

MODIFICATION N°3 DU PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Délibération du Conseil Municipal :	26 mai 2011
Arrêté le :	21 septembre 2016
Enquête publique :	Du 13 février au 17 mars 2017
Approuvé le :	27 juin 2017
Modifications	Mises à jour
Modification n°1 – Approuvée le :	01 Mars 2019
Modification n°2 – Approuvée le :	26 Février 2020
Modification n°3 – Approuvée le :	05 octobre 2022

Préambule - Projet

Déjà bâti et comprenant des espaces perméabilisés (notamment voiries et anciennes poches de stationnement) du fait de l'ancienne utilisation du site (à l'abandon depuis 1994), le secteur concerné par l'OAP n°5 représente un enjeu majeur pour la commune.

Il offre en effet d'importantes potentialités de développement dans les 6 bâtiments existants pouvant accueillir des programmes mixtes : habitat, commerces, services, équipements, espaces de loisirs communs etc.

La réhabilitation de cette friche localisée en entrée sud du village participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal.

Les principaux objectifs et enjeux d'aménagement du site RIVIERA découlent des lignes de force qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal, et notamment des orientations suivantes :

• Orientation 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain

2.1 - *Maîtriser et organiser la croissance démographique dans le respect du caractère et de l'identité de la commune*

- ➔ Permettre une croissance démographique de l'ordre de + 1,8 % par an ;
- ➔ Projeter la production de logements en cohérence avec les perspectives de développement démographique et les capacités d'accueil du territoire ;
- ➔ Prévoir l'accueil de la population sur les sites communaux les plus stratégiques.

2.2. *Maîtriser la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*

- ➔ Limiter la consommation de l'espace et optimiser les espaces déjà urbanisés et équipés

Zone U anciennement urbanisée et présentant à la fois des bâtis existants et des surfaces imperméabilisées pour la desserte et le stationnement).

- ➔ Développer l'urbanisation à proximité des axes structurants et des réseaux

Accès direct sur la route départementale

2.4. *Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle*

- ➔ Définir un projet d'aménagement en vue d'une requalification du site Riviera cohérente avec les caractéristiques et besoins communaux et intercommunaux

• Orientation n°4 « Encourager un mode de vie Responsable » :

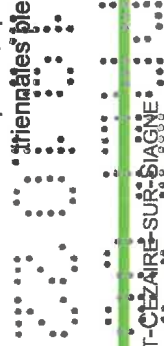
4.1. *Encourager les comportements socio-responsables :*

- S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment, de répondre aux besoins en logements sociaux ;
- Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface) ;
- Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

Depuis qu'elle a dépassé 3 500 habitants, et son appartenance à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements sociaux au moins égal à 25 % du nombre de résidences principales.

De plus, la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25 %, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a ainsi instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes



La Loi ELAN de 2018 élargit également la liste des logements sociaux pris en compte. Sont retenus dans le décompte des logements :

- les logements locatifs sociaux,
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Dans ce cadre, Saint-Cézaire-sur-Siagne se voit dans l'obligation, dès aujourd'hui, d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU.

Le projet Riviera intègre ainsi à la fois la production de logement locatif social, une résidence foyer et de l'accession libre.

Afin d'y répondre, un **Périmètre de Mixité Sociale (PMS)** est identifié et codifié dans le règlement du PLU.

Le secteur d'OAP n°5 intègre ainsi une programmation mixte de logements.

Présentation du site

Le secteur d'OAP se situe en entrée sud du village, le long de la route départementale RD13, dite route de Grasse et voie d'accès principale au village.

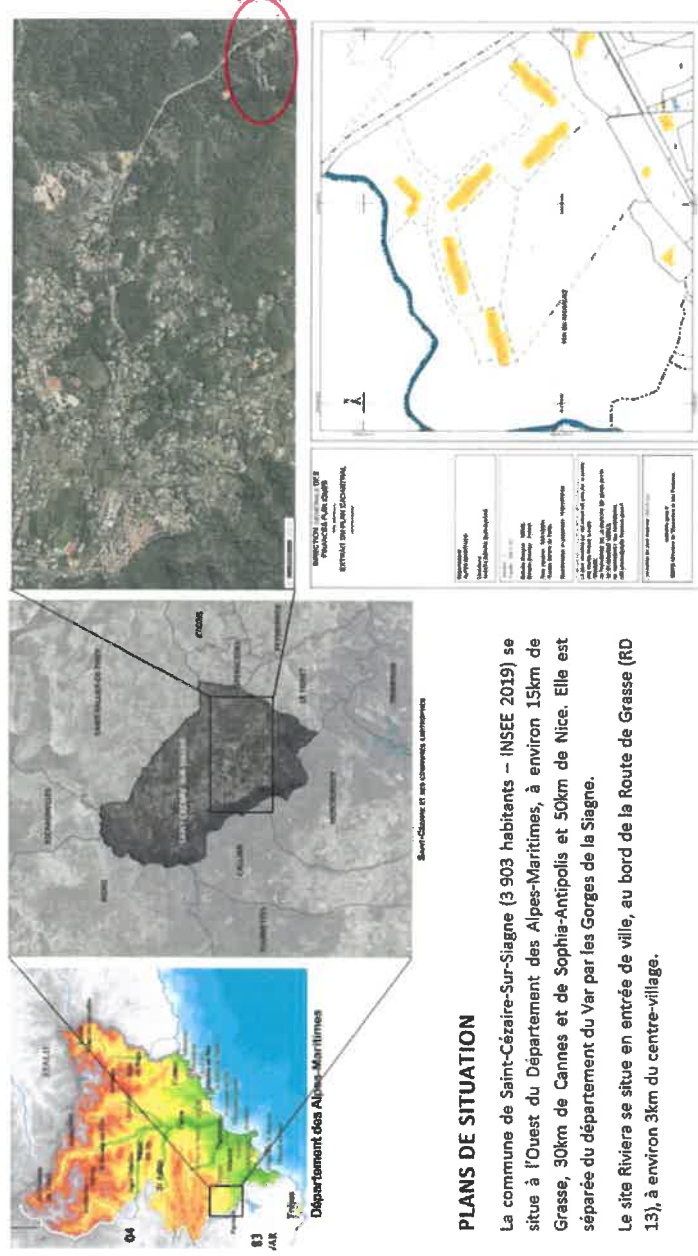
Ce site très spécifique est actuellement une friche bâtie, constituée de 6 bâtiments existants et d'espaces imperméabilisés (voies, stationnements, etc.) est à 3 km du centre.

Atouts du site :

- Une bonne desserte (RD13) ;
- Des espaces bâtis et déjà imperméabilisés existants ;
- Un potentiel de surfaces de plancher important, permettant d'envisager un véritable projet mixte structurant pour le village ;
- La qualité de l'environnement paysager (naturel).

Contraintes du site :

- Un éloignement du village qu'il faudra compenser par une politique de mobilité favorisant les cheminement doux et le développement des transports en communs ;
- Un site soumis aux risques, avec des aménagements qui devront répondre aux objectifs de préservation des biens et personnes.



PLANS DE SITUATION

La commune de Saint-Cézaire-Sur-Siagne (3 903 habitants – INSEE 2019) se situe à l'Ouest du Département des Alpes-Maritimes, à environ 15km de Grasse, 30km de Cannes et de Sophia-Antipolis et 50km de Nice. Elle est séparée du département du Var par les Gorges de la Siagne.

Le site Riviera se situe en entrée de ville, au bord de la Route de Grasse (RD 13), à environ 3km du centre-village.



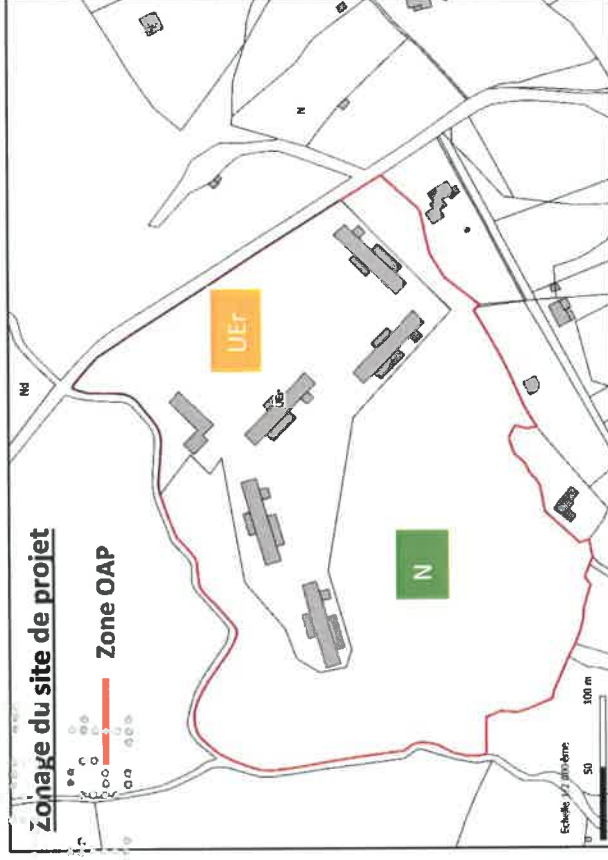
Structure foncière et données réglementaires

Le site présente une unité foncière totale de 89 430 m², parcelle C 1228, et s'étend sur deux zonages réglementaires du PLU :

- Zone UEr : où sont localisés les bâtiments et espaces imperméabilisés existants (plan ci-contre) ;
- Zone N : espaces naturels qui encadrent l'espace bâti.

Zonage PLU	Surfaces		
	Superficie unité foncière	Superficie emprises au sol	Espaces verts à imperméabil isées (bâti + voiries) maintenir (60%)
Zone UEr	39,87% soit 35 600 m ²	4 990 m ²	11 400 m ² 24 200 m ²
Zone N	60,13% soit 54 000 m ²		

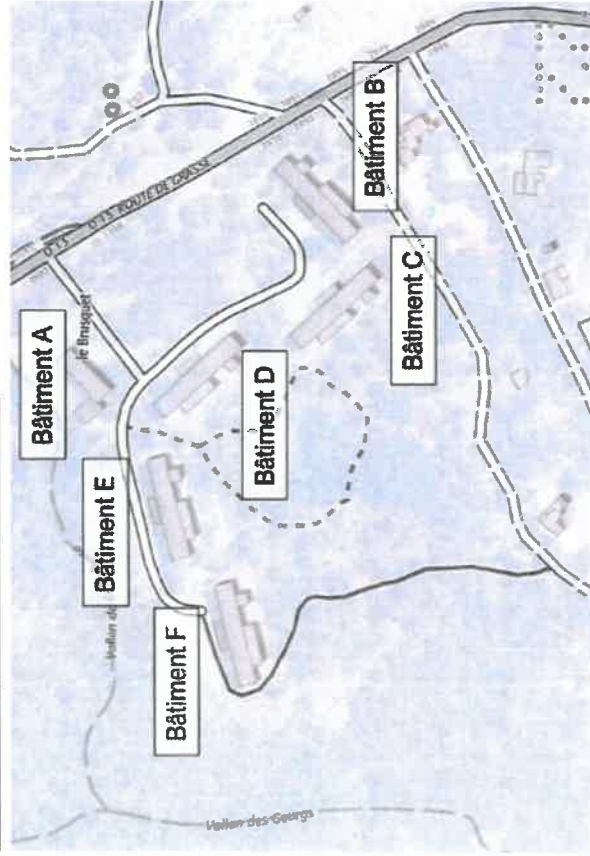
- Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne donc l'ensemble du tènement foncier et couvre les deux zones du PLU (UEr et N).



La composition urbaine actuelle du quartier : un enjeu fort de réhabilitation

Le site est actuellement occupé par 6 bâtiments (intitulés A, B, C, D, E, F – plan ci-dessous). A l'origine, les bâtiments offraient une capacité de 302 logements. L'emprise au sol actuelle est de 4 990 m²

BÂTIMENT	Existant (surfaces indiquées au PC initial)	
	SURFACE SHON (m ²)	Emprise au sol (m ²)
BAT A	1 200	490
BAT B	2 900	900
BAT C	2 900	900
BAT D	2 900	900
BAT E	2 900	900
BAT F	2 900	900
TOTAL	15 700	4 990



Photos 2014



Le paysage, un atout majeur du site

Principaux éléments paysagers :

- la trame naturelle arborée au sein du site, du fait notamment de l'abandon depuis bientôt 30 ans et de la reconquête de la végétation ;
- la présence du massif forestier en bordure du site.

Le projet devra faire en sorte de préserver ce cadre de vie agréable.

Le cadre paysager exceptionnel sera mis en valeur, en scène, au cœur du projet et depuis la route départementale, avec un fort enjeu d'intégration des stationnements en 1^{er} plan.



Source : photos Mairie – 2022 – Vue du site depuis la RD



Les enjeux d'aménagement

Les invariants du futur projet :

- 1) Réhabilitation des 6 bâtiments ;
- 2) Réalisation d'un programme mixte dans les enveloppes bâties comportant notamment du logement, des commerces, services et équipements publics ;
- 3) Un cadre de vie de qualité, reposant sur la valorisation des espaces communs, avec un aménagement urbain et paysager respectueux de l'environnement ;
- 4) Un site ouvert, accessible à tous les habitants de la commune.

Les enjeux de desserte / stationnement :

- ➔ Un accès principal depuis la RD13 avec la création d'un rond-point (réalisé par le Département), permettant de sécuriser l'accès et d'induire une réduction de la vitesse ;
- ➔ Voies de dessertes internes : aménagement et adaptation des voies existantes, desservant les poches de stationnement prévues ;
- ➔ Aménagement de nouvelles aires de stationnement paysager, localisées dans la zone UER uniquement et hors zone Rouge du PPRIF ;
- ➔ Aménagement de circulations douces au cœur du site permettant de relier les différents espaces et de se connecter aux chemins de randonnées ;
- ➔ Réflexion sur des itinéraires piétons de connexion vers la zone d'activités et le village ;
- ➔ Connexion à la voie cyclable le long de la RD13 pour rejoindre la zone d'activités des Hauts de Grasse ;
- ➔ Déplacement des arrêts de bus existants sur le rond-point afin de les sécuriser et les rendre accessibles.

Les enjeux paysagers :

- ➔ Intégrer de façon forte les parkings, avec des zones tampons végétalisés le long de la RD13 et des voies internes, mais également aux abords de la maison au sud-est (secteur du bâtiment B), ainsi qu'en frange nord du site (secteur des bâtiments E et F).
- ➔ Aménager de façon qualitative les aires de stationnement : végétalisation, plantations d'arbres, utilisation de matériaux au sol perméables (stabilisé, etc.).

Les enjeux urbains :

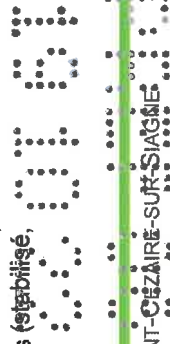
- ➔ Favoriser la réhabilitation des bâtiments existants et ainsi éviter l'artificialisation de nouveaux sols ;
- ➔ Privilégier un programme mixte, permettant d'envisager une véritable vie de quartier pour les futurs habitants du site mais également pour l'ensemble des habitants de la commune ;
- ➔ Valoriser l'entrée du village avec un projet qualitatif.

Les enjeux environnementaux :

- ➔ Protéger le site, ses environs et ses usagers contre les risques : le risque feu de forêt est important.
Tout projet devra prendre en compte le règlement du PPRIF et prévoir les équipements de protection et de mise en sécurité.
Doivent notamment être prises en compte les trois dispositions du PPRIF :
 - ✓ Le dimensionnement des voies publiques et privées doit être suffisant pour les circulations des engins de lutte contre l'incendie ;
 - ✓ Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure (DECI) ;
 - ✓ Les bâtiments devront respecter les mesures constructives du PPRIF.

Ainsi, une piste périmétrale sera créée et des bornes incendie seront installées. Les matériaux seront choisis de manière à ne pas aggraver les risques et devront présenter une résistance au feu suffisante. De plus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront être strictement respectées.

- ➔ Tenir compte de la proximité du site Natura 2000 : les aménagements devront limiter les impacts sur la biodiversité, notamment concernant le traitement des eaux de pluie.



Les objectifs programmatiques

Tout projet devra respecter les intentions programmatiques suivantes :

Les objectifs en matière d'habitat :

- Une programmation générale d'environ 130 logements ;
- Une programmation mixte, permettant d'accueillir différents types de ménages, personnes sur le site ;
- Un minimum de 40% de logement social dont une part en foyer-logement ;
- Une offre orientée en priorité vers des petits logements T1-T2-T3 ;
- Les logements sont localisés dans les étages, exceptés dans le bâtiment F où le logement est autorisé en rez-de-chaussée ;
- La réhabilitation des bâtiments et la gestion du site doivent respecter le règlement du PPRIF ;
- Le bâtiment F étant le plus exposé aux risques feux de forêts, si de nouveaux ouvraux doivent apparaître (escalier de secours par exemple), ils devront être occultables. Il faut en tout état de cause les limiter au strict minimum

Les objectifs en matière de services et commerces :

- L'implantation de locaux d'activités doit se faire aux rez-de-chaussée des immeubles (excepté le bâtiment F) ;
- Le développement des services et commerces doit permettre de créer une véritable vie de quartier sur le site : la future trame commerciale doit bénéficier tant aux résidents qu'aux autres habitants de la commune ;
- Le projet doit prévoir un programme mixte, avec un panel de services et commerces diversifié (services à la personne, commerces alimentaires, etc.).

Les objectifs en matière d'équipements :

- Des équipements publics pourront être créés pour assurer un niveau de services de qualité aux habitants du quartier (exemple : crèche, maison des assistances maternelles).
- Les équipements accueillant du public sont localisés de façon préférentielle au rez-de-chaussée des différents immeubles.

Les objectifs en matière de fonctionnement et de cadre de vie :

- Des aménagements de loisirs doivent permettre aux habitants du quartier de bénéficier d'un cadre de vie de qualité. Il pourra s'agir d'organisation des espaces verts permettant la promenade, de jeux pour enfants, d'espaces de convivialité, etc. Un travail sur le mobilier urbain devra permettre d'équiper ces espaces pour les rendre accueillants et attractifs ;
- Le développement de jardins partagés pour les habitants ;
- Les espaces communs doivent rester ouverts, accessibles à tous ;
- Tous les aménagements doivent respecter le règlement du PPRIF.

Les objectifs en matière de préservation et de valorisation de la zone naturelle :

Le périmètre de l'OAP englobe l'entière unité foncière du site de RIVIERA dont plus de 5 hectares situés en zone naturelle (N). Ce secteur fera l'objet d'aménagements adaptés aux enjeux paysagers et environnementaux dans le respect du règlement applicable. Au surplus, les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront également y être réalisées.

Sont ainsi prévus :

- La création de la piste périmétrale de défense contre les incendies ;
- Des cheminements doux ;
- Des aménagements paysagers ;
- Les bassins de rétention paysagers ;
- La création de jardins partagés.

L'organisation préférentielle des accès et du stationnement :

Au niveau de l'organisation générale du fonctionnement (circulations et stationnement), le projet doit s'appuyer en priorité sur les voiries existantes et les espaces de stationnements déjà imperméabilisés.

Organisation des circulations routières

Le site sera desservi par un accès principal, avec la création d'un rond-point sur la RD13. Il permettra de sécuriser les entrées / sorties du site et de marquer fortement l'entrée.

En interne, la circulation s'organisera autour de deux voies d'accès qui desserviront les poches de stationnement. Ces voies existantes seront, si nécessaire, requalifiées et recalibrées pour répondre aux usages et aux exigences réglementaires.

Organisation du stationnement

L'offre de stationnement est organisée pour l'ensemble du site et des usagers. Au regard des contraintes de la zone rouge du PPRIF, aucun nouveau parking ne pourra être créé en zone rouge.

Le calcul des places nécessaires devra prendre en considération l'ensemble de l'opération.

Une importante aire de stationnement sera localisée au cœur du site : elle doit permettre de répondre à une majorité des besoins du programme global.

Elle doit être traitée de façon à être la plus intégrée possible au paysage, avec une végétalisation à prévoir (plantation ou maintien d'arbres). Des zones tampons paysagère avec les différentes voies (RD13 et voies internes) sont à prévoir, pour mieux intégrer visuellement cet espace.

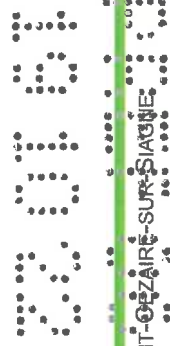
Quelques poches de stationnement complémentaires pourront être localisées sur le site sous réserve de l'observations des réglementations applicables.

Organisation des cheminements doux

Un maillage de cheminements doux doit être prévu tel qu'indiqué sur le plan cartographique de l'OAP.

Des cheminements publics/privés dans le site et vers les espaces extérieurs (équipements sportifs, future salle polyvalente, commerces du village) sont à créer.

Les opérateurs devront prévoir une continuité de l'accès piéton avec les cheminements existants, permettant un bouclage global, sans contraintes physiques (pas de privatisation de ces accès).



Objectifs et principes d'aménagements cartographiés

OAP RIVIERA	— Périmètre d'application de l'OAP
VOCATIONS URBAINES	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment mixte Logements, commerces, services Bâtiment dédié exclusivement à l'habitat Bâtiment mixte Equipements publics, commerces, services (logements exclus) Zone UJF
QUALITÉ ET CADRE DE VIE (PRINCIPES)	<ul style="list-style-type: none"> Espace végétal existant à aménager / entretenir (en prenant en compte le risque feu de forêt) Interface paysagère à aménager Aménagements paysagers internes Aménagement de jardins partagés Aménagement de bassins paysagers servant pour la gestion du pluvial (bassin de rétention, noues...)
DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS	<ul style="list-style-type: none"> Rond-point à créer Voies existantes (à adapter si nécessaire) Principe de voie périmétrale pour la défense incendie Principe de liaison modes doux / cheminements Principaux espaces de stationnements paysagers
	<p>0 25 50 75 100 m</p> <p>Réalisation : Terre d'Urbanisme, 2022</p> 