



# Saint-Cézaire

Quel avenir pour le centre-village ?

## Réunion publique

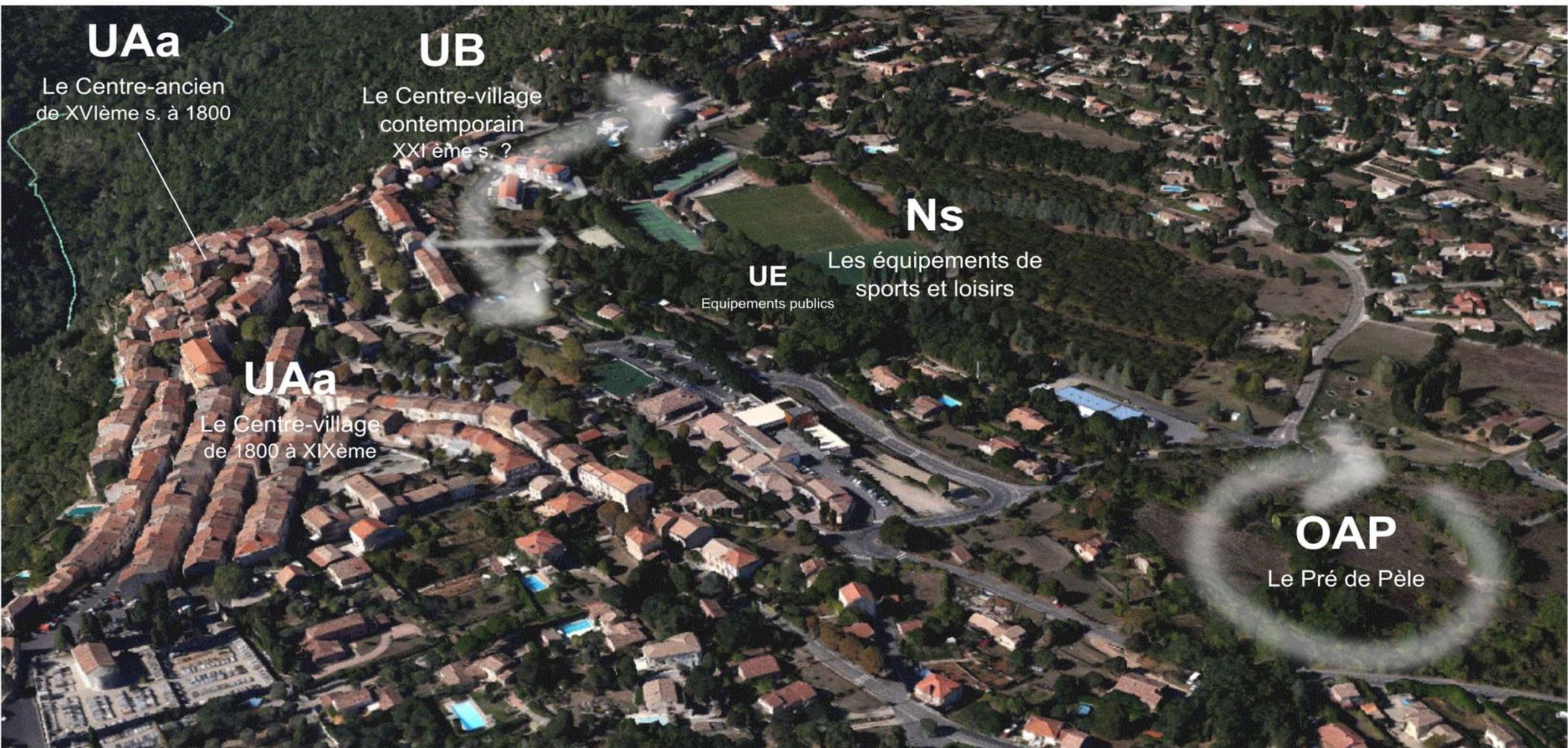
Etude préalable et opérationnelle pour l'aménagement du  
centre village contemporain

Réunion publique de restitution

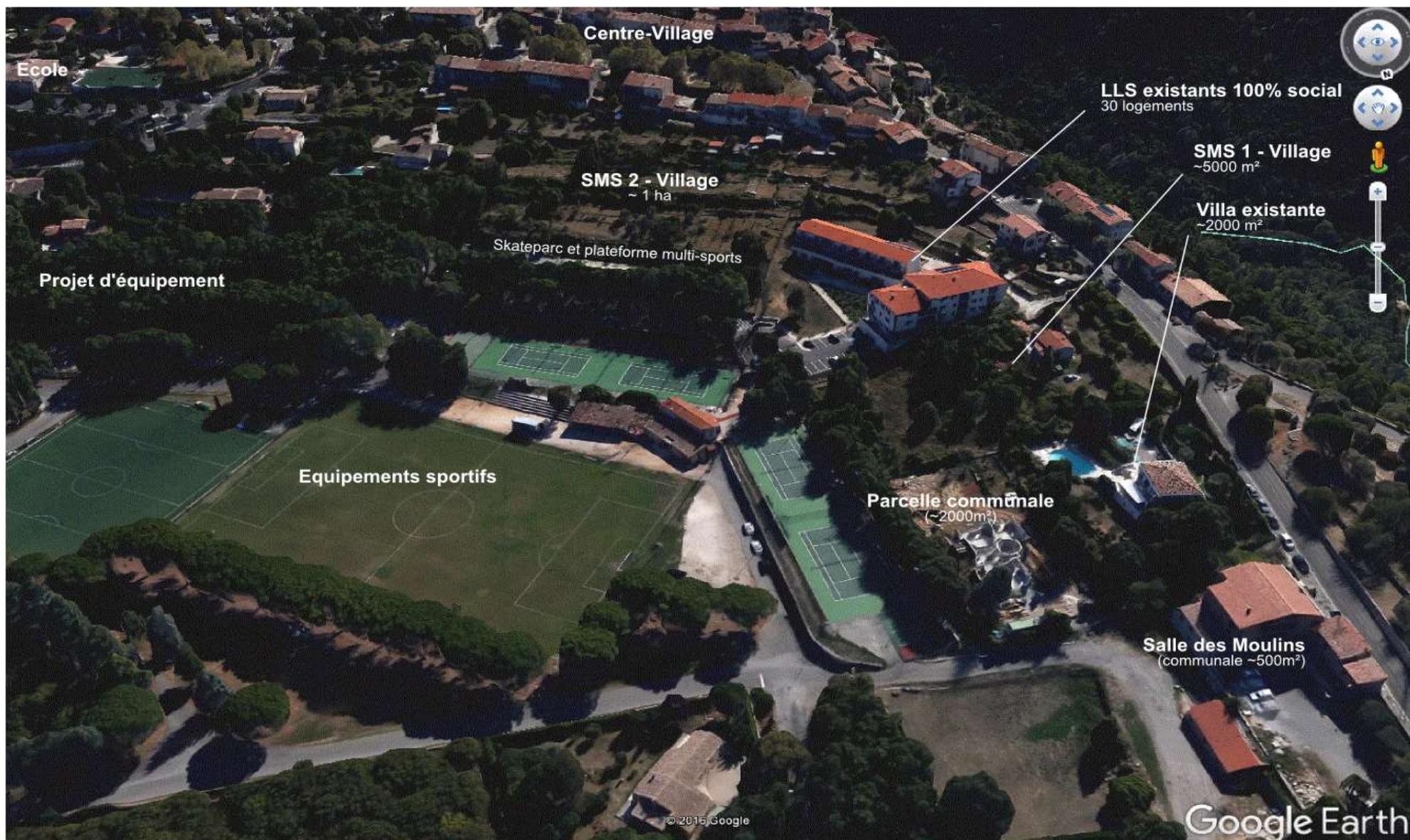
12 mars 2018

# 1. LE SITE DANS SON CONTEXTE

## Le centre-village en évolution



# 1. LE SITE DANS SON CONTEXTE



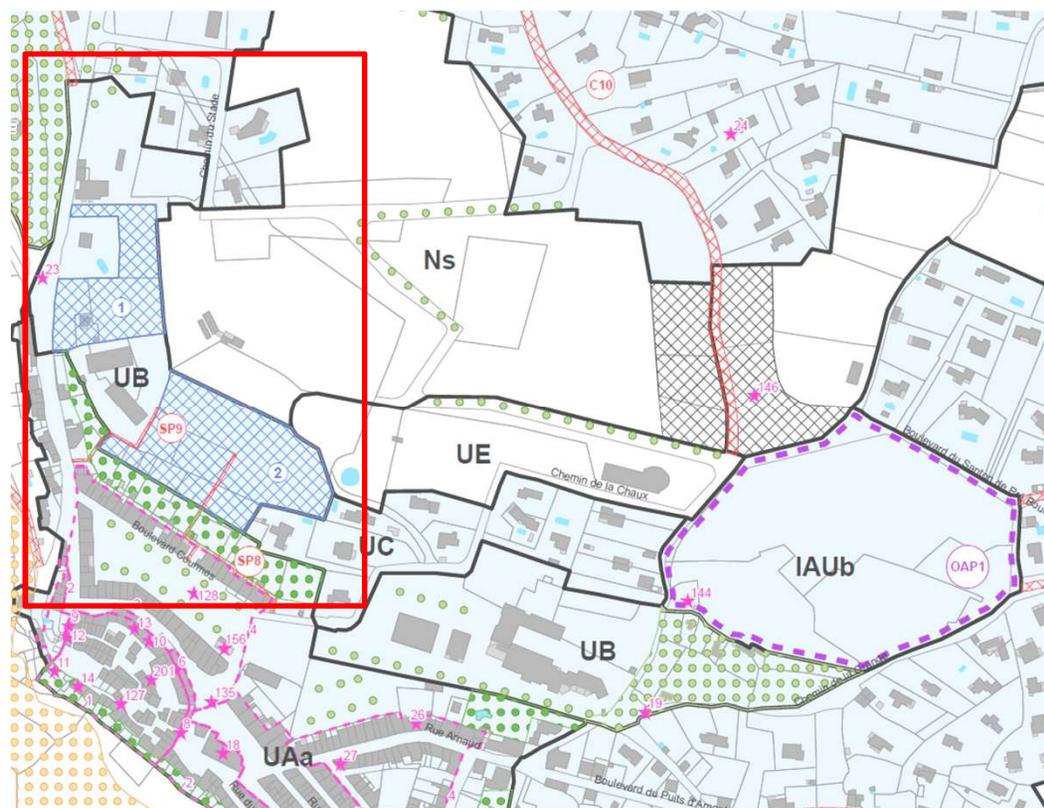
## 2. DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

- **Objectifs fixés par la loi SRU de 2000 renforcés en 2013 :**
  - Commune > 3500 hab = 25% des RP en LLS
  - Au 01/01/2017 manque 407 LLS ...
  - **Commune déficitaire**
    - Pénalités annuelles (90 000€ à payer en 2018)
    - Objectifs triennaux 2014-2016 : 66 LLS / Réalisé : 0
  - **Commune carencée (2018 en sursis !)**
    - Majoration des prélèvements SRU
    - Reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le Préfet + DPU + gestion du contingent

- **Objectifs fixés par la loi ALUR de 2014 :**
  - réduction des zones urbaines et densification de l'existant (PLU économe d'espaces)

- **PLU approuvé en 2017 pour la période 2012-2025**
  - **Potentiel max LLS = 16%** (dont 8% SMS = 150 LLS)
  - **Secteur d'étude « Le centre village contemporain »**
    - 2 SMS (60% de LLS)
    - Zone UB (CES = 30%) = **potentiel maximum** de 163 logements, dont 99 LLS

**Le PLU donne les droits à bâtir,  
le Projet opérationnel dimensionne et dessine le quartier**



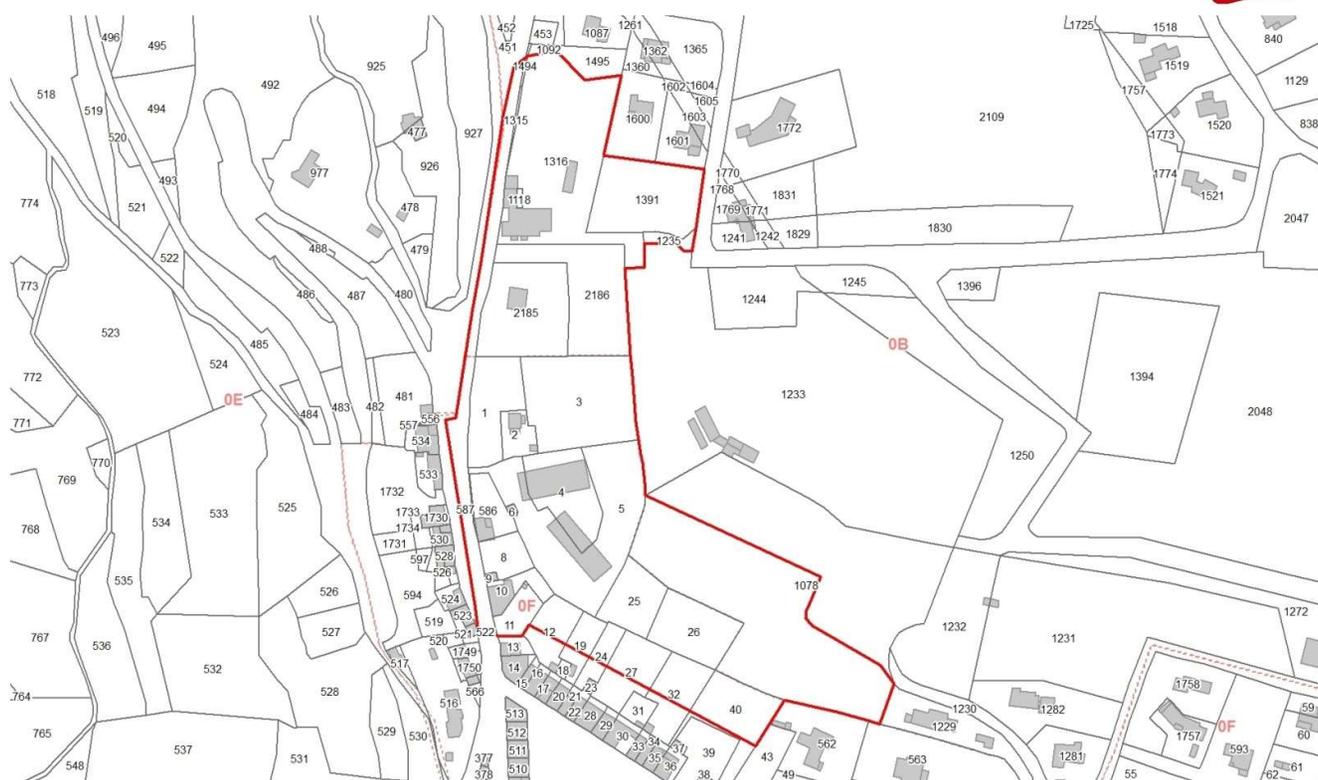
Extrait du Plan de zonage – PLU approuvé en juin 2017

***Nécessité pour la Commune de définir un projet qui respecte l'identité du village de Saint-Cézaire, en phase avec la demande et les marchés immobiliers locaux***

# Etude préalable et opérationnelle pour l'aménagement du centre village contemporain



(06) COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE  
Périmètre d'étude Centre-Village Contemporain : 3,5 ha



▭ Périmètre d'étude Centre-Village Contemporain : 3,5 ha



Date: novembre 2016  
Sources: IGN BD Cartho  
CRIGE PACA 2015  
Mentions légales d'utilisation

### 3. CONTEXTE, ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

#### Trois lignes de force :

1. Favoriser une offre en logements adaptée aux besoins locaux
2. Garantir la qualité architecturale, fonctionnelle et environnementale du secteur, notamment par :
  1. Une conception bioclimatique
  2. Une intégration dans le tissu urbain existant
  3. Un espace public de transition
3. Porter un soin particulier au maintien des caractéristiques paysagères d'exception dans le projet

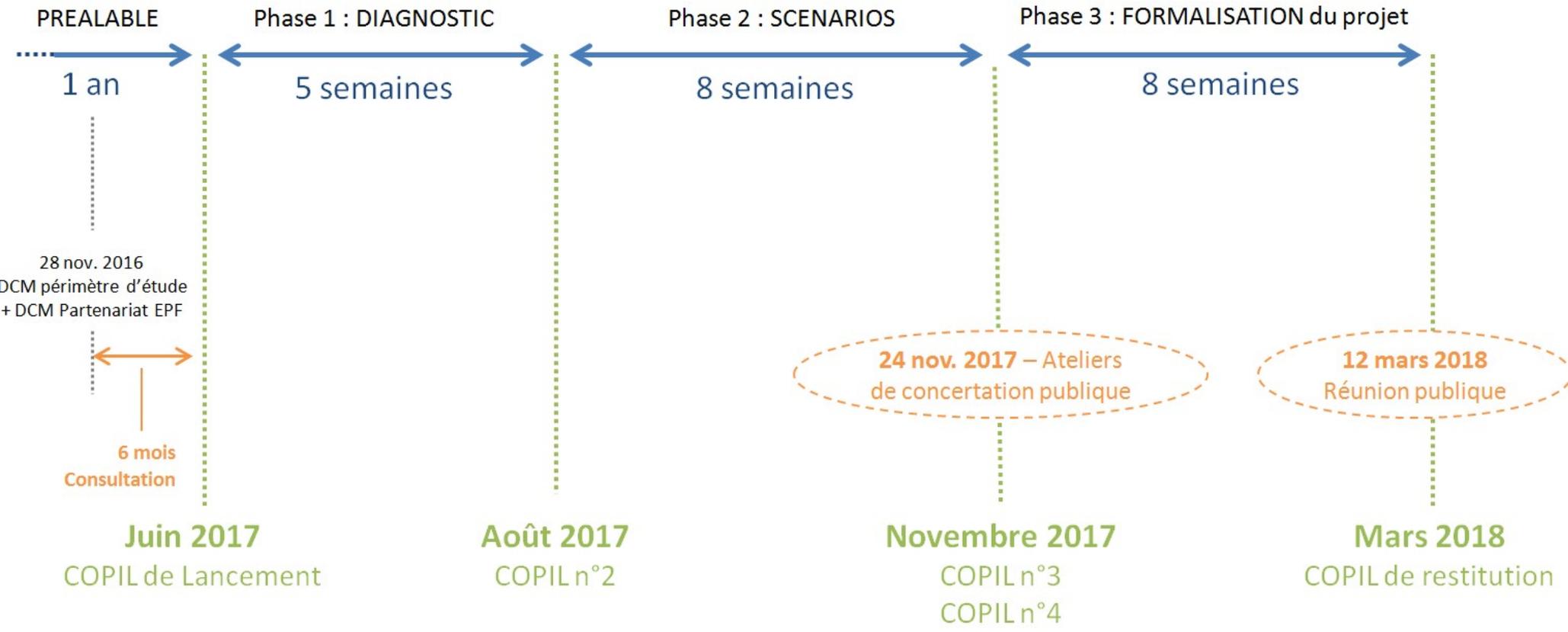
### 3. CONTEXTE, ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

#### Objectifs de l'étude:

- Définir un projet architectural et paysager
- Valider l'opportunité et la faisabilité globale de l'opération (faisabilité économique, technique et juridique)
- Proposer un phasage opérationnel (procédures de mise en œuvre et phasage)

### 3. CONTEXTE, ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

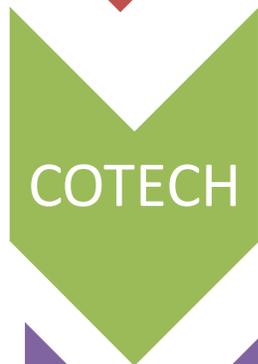
#### Trois phases :



## 4. GOUVERNANCE



- **Commune** (4 élus, 2 agents)
- **Etablissement Public Foncier** (EPF PACA – 2 agents)
- **CAPG** (Habitat, Foncier, Aménagement – 4 agents)
- **Services de l'Etat** (DDTM – 2 agents)
- **Equipe technique** (bureaux d'études)
- **3 citoyens, habitants de la commune**

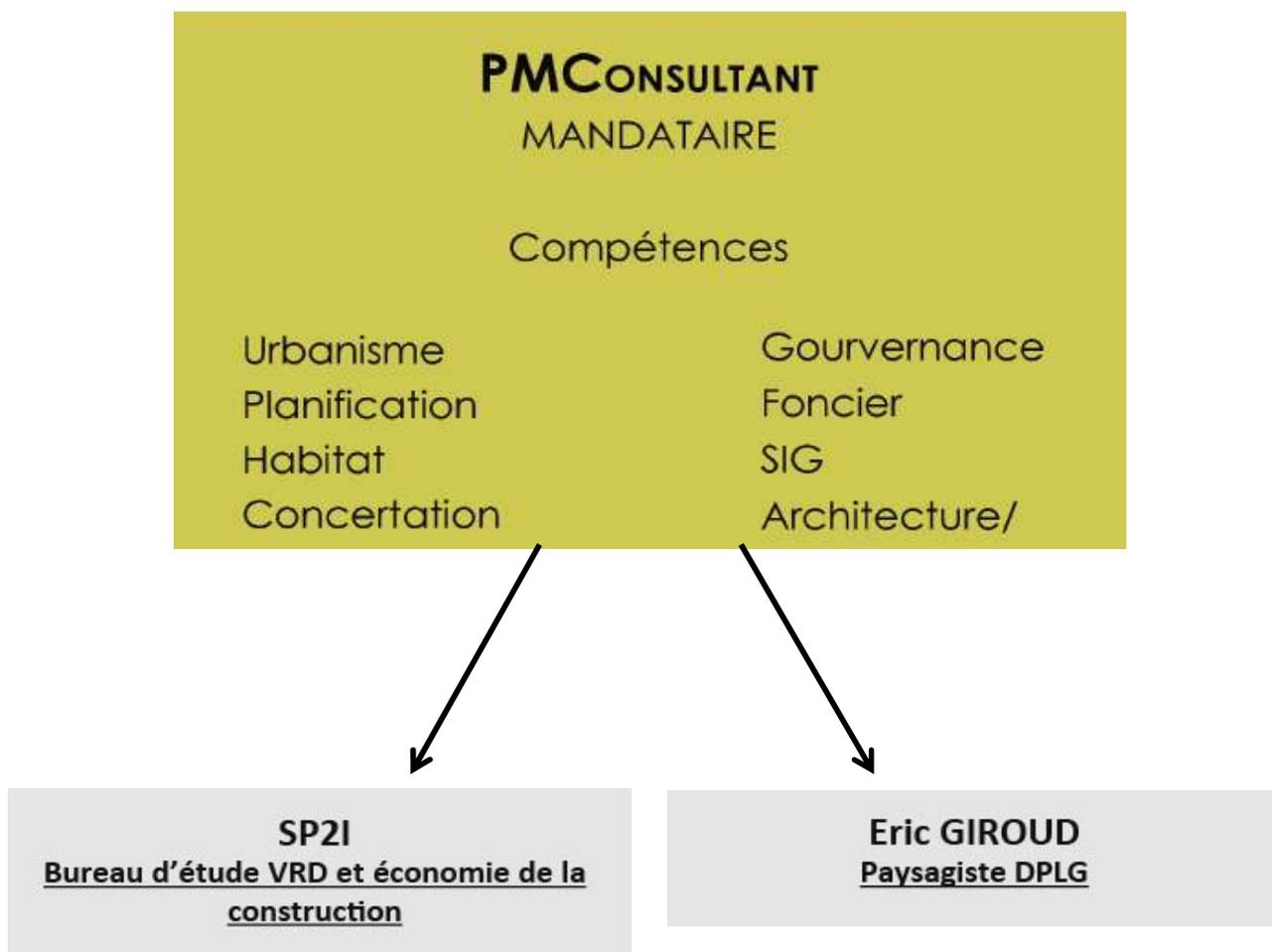


- **Commune** (4 élus, 2 agents)
- **Etablissement Public Foncier** (EPF PACA – 2 agents)
- **CAPG** (Habitat, Foncier, Aménagement – 4 agents)
- **Equipe technique** (bureaux d'études)



- **Commune** (4 élus, 2 agents)

## 4. GOUVERNANCE : PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE





**UAa**

Le Centre-ancien  
de XVIème s. à 1800

**UB**

Le Centre-village  
contemporain  
XXIème s. ?

**UAa**

Le Centre-village  
de 1800 à XIXème

**UE**

Equipements publics

**Ns**

Les équipements de  
sports et loisirs

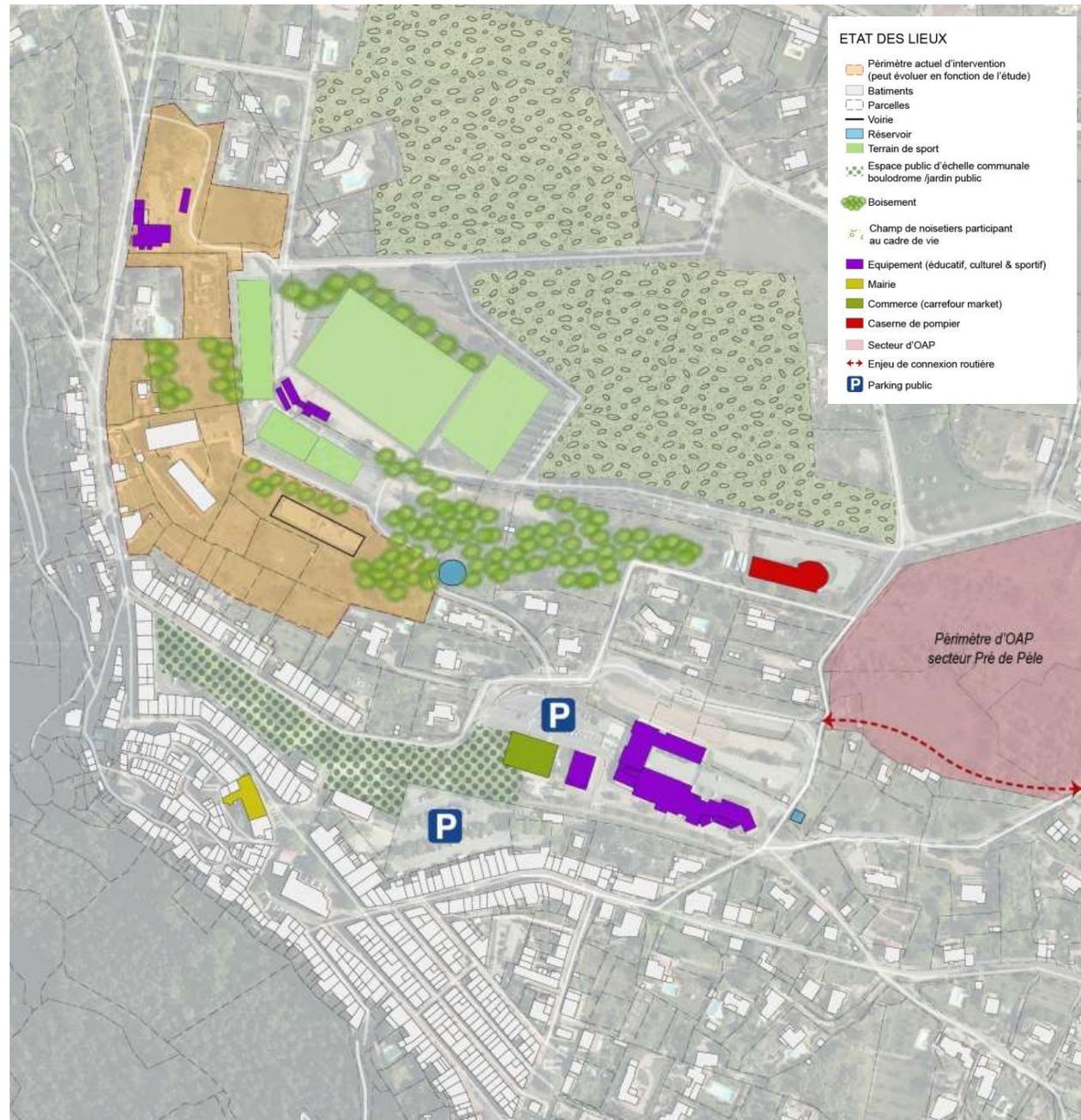
**OAP**

Le Pré de Pèle

# LE SITE ET SES ENJEUX - DIAGNOSTIC

## LE SITE ET SES COMPOSANTES

- **Périmètre global 2.5 ha**
  - 1,4 ha maîtrise foncière communale
  - 1.1 ha à maîtriser
- **Un secteur composé de plusieurs entités**
  - habitat diversifié
  - équipement sportif et de loisir
  - équipement scolaire
  - entités paysagères remarquables
  - une proximité du village
- **Des éléments structurants**
  - Site bordé à l'Ouest par une voie majeure, la RD5 qui devient la RD13
  - Réseau interne de voies en impasse
  - Une trame arborée très organisée, de grande qualité et utile
  - Une silhouette du bâti dense du vieux village à préserver, le site étant en position de raccord urbain
  - La greffe urbaine s'inscrit directement au sein des anciennes restanques : l'adaptation à la pente devra respecter ces ouvrages, et prendre en compte l'effet « amphithéâtre ».



# ANALYSE PAYSAGÈRE

- **Les points forts**
  - **l'eau** : présence marquée par divers aménagements dans tout le village et à proximité du site
  - **AOP « olive de Nice » et « huile d'olive de Nice »** : culture de l'olive importante sur la commune, nécessité de réfléchir au devenir du moulin
  - **la trame arborée** procure ombre et fraîcheur, accompagne les circulations et les différents niveaux du village (marqués par des terrasses/restanques), rythme l'implantation du bâti dans la pente et ceinture le village
  - **les pentes marquées par des terrasses et les vues**



Puits de la Vierge



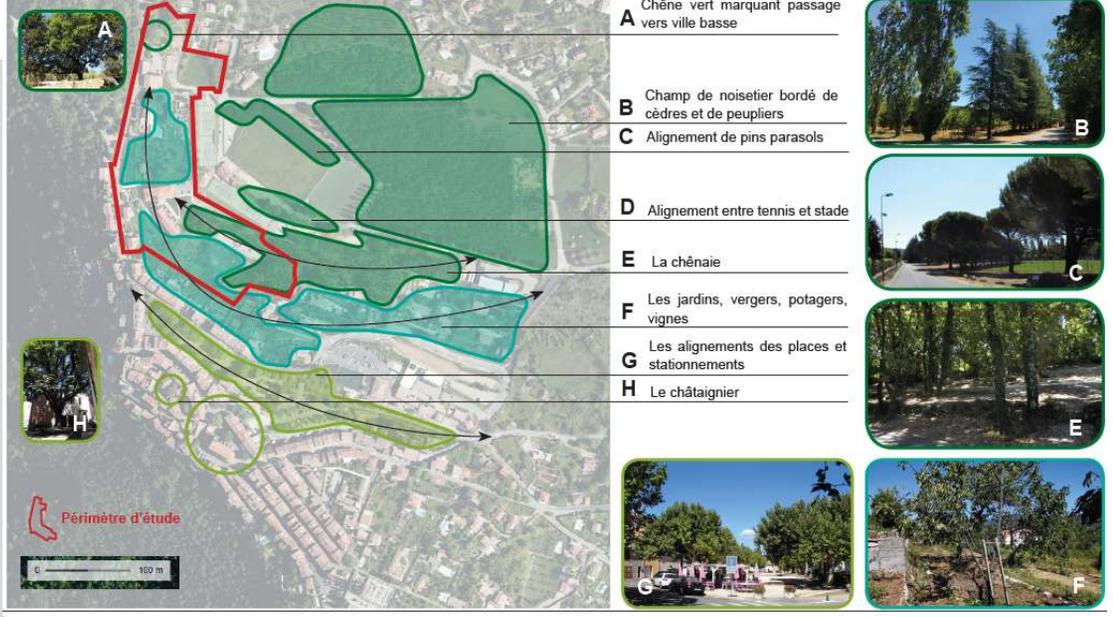
La salle des Moulins et le moulin



Restanques des jardins

## LES ARBRES DU VILLAGE ET LA COURONNE ARBORÉE

Réalisation : Eric Giroud, 2017



## LES SILOUHETTES BÂTIES ET VÉGÉTALES DU VILLAGE

Réalisation : Eric Giroud, 2017



# ANALYSE FONCTIONNELLE

- Les espaces publics, usages et pratiques
  - **Nombreux espaces extérieurs investis par des usages et pratiques** diverses, dénotant d'une véritable culture du « vivre dehors ».
  - **Des limites publics / privés souvent matérialisées par des dispositifs légers ou inexistant** : le territoire possède un véritable art du vivre à préserver.

Localisation des divers espaces extérieur



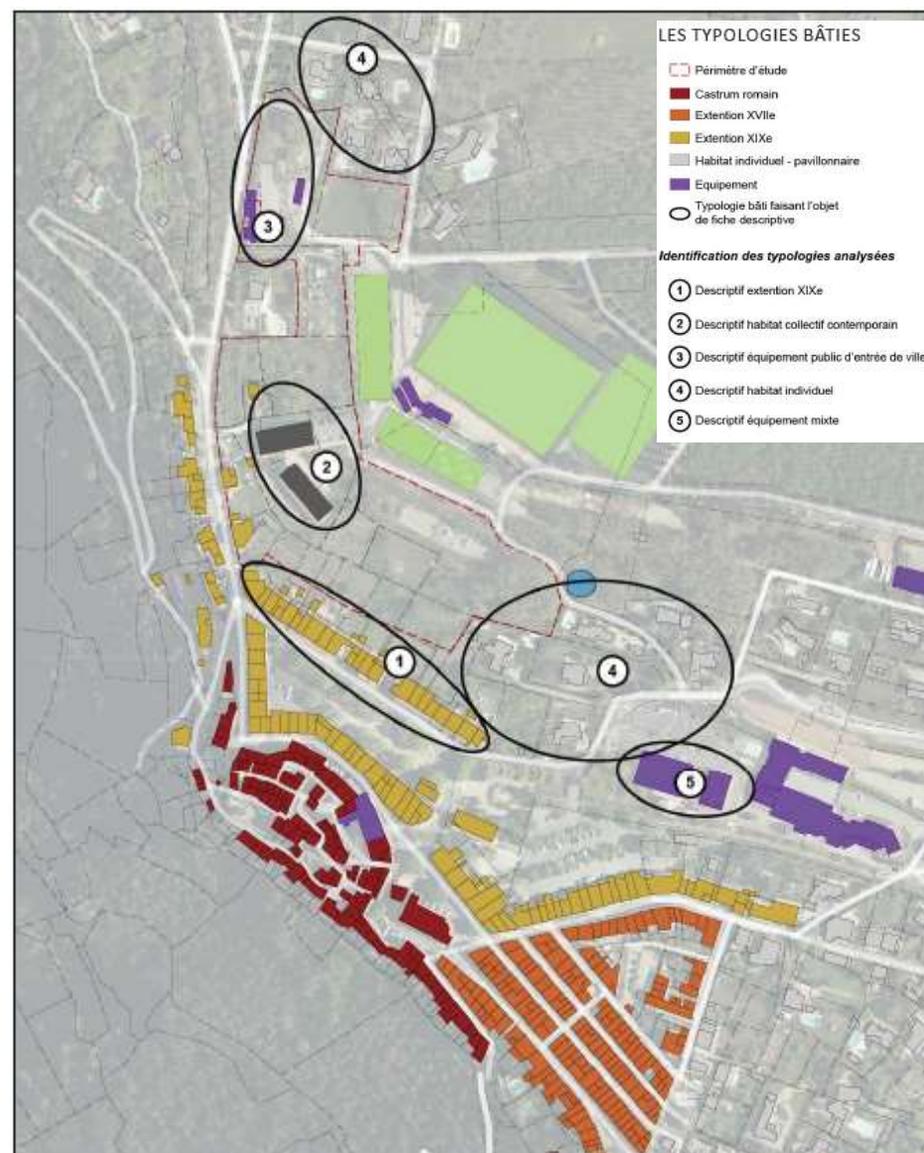
# LE SITE D'ÉTUDE, ATOUTS ET CONTRAINTES

## Atouts

- Maîtrise foncière publique partielle
- Proximité des équipements publics / des commerces
- Bonne accessibilité
- Des typologies bâties diversifiées
- Des espaces publics proches et de qualité
- Espaces de stationnement importants à proximité
- Réseau de circulations douces et piétonne existant
- Site fortement végétalisé aux fortes potentialités paysagères
- Des réseaux suffisants

## Contraintes

- Un foncier plutôt morcelé et en partie privé
- Des bâtiments d'habitat collectif imposant et trop visible depuis la route principale (RD5)
- Des façades arrières peu qualitatives
- Site du moulin actuel peu qualitatif et nécessitant des études complémentaires
- Topographie importante à prendre en compte
- Connaissance de l'aptitude des sols à parfaire
- Une exposition essentiellement nord-est couplée à une implantation en contre bas du plateau sur lequel est implanté le village



# DES BESOINS REELS

- Analyse des **revenus (RFR)** 2015 des ménages **saint-cézariens** :
  - 62% des ménages imposés
  - Revenu fiscal médian annuel des ménages = 21 500 euros
    - 25 % des foyers déclarent moins de 12 000 €/an
    - 25% des foyers déclarent entre 12000 € et 20 000 €/an
  - En 2015, 1100 foyers fiscaux saint-cézariens (46%) ont déclaré moins de 20 000 € /an (2/3 actifs & 1/3 retraités); tranche de revenus étant l'une des conditions d'accès à un LLS

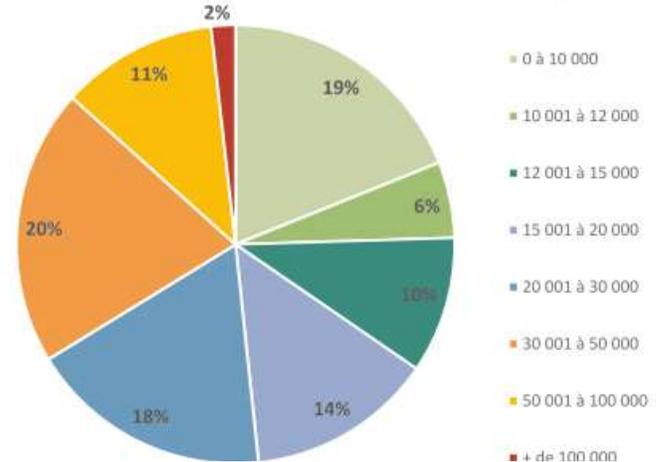
- Un **marché immobilier sous tension** : peu d'offres, prix élevés
  - 50% des foyers saint-cézariens n'ont pas la capacité financière d'acheter un logement neuf de plus de 35m<sup>2</sup>

- Le **parc d'activités** de la Festre **en extension**
  - 200 emplois supplémentaires d'ici à 2025

- **Demande sociale**
  - 16 demandes (encours) au SNE / 43 demandes (total)
  - Nature de la demande : 54 % T2 / 38% T3 / 8% >T3

- Un **parc de logement** de moins en moins adapté
  - 85 % de maison individuelles
  - 30 logements sociaux / 1,8% du parc total

Les revenus des ménages sur Saint-Cézaire-sur-Siagne  
Source - DGFIP IRCOM 2015- Tranche de revenus (en €)



2017	Mode de financement du logement			
	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	Prêt locatif à usage social (PLUS)	Prêt locatif social (PLS)	Prêt locatif intermédiaire (PLI)
1 personne	11 067 €	20 123 €	26 160 €	28 172 €
2 personnes (sans personne à charge)	16 125 €	26 872 €	34 934 €	37 621 €
2 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	21 575 €	39 013 €	50 717 €	54 618 €
2 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	25 243 €	45 895 €	59 664 €	64 253 €
2 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	28 448 €	51 723 €	67 240 €	72 412 €



**Ecart important entre les capacités financières d'accès au logement (neuf et ancien / individuel) et les marchés immobiliers locaux = une demande sociale non identifiée mais réelle**



**UAa**

Le Centre-ancien  
de XVIème s. à 1800

**UB**

Le Centre-village  
contemporain  
XXIème s. ?

**UAa**

Le Centre-village  
de 1800 à XIXème

**UE**

Equipements publics

**Ns**

Les équipements de  
sports et loisirs

**OAP**

Le Pré de Pèle

# RESULTATS DE LA CONCERTATION

# CONCERTATION – LES RÈGLES DU JEU

## Proposer un scénario habitants répondant :

- **aux invariants imposés:**
  - 1) Les 3 secteurs opérationnels
  - 2) La desserte du site (voies et cheminements doux)
  - 3) Le nombre de logements minimum à construire = 100
- **à la demande de s'exprimer sur 4 éléments indispensables au projet**
  - 1) La répartition des 100 logements
  - 2) Les secteurs préférentiels à bâtir (et/ou à ne pas bâtir)
  - 3) Le type d'habitat
  - 4) Les hauteurs maximales admises



 *Cheminement piéton*

 *Emprise constructible*

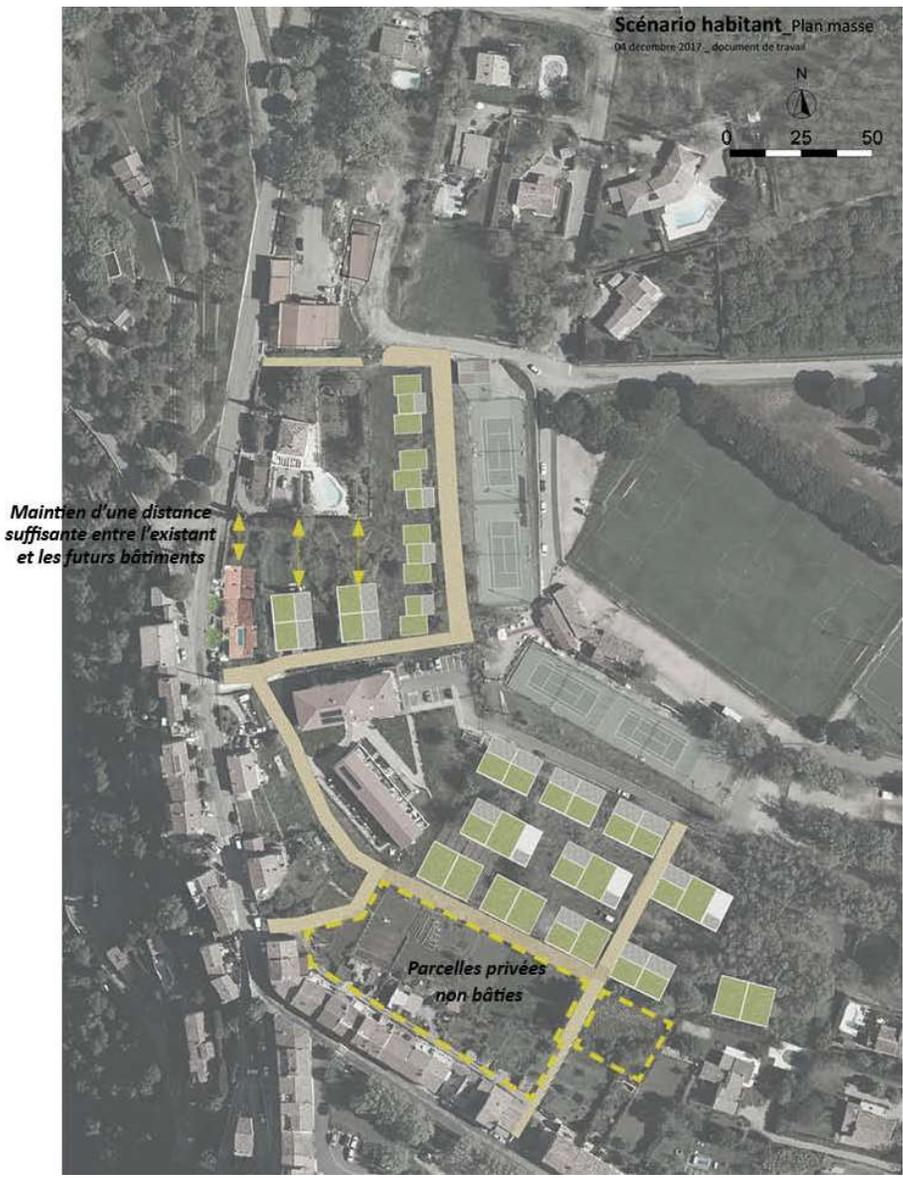
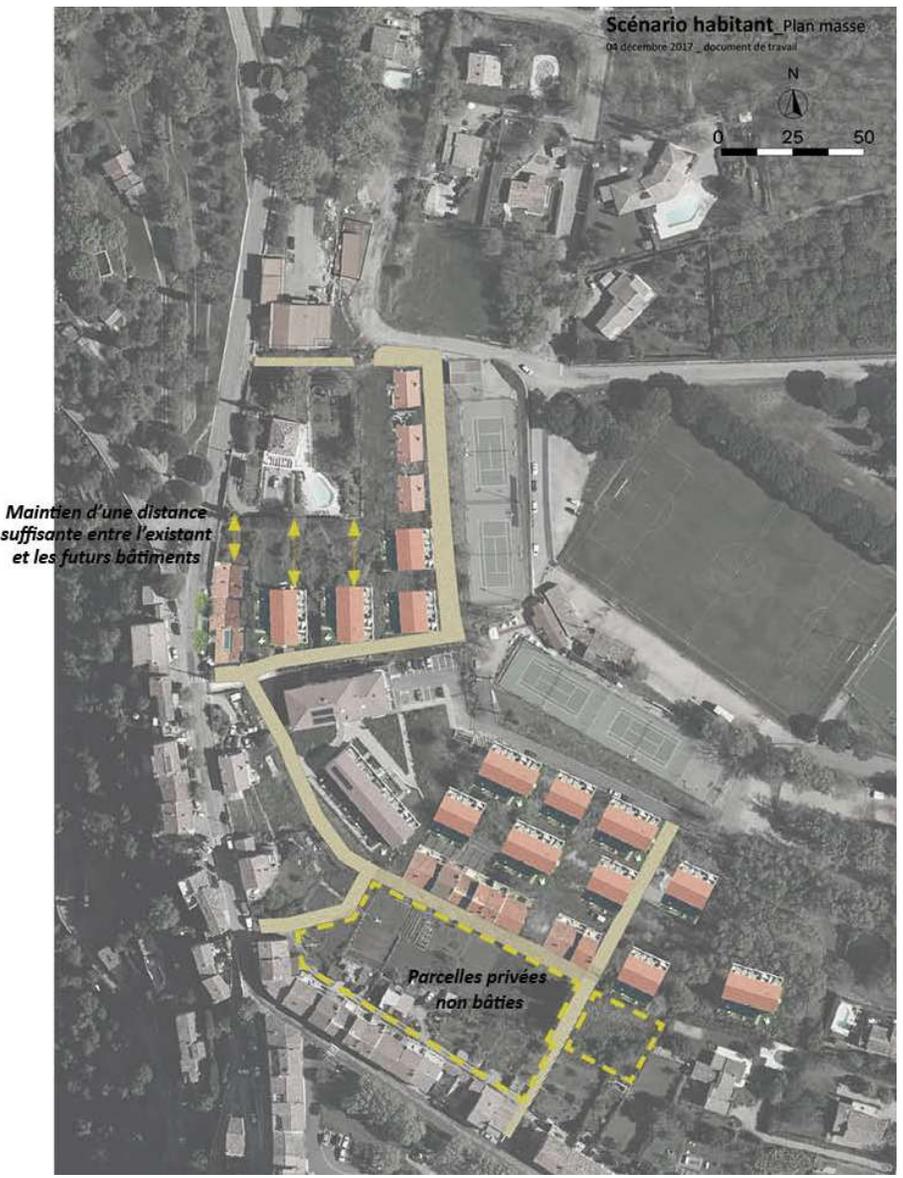
## RÉSULTAT DE LA CONCERTATION – LES DEMANDES DES HABITANTS

Suite à l'analyse de vos réponses de **nouveaux éléments** ont émergé pour esquisser le scénario final.

### Éléments prioritaires :

- 1. Ne pas construire sur les terrains privés où les propriétaires ne sont pas vendeurs.**
- 2. Construire davantage vers le bas du site.**
- 3. Favoriser les bâtiments en toiture terrasse.**
- 4. Limiter au maximum les hauteurs en privilégiant le R+1.**
- 5. Privilégier la construction de bâtis espacés.**
- 6. Favoriser les cheminements piétons sur tout le site.**

# RÉSULTAT DE LA CONCERTATION EN IMAGE





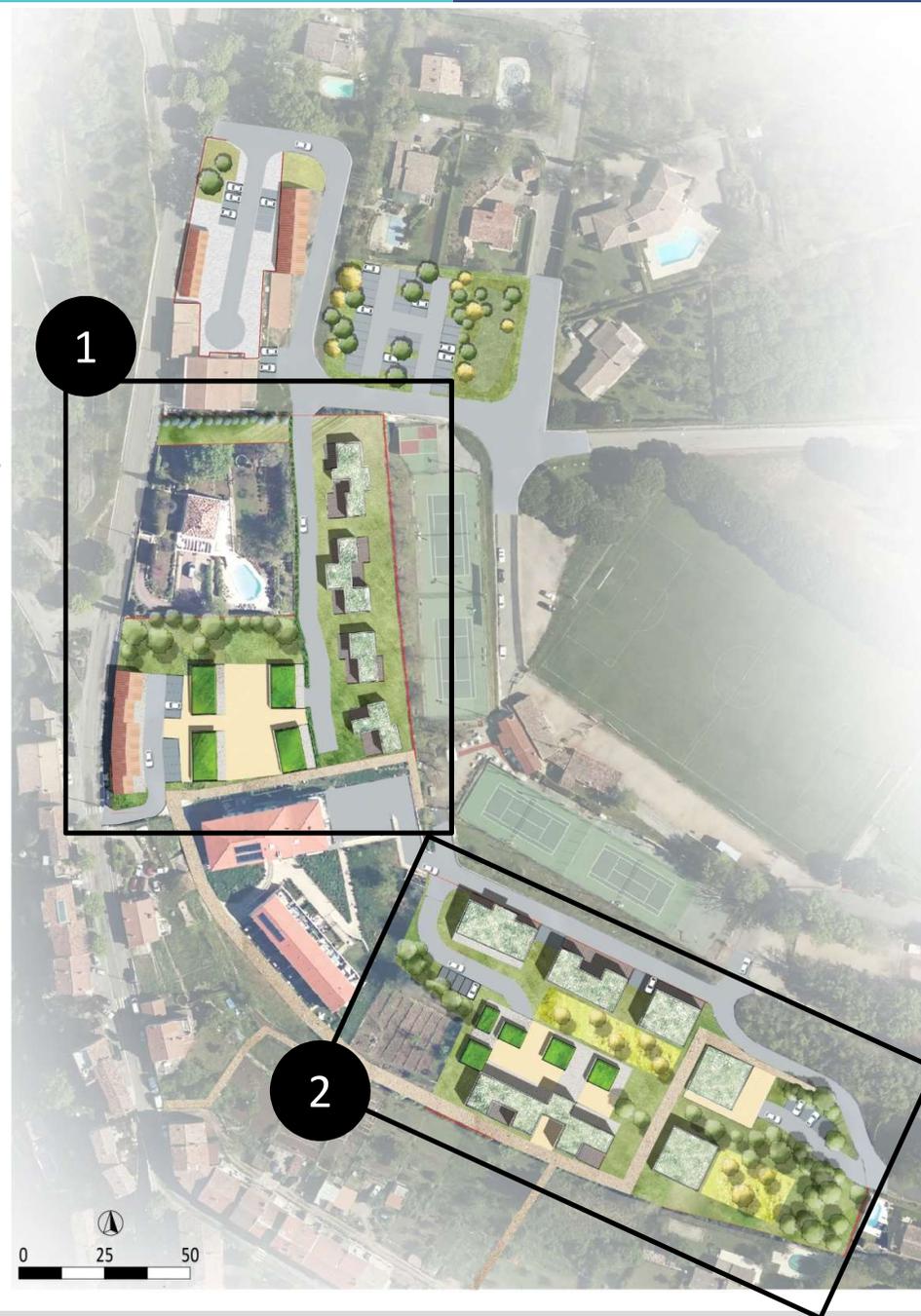
# SCÉNARIO FINAL – PROGRAMMATION GLOBALE

## Les invariants programmatiques

- 60% de logements sociaux
- Un projet urbain privilégiant un maillage complet de cheminements doux pour un centre village apaisé
- Des espaces « ouverts » pour conserver l'état d'esprit du site
- Un programmation qui s'organise en fonction des restanques
- Une trame végétale forte, reprenant l'existant et l'ordonnancement bâti/front végétal
- Des espaces de transition paysagers pour conserver l'identité du village
- Des typologies bâties diversifiées
- 2 secteurs opérationnels

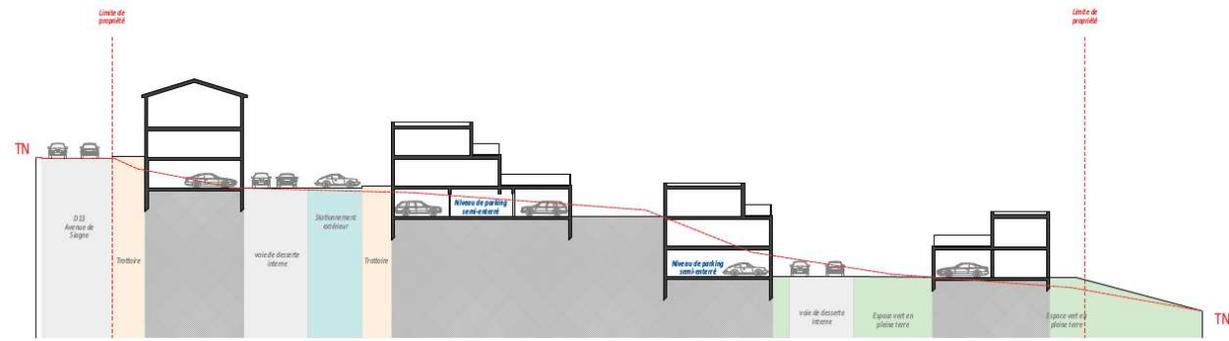
## Les grands chiffres du scénario

- 15 « modules de constructions »
- 6 985 m<sup>2</sup> de SDP , représentant 100 logements potentiels (selon une ventilation orientée vers des « petits logements »)
- 156 places de stationnement privé
- 42 places de stationnement public
- De l'habitat intermédiaire, de la maison partagée et maison de village (en prolongement du centre ancien)

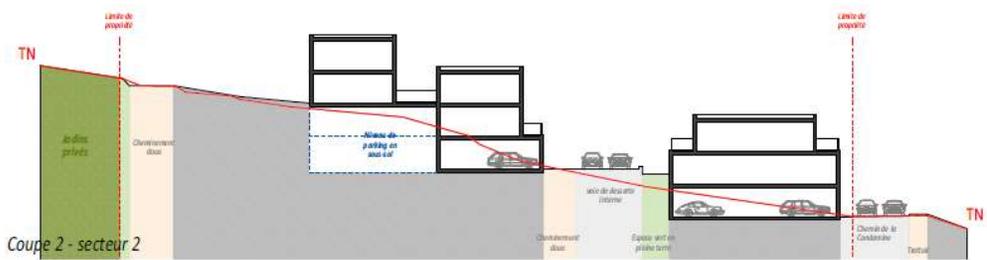


# SCÉNARIO FINAL - DES COUPES POUR COMPRENDRE L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS SUR LE SITE

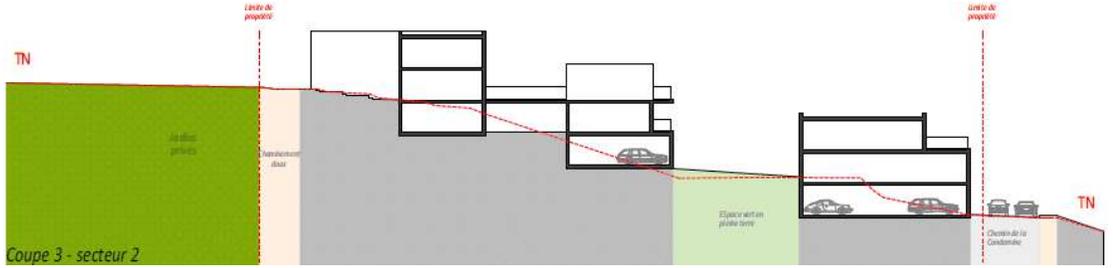
Coupe 1 - secteur 1



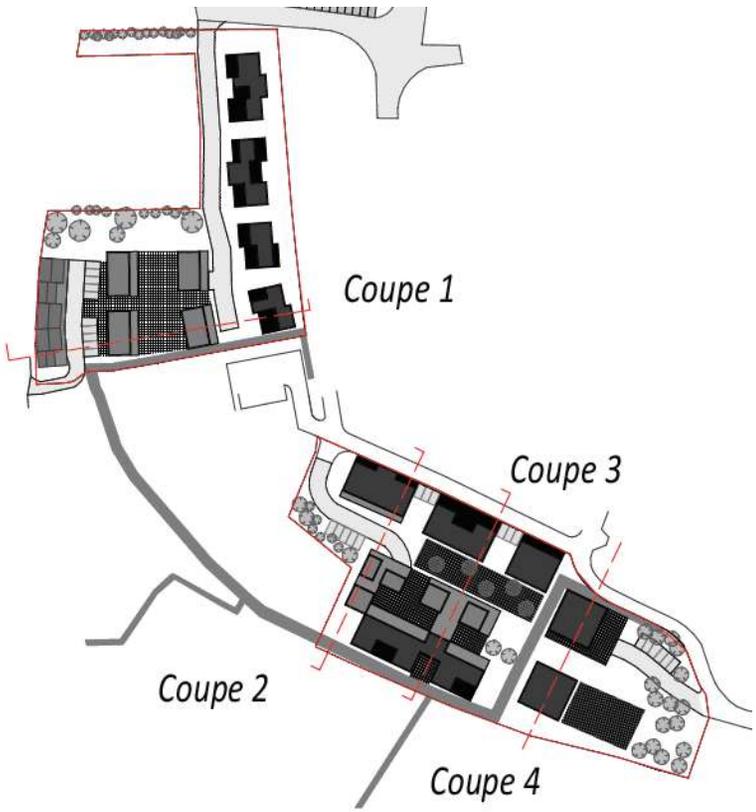
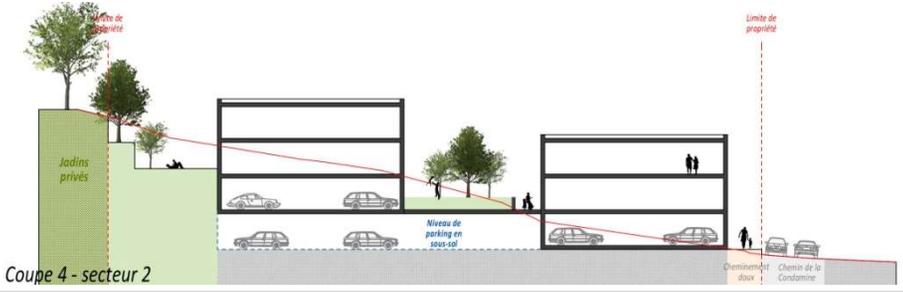
Coupe 2 - secteur 2



Coupe 3 - secteur 2



Coupe 4 - secteur 2

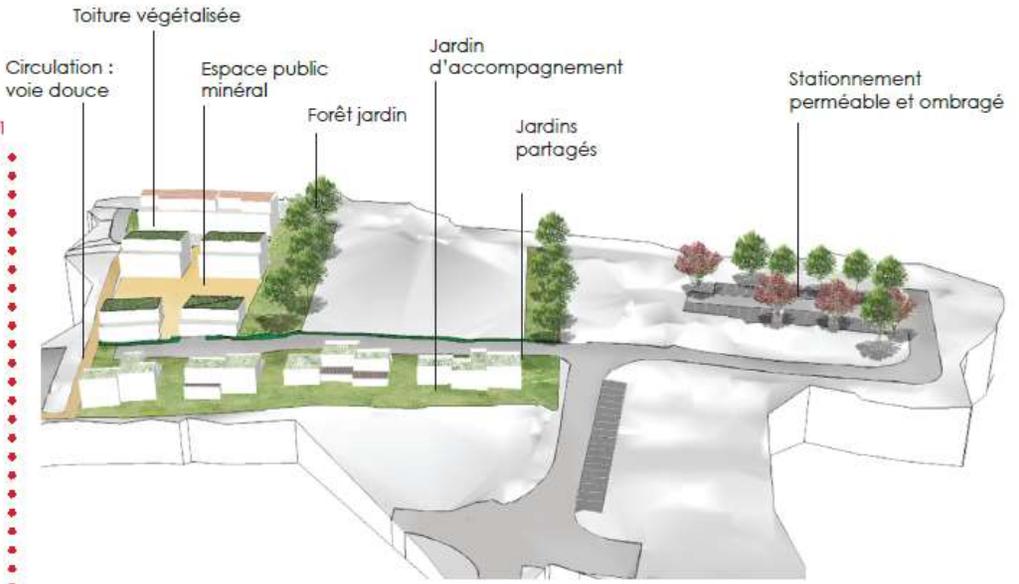
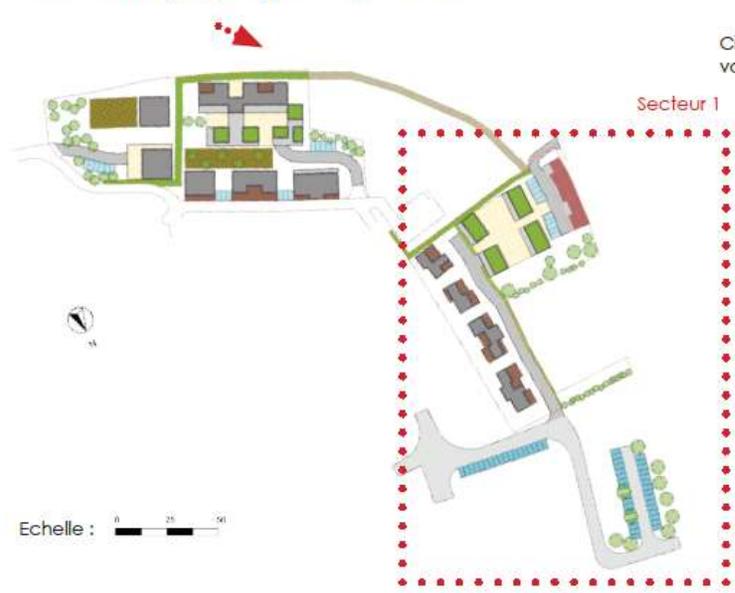


## PROGRAMME – DES PERSPECTIVES POUR MIEUX IMAGINER LE PROJET



# PROGRAMME – DES PERSPECTIVES POUR MIEUX IMAGINER LE PROJET

## Insertion paysagère secteur 1

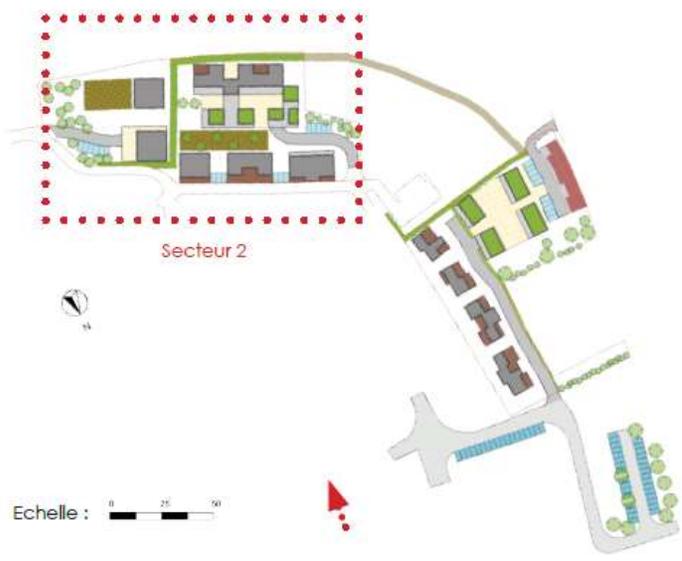


Décomposition des composantes paysagères



# PROGRAMME – DES PERSPECTIVES POUR MIEUX IMAGINER LE PROJET

## Insertion paysagère secteur 2



Décomposition des composantes paysagères



# Le scénario retenu, éléments de synthèse

Le programme final intègre plusieurs invariants définis par la commune, suite à l'analyse des scénarios et à la concertation publique :

- Un projet uniquement positionné sur les terrains appartenant à la collectivité ou en cours d'acquisition (et/ou de négociation avec les vendeurs) ;
- Une organisation en deux secteurs, reliés par un cheminement piéton ;
- Une programmation générale autour de 100 logements ;
- Une programmation qui privilégie les maisons individuelles groupées, les maisons de village et l'habitat intermédiaire ;
- Limiter l'impact sur les habitations proches, avec des espaces non bâtis à privilégier à proximité de maisons et des hauteurs de bâtiments plus importantes en bas du site, moins gênant pour les vues ;
- Limiter l'impact visuel de la voiture, en privilégiant du stationnement sous-terrain quand cela s'avère techniquement (et financièrement) possible.

Le projet retenu :

- 2 secteurs de projets pour 2 opérations, pouvant être menées l'une après l'autre ou de façon conjointe = souplesse opérationnelle ;
- Une Surface de Plancher (SDP) totale inférieure à 6 600 m<sup>2</sup> (au lieu de 8 000 m<sup>2</sup> dans les deux scénarios présentés) = soit une diminution de 17.5% de SDP ;
- Au total, le projet compte 15 « emprises bâties », allant de la maison individuelle groupée à la maison de village ;
- Des logements allant du T2 au T4bis (cf. graphique ci-contre) ;
- Environ 156 places de stationnement, dont 60% en sous-sol

## Elementes clés du programme :

- Terrain d'assiette total : 13 771 m<sup>2</sup>
- Secteur 1 (6 167 m<sup>2</sup>) et secteur 2 (7 604 m<sup>2</sup>)
- 6 610 m<sup>2</sup> de SDP : 43% sur le secteur 1 (Nord) et 57% sur le secteur 2 (Sud)
- Environ 100 logements potentiellement admissibles, dont 40% le secteur 1 (Nord) et 60% sur le secteur 2 (Sud)
- Sur chaque secteur : 60% de logement social (LLS)
- 156 places de stationnement dont 60% en sous-sol

## Ventilation des typologies de logement (total secteurs 1 et 2)

