de ne pas aggraver cette situation, nous mettons en œuvre plusieurs actions. Nous veillons notamment au strict respect des règles du PLU qui impose de ne pas changer la destination ou créer de nouveaux logements en cœur de village si cela induit une augmentation de la fréquentation du bâti et qu'aucune solution de stationnement n'est apportée.

L'ensemble de ces éléments devraient permettre à ce nouveau quartier d'être parfaitement intégré à la vie de notre commune.

⁷ Compte rendu accessible sur notre site internet : www.saintcezaresursiagne.fr – Onglet : Démocratie Participative – Article : Actualités

⇒ **8. L'impact négatif sur les commerces (sont-ils en capacité de fournir une population supplémentaire ?) :**

Remarque présentée par M. Franck MUNIER et Mme Martine SAURY :

Nous avons la chance d'avoir une offre de commerces variée : boulangerie, boucherie, fabricant de pâtes, restaurants mais aussi coiffeurs, esthéticiennes, pisciniste, tabac, presse, vêtements, superette... et des commerçants dynamiques. De plus, le village accueille de nombreuses professions médicales et le projet suscite l'intérêt de nouveaux professionnels.

Nous disposons également de deux marchés hebdomadaires, les mardis et les samedis, très fréquentés par nos habitants et voisins.

Cette pluralité d'offre permet de répondre aux besoins des habitants mais également aux propriétaires de résidences secondaires⁸ et touristes. Une offre de commerces est également prévue sur le site de RIVIERA avec notamment l'implantation d'une maison des producteurs. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a d'ailleurs émis un avis favorable sur ce projet le 28 juin dernier et « *partage pleinement la réflexion sur la complémentarité avec le tissu commercial existant en centre-ville et la nécessité de favoriser les connexions avec les autres sites* ».

L'Association des commerçants de la commune a été concertée tout au long de l'élaboration de ce projet et nous resterons disponibles pour les accompagner à l'arrivée de ce nouveau projet. Le propriétaire du site de RIVIERA s'est engagé à donner la priorité à nos commerçants pour la réservation des locaux, à nous soumettre toute demande de réservation avant installation afin de ne pas fragiliser le commerce au centre du village et éviter l'installation d'enseignes importantes. Nous leur faisons confiance et les connaissons réactifs et disponibles.

⇒ **9. L'interdiction de circuler sur la piste forestière :**

Remarque présentée par M. et Mme PASQUET :

La réalisation de cette piste relève d'une obligation édictée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF)⁹. Ainsi, sa réalisation est un préalable obligatoire au projet. Une déclaration préalable de travaux n°006 118 22 E 0023 a fait l'objet d'une décision de non-opposition en date du 13 mars 2022. Cette autorisation précise notamment l'installation de barrière DFCI en entrée et sortie de la piste. La circulation sur la piste est strictement réservée pour les services de secours. Au surplus, il est fait obligation au propriétaire de la maintenir en permanence libre de toute occupation et végétation. Le dossier de déclaration préalable est consultable en mairie.

⁸ Données 2019, Sources INSEE : Résidences principales : 1681 / Résidences secondaires 393 / Logements vacants 175 pour un total de 2249 résidences soit environ 17,5% de résidences secondaires.

⁹ P.6 du PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 août 2022 – Titre 2. Réglementation des projets nouveaux 2.3 Dispositions spécifiques à la zone bleue – Dispositions spécifiques à la zone B1a du Brusquet

J'en profite également pour rappeler que la réhabilitation de cette friche permettra de remédier aux risques entraînés par l'abandon du site : risque d'incendie, de chutes, de pollution... Au surplus, le maintien en état débroussaillé du site, la création de la piste périmétrale et la remise en état des poteaux incendie permettra de sécuriser non seulement le site mais également les habitations situées sur le quartier.

J'espère que ces compléments d'information auront permis de répondre aux interrogations posées. Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

Christian ZEDET



Maire de Saint-Cézaire-sur-Siagne
Vice-Président de la C.A. du Pays de Grasse

Ligne B Saint-Cézaire Centre / Spéracèdes Mairie / Cabris Centre / Grasse Centre
ville / Grasse SNCF / Moulin de Brun / Axe 85 / Stade de La Paoute

Fonctionne du lundi au vendredi uniquement en période scolaire sauf jours fériés et 1^{er} Mai à compter du 03 février 2020

[illegible]

Fonctionne les samedis et du lundi au vendredi en période de vacances scolaire sauf jours fériés et 1^{er} Mai

	05:10	06:40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZA DU FESTRE	05:10	06:40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SAINTE CEZAIERE CENTRE	05:20	06:50	07:50	09:25	10:35	12:20	13:25	14:55	15:50	17:25	18:15	A 20:00							
LE TIGNET VILLAGE	05:25	06:55	07:55	09:30	10:40	12:25	13:30	15:00	15:55	17:30	18:20	A 20:05							
MARIESPERCEDES	05:30	07:00	08:00	09:35	10:45	12:30	13:35	15:05	16:00	17:35	18:25	A 20:10							
CABRIS CENTRE	05:35	07:05	08:05	09:40	10:50	12:35	13:40	15:10	16:05	17:40	18:30	A 20:15							
GRASSE CENTRE VILLE	05:50	07:20	08:20	09:55	11:05	12:50	13:55	15:25	16:20	17:55	18:45	A 20:25							
GRASSE SNCF	06:00	07:30	08:30	10:05	11:15	13:00	14:05	15:35	16:30	18:05	18:55	A 20:35							
MOULIN DE BRUN	06:05	07:35	08:35	10:10	11:20	13:05	14:10	15:40	16:35	18:10	19:00	A 20:40							
COLLÈGE LES JASMINES	06:10	07:40	08:40	10:15	11:25	13:10	14:15	15:45	16:40	18:15	19:05	A 20:45							
STADE DE LA PAQUETE	06:20	07:50	08:50	10:25	11:35	13:20	14:25	15:55	16:50	18:25	19:15	A 20:55							

A : Ne fonctionne pas le samedi

annexe +

பிள்ளை

Fonctionne les dimanches et jours fériés sauf 1^{er} Mai

SAINT CEZAIRE CENTRE	09:35	12:30	15:05	17:40
LE TIGNET VILLAGE	09:40	12:35	15:10	17:45
MAIRIE SPÉRACÈDES	09:45	12:40	15:15	17:50
CABRIS CENTRE	09:50	12:45	15:20	17:55
GRASSE CENTRE VILLE	10:05	13:00	15:35	18:10
GRASSE SNCF	10:15	13:10	15:45	18:20
MOULIN DE BRUN	10:20	13:15	15:50	18:25
COLLÈGES JASMIN	10:25	13:20	15:55	18:30
STADE DE LA PAOUTE	10:35	13:30	16:05	18:40

24 du Peindre
 Chemin de Cabris
 Les Grottes
 Chemin du Plan
 Chemin de Thèbes
 Pré Ong
 Pré Ong du Peux-sud
 Les Redonniers
 Les Vignaux
 Pré de la Combe
 Les Vignaux
 Crau de Thandon
 Les Vignaux
 Les Redonniers
 Pré de la Combe
 La Couranne
 Saint-Cécile Centre
 Aniole Crap
 Les Jardins de Provence
 La Collé
 Pré de Bort
 Les Bernards
 Le Cornet
 Le Cornet
 La Chapelle du Tigne
 La Couranne
 Marie de Spiraçados
 Chemin de l'encure
 Cabris Centre
 Les 3 Ponts
 Le Neuc
 Les Oliviers
 Les Hautes Rilles
 Gairol
 La Cascade
 La Chapelle
 Le Canal 2
 Le Canal
 Saint-Milare
 Sous-préfecture
 Cours H. Crap
 11 Novembre
 Gambetta
 La Roque
 Osorio
 Bellud (collège Camet)
 Mathias Duval
 Les Casernes
 Le Sud
 Palais de Justice
 Grasse Saint
 Grasse Saint
 Le Canal
 Les Pêcheurs
 La Mairie
 Moulin de Brun (lycée technique)
 La Motte
 Sainte Marguerite
 Les Oliviers
 Bois Fleuri
 Stade de la Poivre

CA Pays de Grasse	Source INSEE Tendance récente 2007-2012			Scénario 1 "tendanciel" : 550 logements neufs / an sur le prochain PLH 2012-2023		
	2007	2007-2012 (5 ans)	2012	2012	2012-2023 (11 ans)	2023
Population totale	97 731	0,72%	101 299	101 299	0,62%	108 450
dont solde naturel		0,39%	382		0,30%	
dont solde migratoire		0,33%	332		0,32%	
Population des ménages	95 360		98 561	98 561		105 518
Var/an de la population des ménages		0,66%			0,62%	
Taille moyenne des ménages	2,40		2,33	2,33		2,17
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,59%			-0,66%	
Parc total	48 882	1,38%	52 340	52 340	1,18%	59 547
Résidences principales	39 778	1,21%	42 240	42 240	1,31%	48 735
Logements vacants	3 158	5,01%	4 032	4 032	0,80%	4 401
RS et occasionnels	5 946	0,41%	6 068	6 068	0,50%	6 410
Logements vacants + RS	9 104	2,10%	10 100	10 100	0,62%	10 812
% Logements vacants	6,5%	3,58%	7,7%	7,7%	-0,38%	7,4%
% RS et occasionnels	12,2%	-0,96%	11,6%	11,6%	-0,67%	10,8%
% Logements vacants + RS	18,6%	0,71%	19,3%	19,3%	-0,55%	18,2%
		2007-2012 (5 ans)			2012-2023 (11 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	2 750	550	5,53	6 055	550	5,25
Effet démographique	1 313	263	2,71	3 213	292	2,79
Point mort	1 437	287	2,96	2 842	258	2,46
dont desserrement	1 149	230	2,37	3 282	298	2,84
dont renouvellement du parc	-708	-142	-1,46	-1 151	-105	-1,00
dont variation des RS et occasionnels	122	24	0,25	342	31	0,30
dont variation logts vacants	874	175	1,76	369	41	0,39
taux renouvellement parc total			-0,29%			0,20%

3.2.2. Le scénario 2 retenu : « offensif », visant à l'optimisation des potentiels fonciers au service d'une production amplifiée et diversifiée en produits

Ce scénario se traduit par une augmentation significative du rythme de construction de logements, pour passer d'une moyenne de 550 logements/an (sur 2007-2012) ou 600 logements sur la période longue (1999-2012) à près de 760 logements/an sur la période 2017-2022 du PLH.

Cette augmentation de la production est rendue possible par une identification fine des potentiels fonciers, l'adaptation des PLU et le recensement des projets immobiliers. Elle vise à fluidifier le marché immobilier et les parcours résidentiels, en proposant une gamme diversifiée de logements, incluant 50 % de logements locatifs sociaux et un objectif de 5 % de logements en accession sociale.

Ce scénario devrait permettre de :

- Mieux maintenir les familles du territoire tout en continuant à en accueillir de nouvelles et, ce faisant :
 - ✓ D'augmenter légèrement le taux de fécondité (et par conséquent le taux de croissance naturelle) ;
 - ✓ De limiter le vieillissement de la population (et par conséquent le desserrement des ménages, le vieillissement étant le facteur le plus important de ce desserrement) ;
 - ✓ De maintenir les apports migratoires à un niveau relativement élevé (0.5 % / an).

Dans ce contexte, le taux de croissance démographique devrait approcher les 1 % annuel (0.9 % selon nos estimations) pour atteindre une population de 112 000 habitants environ en 2023.

- De limiter le nombre de division de pavillons en appartements (le renouvellement resterait négatif mais passerait de -0.11 % sur la période longue (-0.29 % sur la période courte) à -0.05% sur la durée du prochain PLH.

Le détail de ce scénario est présenté dans le tableau ci-après.

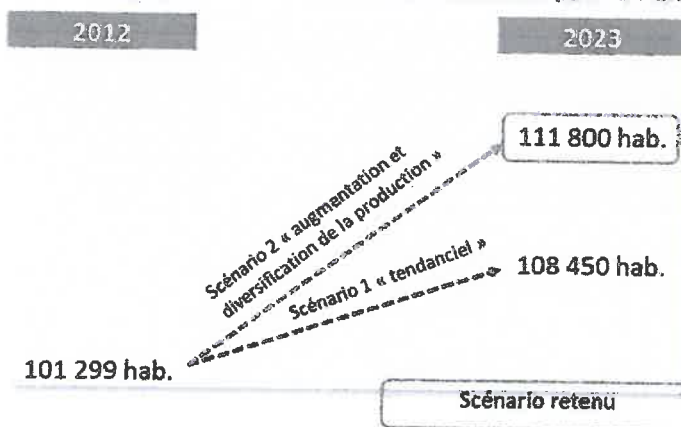
15

CA Pays de Grasse	Source INSEE			Scénario 2 retenu pour le PLH : une augmentation et une diversification de la production: 600 log. neufs /an sur 2012-2016 (estimation) puis 760 sur 2017-2023 (dont 49 % sociaux) soit 700 logements sur 2012-2023		
	Tendance LONGUE 1999-2012					
	1999	1999-2012 (13 ans)	2012	2012	2012 - 2023 (11 ans)	2023
Population totale	85 528	1,31%	101 299	101 299	0,90%	111 791
dont solde naturel		0,36%	333		0,40%	
dont solde migratoire		0,95%	880		0,50%	
Population des ménages	83 336		98 561	98 561		108 770
Var/an de la population des ménages		1,30%			0,90%	
Taille moyenne des ménages	2,46		2,33	2,33		2,21
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,42%			-0,50%	
Parc total	43 908	1,36%	52 340	52 340	1,30%	60 325
Résidences principales	33 882	1,71%	42 240	42 240	1,42%	49 318
Logements vacants	3 584	0,91%	4 032	4 032	1,20%	4 597
RS et occasionnels	6 442	-0,45%	6 068	6 068	0,50%	6 410
Logements vacants + RS	10 026	0,06%	10 100	10 100	0,79%	11 008
% Logements vacants	8,2%	-0,44%	7,7%	7,7%	-0,10%	7,6%
%RS et occasionnels	14,7%	-1,80%	11,6%	11,6%	-0,79%	10,6%
% Logements vacants + RS	22,8%	-1,29%	19,3%	19,3%	-0,51%	18,2%
		1999-2012 (13 ans)			2012 - 2023 (11 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	7 800	600	6,60	7 559	687	6,45
Effet démographique	6 473	498	5,48	4 629	421	3,95
Point mort	1 327	102	1,12	3 069	279	2,62
dont desserrement	1 885	145	1,59	2 449	223	2,09
dont renouvellement du parc	-632	-49	-0,53	-288	-26	-0,25
dont variation des RS et occasionnels	-374	-29	-0,32	342	31	0,29
dont variation logts vacants	448	34	0,37	565	63	0,59
taux renouvellement parc total			-0,11%			-0,05%

16

3.2.3. Synthèse démographique des deux scénarios

Impact démographique des 2 scénarios de construction pour la CAPG



Sujet : Enquête publique - Projet RIVIERA - Réservation LLS

De : Aménagement Mairie de Saint Cézaire sur Siagne <amenagement@saintcezaireursiagne.fr>

Date : 20/07/2022, 12:34

Pour : Alice Barbier <alice.k.barbier@gmail.com>

Copie à : Jacques-Edouard Delobette <je.delobette@saintcezaireursiagne.fr>

Re-bonjour,

Je viens d'échanger avec le service Habitat de la CAPG.

Concernant le programme RIVIERA et en raison des subventions qu'ils ont données au bailleur, ils disposent de 10% des droits de réservations sur le programme RIVIERA concernant les logements PLUS et PLAI.

Les droits de réservations ne sont pas appliqués sur les logements en PLAI-Adapté s'agissant d'une pension de famille.

Si le bailleur vient à demander une garantie d'emprunt lors de la réalisation du programme, la CAPG obtiendra alors 20% supplémentaires des droits de réservation.

Le contingent préfectoral est quant à lui de 30% du programme dont 5% prévus pour les agents civils et militaires d'Etat.

Pour ce qui est des attributions, elles sont faites par une commission d'attribution au sein de laquelle siègent les représentants du bailleur social, la mairie, la CAPG et l'Etat. Pour chaque logement disponible, trois candidats sont proposés.

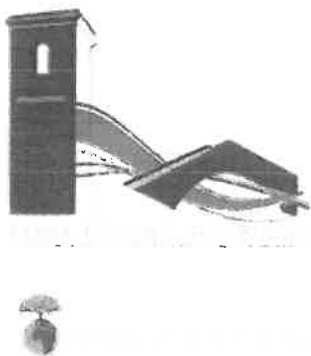
Voilà les premières informations que je peux vous transmettre.

Ma collègue en charge du logement est absente aujourd'hui. Je verrai dès demain matin avec elle pour compléter ces informations.

Je suis joignable cet après-midi sur le portable pour toute question complémentaire.

Je vous remercie encore de votre réactivité et célérité.

A très vite,



Mathilde VACHEY

Service Programmation & Urbanisme

Chargée Aménagement & Foncier

04 93 40 57 56

5, rue de la République - 06530

<http://www.saintcezaireursiagne.fr>

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes traduit son projet de territoire à l'échéance 2040 à travers le Document d'orientations et d'Objectifs. Le choix d'une croissance démographique modérée, douce et en rapport avec les capacités d'accueil des 28 communes pour les vingt prochaines années est un pilier majeur de la nouvelle politique de développement de l'Ouest du département.

Les capacités d'accueil du SCoT Ouest sont aujourd'hui limitées par l'ensemble des exigences écologiques, environnementales, patrimoniales et réglementaires qui s'impose à lui (important cumul des risques naturels majeurs, application de la loi Littoral et de la loi Montagne, prévalence des sites écologiques sensibles....).

Le taux de croissance démographique choisi par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de 0,27% en moyenne impliquant une augmentation de 12 000 nouveaux

habitants et de 8 000 nouveaux ménages, va permettre à l'Ouest Alpes-Maritimes de rester un territoire attractif et dynamique au sein d'un projet de territoire :

- **responsable** face à l'étalement urbain, avec une division par 5 de la consommation foncière qu'il programme
- **volontaire** dans la mise en oeuvre des politiques publiques d'habitat, la création d'emplois et la réalisation de grands équipements publics et de mobilité (nouvelle gare Cannes LGV, grands pôles intermodaux...)
- **innovant** dans sa capacité à mettre en oeuvre le renouvellement urbain et à créer des nouveaux ensembles urbains d'importance régionale. conçus à partir de grands opérations d'aménagement telles que Cannes Grand Ouest ou le Grand Plan de Grasse.

FOCUS

Conditions du développement démographique à 0,3% de l'Ouest du Pays de Grasse en lien avec l'augmentation des transports collectifs

En faisant le choix de limiter à 0,3% par an la croissance démographique pour l'ensemble du Moyen Pays, et de focaliser les capacités d'accueil nouvelles sur les secteurs les mieux équipés en desserte de transport collectif, le SCoT'Ouest choisit de positionner la nouvelle population accueillie sur les secteurs les plus cohérents pour la recevoir – notamment le long des grands axes de mobilité actuels ou programmés. Compte tenu des conditions de saturation routière sur la RD 2562 de l'Ouest du Pays de Grasse, l'évaluation du SCoT au cours des 6 premières années de mise en œuvre interrogera l'adéquation de ce rythme de croissance démographique avec la montée en puissance de l'offre de mobilité alternative au déplacement routier, et éventuellement le moduler en conséquence.

TABLEAU DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES

	Population 2018	Taux de croissance annuelle 2020-2040	Accroissement population 2020-2040	Population 2040	
Bande Littorale	159 384	0,12	4 458	163 842	
Moyen Pays	95 007	0,3	6 776	101 783	
Haut Pays	7 028	0,4	676	7 703	
Total	261 419	0,27	11 910	273 329	
	Accroissement ménages par le desserement	Accroissement ménages par l'apport démographique	Accroissement ménages	Total logements à produire 2040	Dont résidences principales
Bande Littorale	985	2 263	3 247	10 500	9 125
Moyen Pays	1 356	2 946	4 303	9 625	8 365
Haut Pays	63	300	363	625	515
Total	2 404	5 509	7 913	20 750	18 005

QUEST GRASSOIS, CABRIS, SPERACEDES, LE TIGNET

35 contributions

- Le projet de SCoT arrêté ne reprend pas pour ces communes la référence, présente dans la version de 2012, aux préalables à respecter pour assurer une diminution de l'impact de la circulation automobile et garantir une mise à niveau de l'offre de transports collectifs en rapport avec l'accroissement démographique.
- Demandent que soit introduite une clause liant accueil de population nouvelle et amélioration effective des transports collectifs dans ces trois communes de l'Ouest grassois.

- Argumentaire en réponse du Syndicat Mixte
- **11/ Ouest Grassois**
- Le Syndicat proposera au Conseil Syndical que la clause liant accueil de population nouvelle et amélioration effective des transports collectifs soit ajoutée au Document d'Orientations et d'Objectifs. Cette mesure de sauvegarde permise par lors de la publication de la loi Elan est cohérente avec le constat de déficit d'accessibilité des Communes de l'Ouest du Moyen Pays avec la saturation permanente de la RD 2562.

Réponse du CE

Cet ajout paraît effectivement nécessaire

(réserve)

ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

M. D. de MEYER et M.DEVEAU

- Il est indispensable que le DOO spécifie que les PLU des grandes villes doivent prendre en considération la recherche et l'identification d'aires d'accueil des gens du voyage.

- Argumentaire en réponse du Syndicat Mixte
- **12/ Accueil des gens du voyage**
- Le Syndicat Mixte proposera au Conseil Syndical d'ajouter cette prescription au volet habitat du Document d'Orientations et d'Objectifs, dans le respect des prescriptions du schéma département d'accueil des gens du voyage.

Réponse du CE

DONT ACTE

 Hôtel de ville 5, rue de la République 06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne 04 93 40 57 57 mairie@saintcezaireursiagne.fr		N° classement mairie : 2841	
		DÉCLARATION PRÉALABLE DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le : Date d'affichage du récépissé de dépôt : Date d'affichage de l'arrêté en mairie :		01/03/2022 07/03/2022 16 MARS 2022	N° DP00611822E0023
Par :	SAS RIVIERA Monsieur BAULET Gabriel		Emprise au sol créé : - m² Surface du bassin créé : - m² Nb. de Logement(s) crée(s) : 0 Nb. de bâtiment(s) crée(s) : 0 Zonage PLU : Zone N et UEr
Coordonnées :	120, route des Macarons 06560 VALBONNE		
Nature des travaux :	Création d'une piste périmétrale de sécurité incendie		
Sur un terrain sis à :	2750, route de Grasse 06530 SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE		
Cadastré :	Section C, n°1228		
Superficie :	88 543 m²		

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE,

Vu la demande de déclaration préalable de travaux susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des impôts et ses textes d'application,

Vu la loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines,

Vu le décret n° 2012-1255 du 29/10/2010 relatif à la prévention des risques sismiques,

Vu le décret n°2016-6 du 05/01/2016 portant le délai de validité des autorisations à 3 ans,

Vu l'arrêté Préfectoral n°2002-397 du 06/08/2002 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/06/2017, mis à jour par arrêtés les 04/10/2017 et 09/02/2018, puis modifié par délibérations du Conseil Municipal le 01/03/2019 et le 26/02/2020,

Vu la délibération n°2020-011 du 04/07/2020 relative à l'installation du Conseil Municipal lors de laquelle Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE a été élu adjoint au Maire,

Vu l'arrêté municipal n°2020/DG/131 du 08/07/2020 donnant délégation de fonction et de signature à Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE en matière d'Urbanisme,

Vu l'avis du service des routes départementales de la subdivision littoral ouest Cannes en date du 14/03/2022, ci-annexé,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 10/03/2022, ci-annexé,

Considérant l'article 2.3.2.1 du Titre 2 du Plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt susvisé qui mentionne que « toute autorisation d'occupation du sol ou de réhabilitation des bâtiments existants est conditionnée à la réalisation d'une voie périmétrale équipée de points d'eau normalisés [...] en bouclage sur les voiries existantes »,

Considérant que le projet présenté consiste en la création d'une piste périmétrale réservés aux services de secours d'une largeur minimale de 3.5 mètres comprenant l'installation de trois points d'eau incendie et la rénovation de deux points d'eau normalisé existants,

Considérant que cet équipement est imposé par le PPRIF approuvé susmentionné et qu'il est conforme à ses dispositions,

Considérant que ce projet est conforme aux dispositions PLU approuvé susvisé,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision **DE NON-OPPOSITION** pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

ARTICLE 2 : AVIS ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Les prescriptions suivantes seront respectées :

- L'accès à la piste sera strictement réservé aux services de secours. Elle sera fermée par des barrières en recul de la voirie d'environ 10 mètres. En aucun cas elle ne pourra être utilisée pour la desserte de la propriété ;
- Les accès devront restés en permanence libres de toute occupation et la végétation devra être entretenue de manière à ne pas créer de gêne visuelle aux accès de la piste ;
- La piste devra être constamment entretenue et praticable ;
- Les terrassements seront limités au strict minimum et ne devront pas aggraver l'écoulement naturel des eaux telluriques sur les propriétés voisines ;
- La piste devra restée perméable ;
- Une plateforme de stationnement de 8x4 mètres sera créée au niveau de chaque point d'eau normalisé installé pour permettre le stationnement des véhicules de secours ;
- La piste sera en tout point d'une largeur minimale de 3,5 mètres ;
- **Voirie départementale** : Prescriptions mentionnées dans l'avis du service des routes départementales de la subdivision littoral ouest Cannes en date du 14/03/2022, annexée au présent arrêté.
- **Défense Incendie** : Prescriptions mentionnées dans l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 10/03/2022, annexée au présent arrêté.
- **Eau pluviale** : La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions réglementaires sanitaires en vigueur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée devront être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

ARTICLE 3 : Le droit des tiers est expressément réservé.

NB : Le pétitionnaire devra s'assurer du respect de ses obligations au regard des articles L.341-1 et suivants du Code forestier.

SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE,

Le **16 MARS 2022**

Pour le Maire,
Jacques-Edouard DELOBETTE
Adjoint délégué à l'Urbanisme

