

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

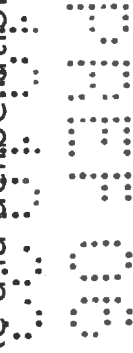
Département des Alpes-Maritimes



Plan Local d'Urbanisme Modification de droit commun n°3 Réhabilitation du site RIVIERA

Synthèse des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Annexe à la délibération d'approbation



PPA	Reçu le	Avis	Analyse de la commune & Modification apportées
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	17/05/2022	Non soumission à évaluation environnementale	/
Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)	02/05/2022	Avis favorable assorti d'observations : <ul style="list-style-type: none"> • Observation n°1 : Apporter une précision dans la notice sur le respect des prescriptions du PPRIF • Observation n°2 : Ajout dans la liste des destinations autorisées le logement par changement de destination 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléments d'information apportés en page 19 de la notice et en page 52 de l'OAP (cf. <i>infra</i> remarque similaire du SDIS) • Après analyse de la remarque et échanges entre services, le choix de ne pas ajouter cette destination a été confirmé. Les bâtiments sont aujourd'hui à destination d'habitation, permettant de réaliser le projet. Autoriser la destination habitation permettrait à terme de changer la destination des locaux commerciaux, de bureaux ou encore de services publics en habitation, ce qui n'est pas souhaité. Ce choix permet d'assurer la mixité fonctionnelle du site dans le temps.
		<ul style="list-style-type: none"> • Observation n°3 : Joindre au dossier d'approbation l'ensemble des pièces du PLU modifiées dans leur intégralité. • Mise à jour des annexes : SUP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le dossier de PLU sera mis à jour dans son intégralité dès l'approbation. • Deux procédures de modification de droit commun sont menées en parallèle et sont soumises à l'approbation du Conseil municipal. Chaque procédure a un objet précis et concerne un site délimité. Ainsi, nous souhaitons nous en tenir aux objets des procédures. Un arrêté de mise à jour du PLU sera pris pour la mise à jour des SUP dès l'approbation des deux procédures de modification.

		<p>Annexe : Avis détaillé des services de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Sur l'Habitat <ul style="list-style-type: none"> • Compléter la notice de présentation afin d'apporter des précisions sur la répartition en financement des logements sociaux et vérifier la compatibilité avec le projet de PLH • Prise en compte mobilités modes actifs • Préciser un nombre maximal de places de stationnement compte tenu des contraintes risques existant sur le secteur et pouvant limiter leur mise en œuvre ⇒ Sur les Risques : <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des bâtiments doit respecter les dispositions du PPRIF (et pas seulement le bâtiment F) et chaque bâtiment devra être situé à moins de 150m d'un point d'eau normalisé. • Les points d'eau prévus semblent insuffisants. 	<ul style="list-style-type: none"> • La notice de présentation est complétée en page 7 afin d'apporter les précisions utiles sur ce point. • Cette problématique a été prise en compte et les informations ont été complétées en page 17 de la notice de présentation. • Le règlement précise les exigences en termes d'emplacement de stationnement. Le projet devra donc s'y conformer et s'implanter dans les zones autorisant leur création. • Cf. <i>supra</i> – Observation n°1 • Des points d'eau normalisés seront créés le long de la piste périmétrale, ceux existants seront réhabilités et en fonction des commerces et activités présents sur site, d'autres pourront être exigés dans le cadre des autorisations d'urbanisme.
--	--	---	--

		<p>Sur les pièces du dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qq erreurs entre les documents • Notice P.14 : ajout surfaces de plancher dédiée selon occupation + pour les LLS et nombre de places de stationnement attendues • Sur la pièce OAP Sectorielle Projet RIVIERA : Ajouter des principes d'aménagement de la zone naturelle : préservation espaces naturels • Sur le règlement écrit : la notion d'habitation • Unifier terme accès principal / accès unique • Règlement graphique : Ajout références aux articles SMS PMS & Elément de paysage en ligne continue dans le périmètre de l'OAP : soit présentée en notice soit retirée • Mise à jour SUP 	<ul style="list-style-type: none"> • S'agissant d'une orientation d'aménagement et bien que le projet soit assez précis, des changements peuvent intervenir. Il n'est donc pas souhaité d'apporter une précision si fine. • Des objectifs en matière de préservation et de valorisation de la zone naturelle ont été ajoutés en page 53 de l'OAP. • Cf. <i>supra</i> – Observation n°2 • Le terme accès principal a été retenu. La modification en pages 52 et 54 de l'OAP est faite ainsi qu'en page 34 de la notice de présentation. • Modifications apportées à la légende du plan de zonage sur les deux points du règlement graphique. • Cf. <i>supra</i> observation SUP
Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes	20/04/2022	Avis favorable Sans observation	/

Conseil Départemental des Alpes-Maritimes (CD06)	05/05/2022	Avis favorable Demande de modifier le bénéficiaire de l'ER du Rondpoint pour la commune	• Modification de l'annexe 5a au bénéfice de la commune ERD6 en ERC14
Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)	12/05/2022	Avis favorable Sans observation	/
Commune de Callian	14/04/2022	Avis favorable Aucune remarque	/
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	22/06/2022	Avis favorable	/
Commune de Spéracèdes	28/03/2022	Aucune remarque	/
Office National des Forêts (ONF)	24/03/2022	Pas d'avis	/
Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNR)	12/04/2022	Sans avis - Contribution <ul style="list-style-type: none"> • Sur l'organisation du site 3 points d'attention émis : <ul style="list-style-type: none"> ○ Parking : planté encaissé pour réduire son impact visuel, préservation arbres existants ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Une attention particulière sera portée sur l'insertion paysagère du parking afin d'en limiter son impact visuel. Ce point est mentionné en page 52 de l'OAP. Le projet de modification prévoit déjà la préservation des arbres existants ou leur remplacement dans l'article UE 13 du règlement modifié. Ce point-là est déjà pris en compte.

		<ul style="list-style-type: none"> o Sur la piste périmétrale : la connecter aux chemin alentours Brugaye et sentier du Vallon des Gourgs & Travail sur les lisières de cette voie : jardins partagés, alignement de fruitiers ; o Qualité des façades et murs de soutènement. • Préconisations diverses : Conservation restanques murets autant que possible ; Réutilisation des déblais excédentaires sur site ; Clôtures végétales ; Revêtements poreux limitation imperméabilisation ; Eclairage en dessous de 3000°K extinction à certaines plages horaires. 	<ul style="list-style-type: none"> o Il n'est pas possible de connecter ces sentiers à la piste périmétrale. Cela engendre un impact supplémentaire sur le milieu naturel. De plus, ces sentiers de promenade sont déjà accessibles aux promeneurs. • Ce point-là est déjà pris en compte dans l'article UE11 relatif à l'aspect extérieur du règlement modifié. • Pour l'ensemble de ces points une modification est apportée en page 17 de la notice de présentation. De plus, deux phrases sont ajoutées dans le règlement concernant les clôtures et les murets.
Régie des Eaux du Canal Belletrud	25/05/2022	Avis favorable Observations : <ul style="list-style-type: none"> • Eau potable : point de vigilance en raison des restrictions sollicités par l'Etat sur l'utilisation des ressources de la Siagne. Favoriser individualisation des compteurs par logement : voire l'imposer • Assainissement : Réserves incendie annexes à prévoir • Gestion eau pluviale assurée distincte assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en eau sont déjà présents sur site en raison de la présence de 302 logements. Toutefois, il est certain qu'une attention particulière devra être portée sur le fonctionnement du site. Lors du permis de construire ces éléments pourront être traités et, par suite, au cours de sa gestion. • Les réseaux d'assainissement seront créés pour se raccorder au tout-à-l'égout. Il sera obligatoirement indépendant du réseau d'eau pluvial qui fait l'objet d'un système indépendant.

Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes (SDIS 06)	30/03/2022	Avis favorable <ul style="list-style-type: none"> • Rappel sur la prise en compte de la voie périmétrale et des points d'eau normalisés • Trois dispositions à prendre en compte dans le projet : caractéristiques des voies de dessertes ; défense extérieure des bâtiments et conformité du projet aux règles du PPRIF 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléments d'information apportés en page 19 de la notice de présentation et en page 52 de l'OAP.
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes	06/05/2022	Avis favorable	/

