



PLU Plan Local de St Paul de Vence d'Urbanisme



Du diagnostic au PADD

Réunion publique du 6 septembre 2017

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

Sommaire

1- Le contexte

2- Le diagnostic

**2- Le Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



1

Le contexte

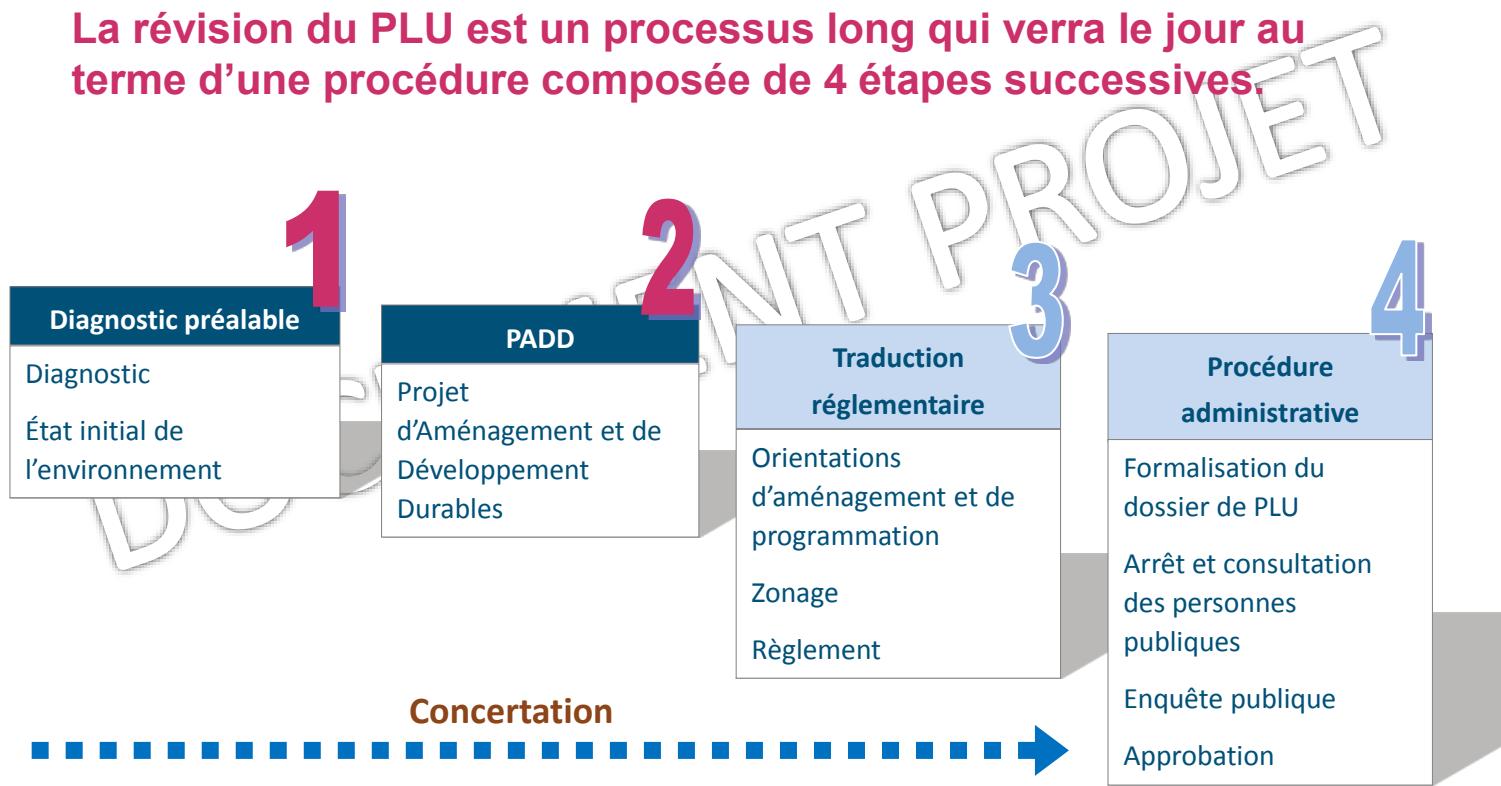
La procédure de révision du PLU : Les étapes

- Mars 2013 : approbation du PLU
- Janvier 2015 : prescription de la révision du PLU
- Décembre 2016 : annulation du PLU approuvé en 2013 pour vice de forme
- Avril 2017 : nouvelle approbation du PLU de 2013
- Mai 2017 : nouvelle prescription de la révision du PLU

Le PLU

1,2,3,4... étapes

La révision du PLU est un processus long qui verra le jour au terme d'une procédure composée de 4 étapes successives.



La procédure de révision du PLU : Des objectifs confirmés

- **Maîtrise de la croissance démographique et adaptation du parc de logements** en prenant en compte les **spécificités du territoire** (paysages, risques, qualité des dessertes...)
- Confirmation de **la qualité du cadre de vie et de l'environnement** : espaces naturels, cadre paysager et patrimonial...
- Mise en œuvre d'une **trame verte et bleu cohérente**
- **Poursuite du développement économique de la commune** reposant sur ses différentes composantes (commerces et services de proximité, zone d'activités, tourismes, agriculture...)
- **Amélioration des déplacements, notamment en mode doux**
- **Engagement dans la transition énergétique**

La procédure de révision du PLU : Les modalités de la concertation

- Au moins **deux réunions publiques**
- Publication d'**articles** dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- **Exposition**
- Mise à disposition de deux **registres** (Mairie et Service de l'Urbanisme)
- **Permanences de M. le Maire**

DOCUMENT PROJET

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



2

Le diagnostic

PLU

de St Paul de Vence

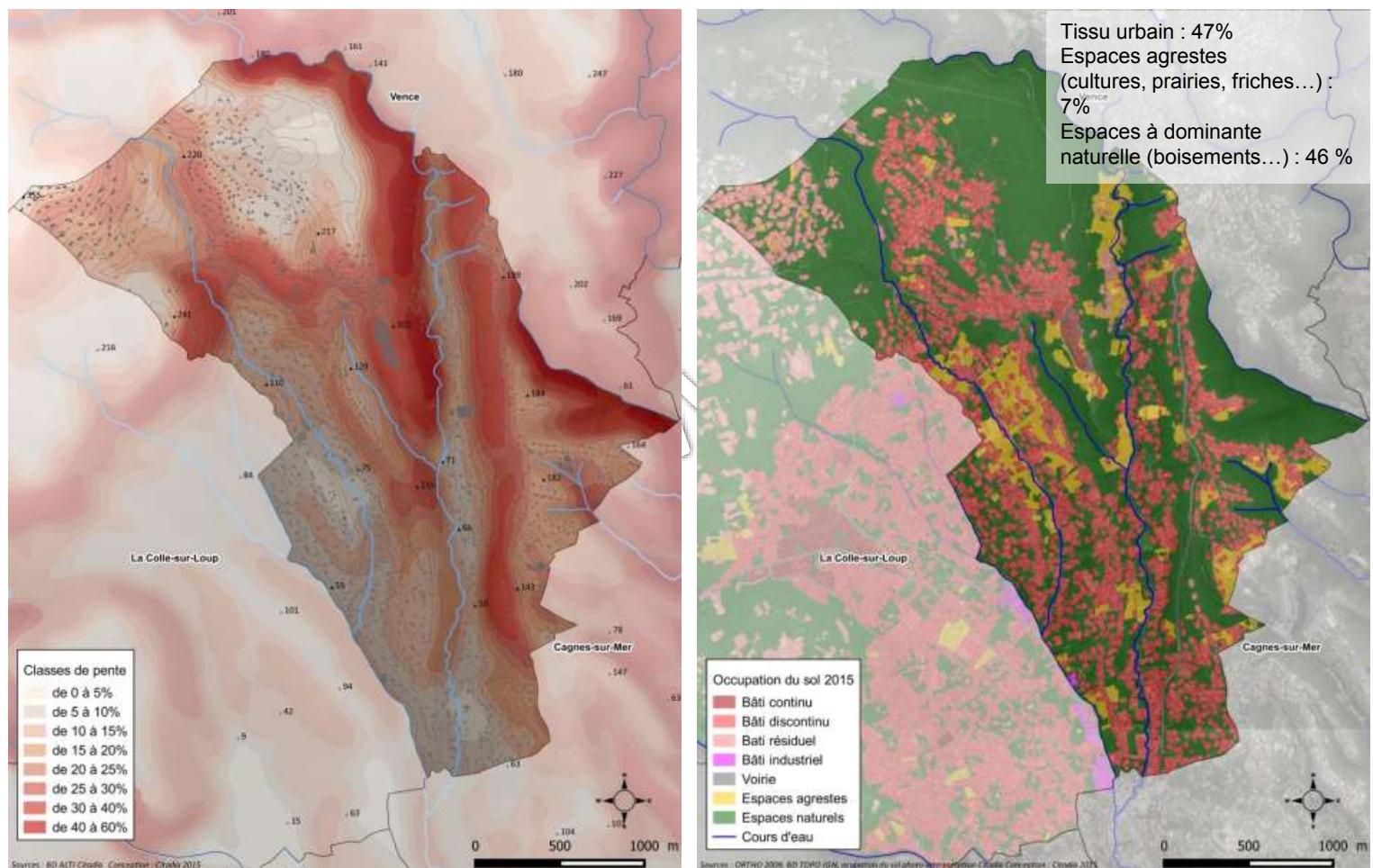
Plan Local d'Urbanisme



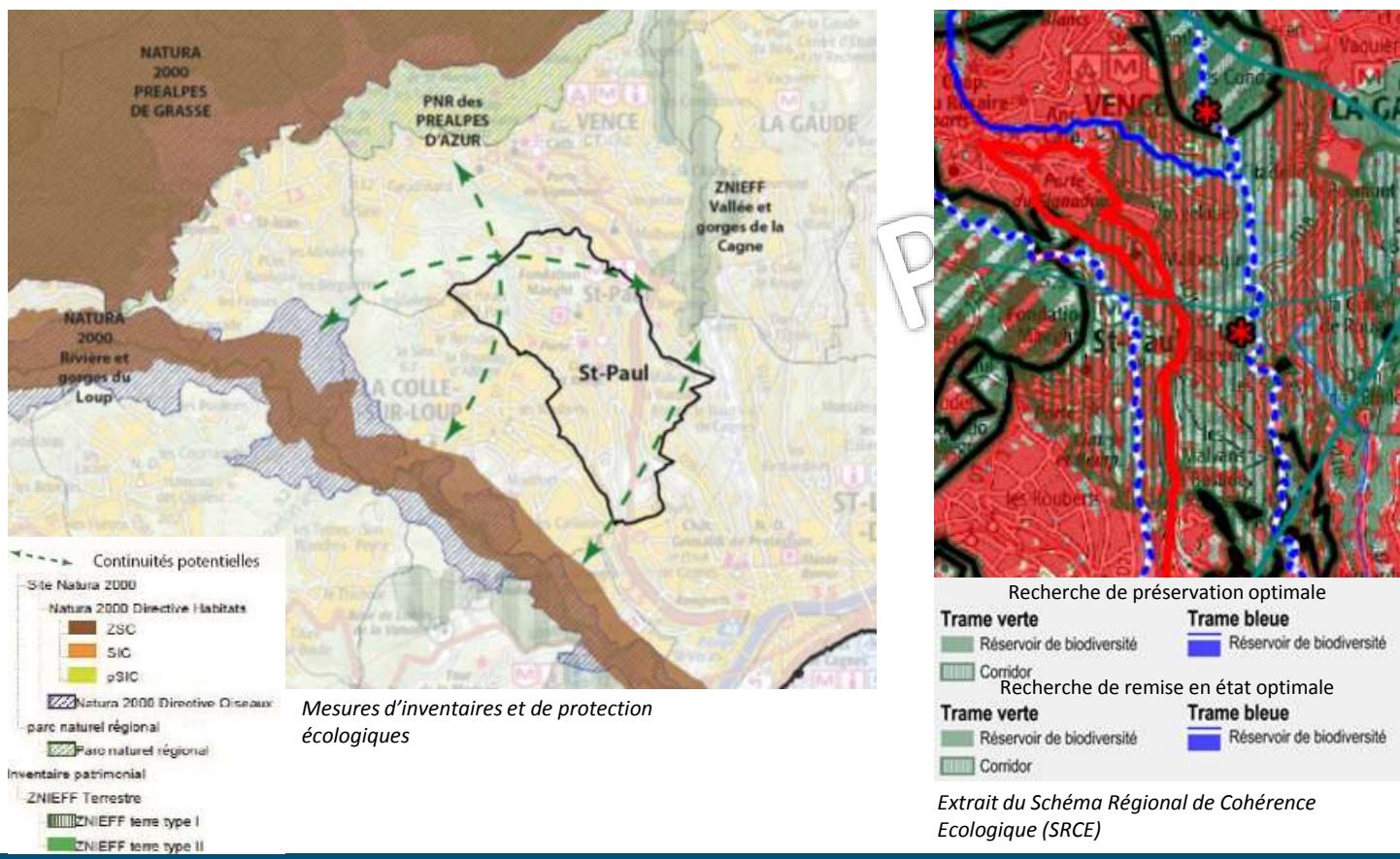
2.1

L'état initial de l'environnement

Un territoire marqué par de nombreux vallons urbanisés

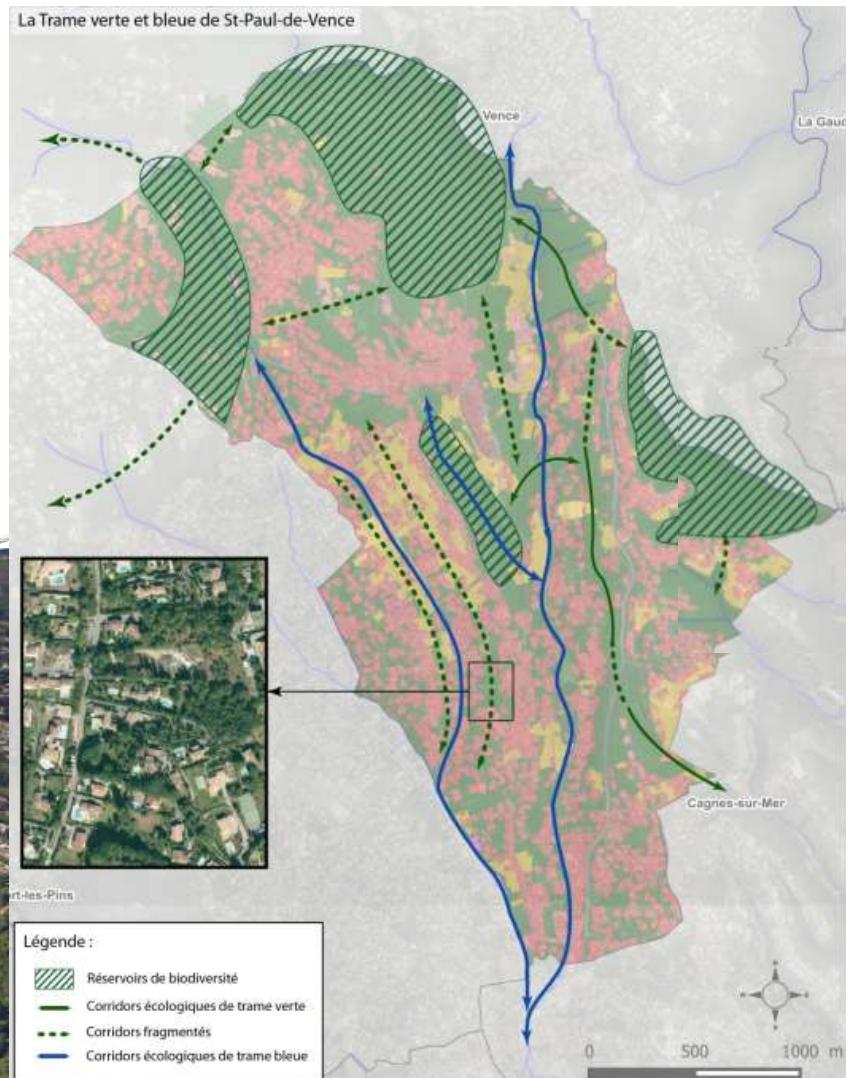


Un territoire en dehors des espaces d'inventaires et de protections écologiquesmais néanmoins connecté au réseau écologique supra-communal



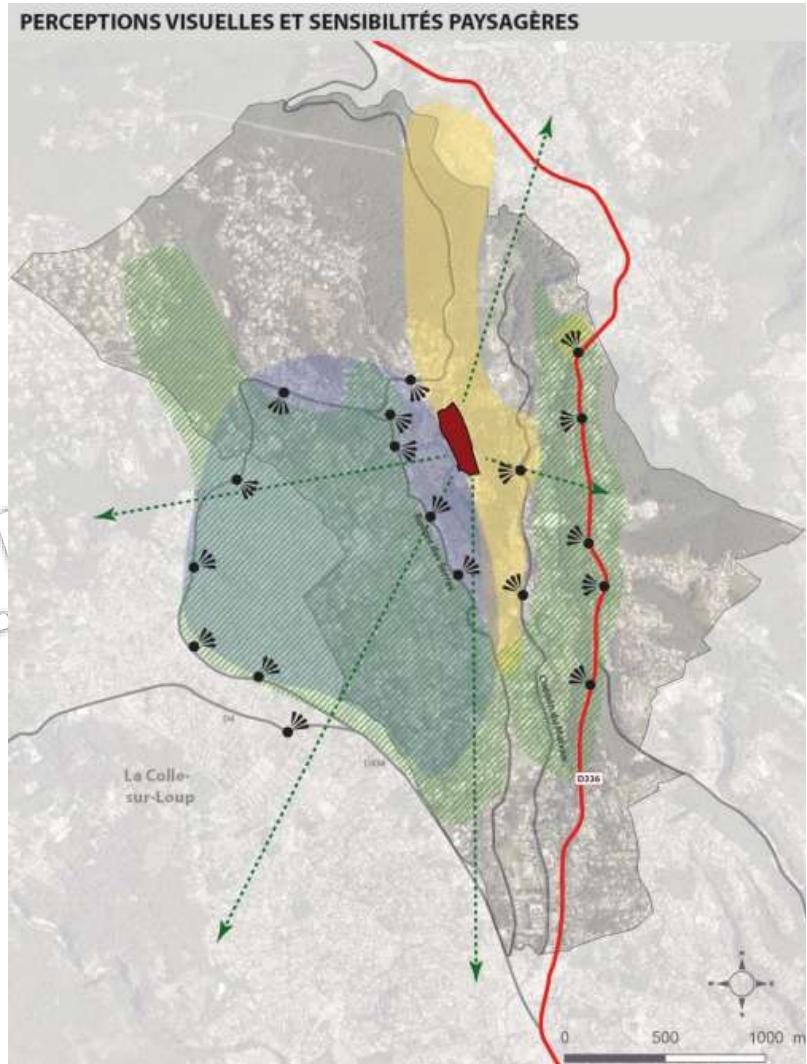
Une matrice verte et bleue qui maille le territoire, paysage de nature en « ville »

Des protections à renforcer dans le cadre de la révision du PLU



Des sensibilités paysagères multiples

- **Un secteur de forte sensibilité :** le socle du village
- **Des espaces fortement perçus :** les crêtes des Serres, de Saint-Étienne, les contreforts boisés du Malvan et les contreforts boisés du plateau des Gardettes
- **Des secteurs moyennement perçus :** le plateau des Espinets et le vallon du Malvan



Des vues réciproques et sensibles



Un patrimoine bâti protégé

2 périmètres de protection des Monuments Historiques

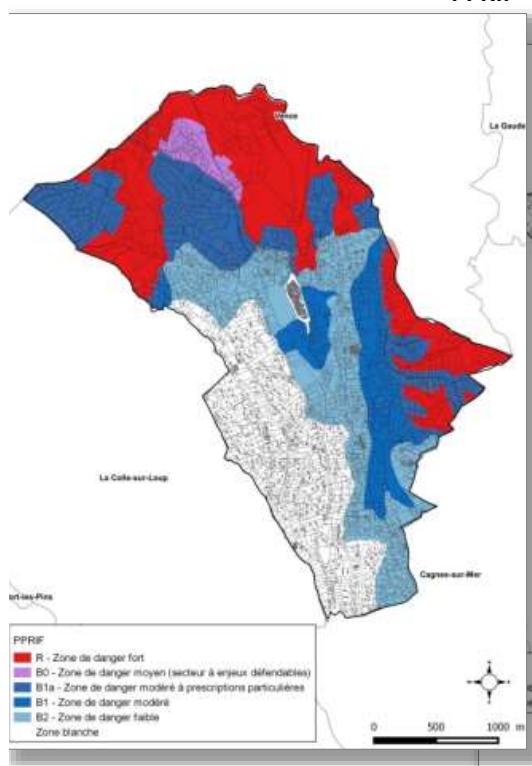
2 sites inscrits couvrant la totalité du territoire

Des éléments patrimoniaux inventoriés dans le PLU

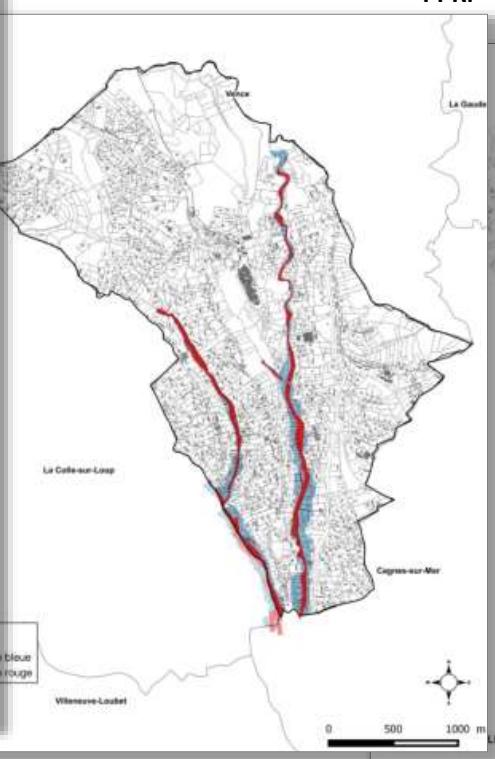


Des risques et nuisances identifiés

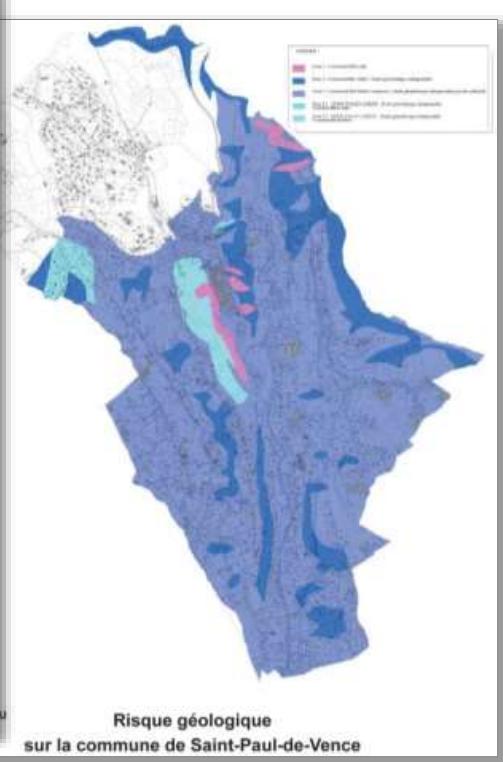
Risque feux de forêt
PPRif



Risque inondation
PPRi



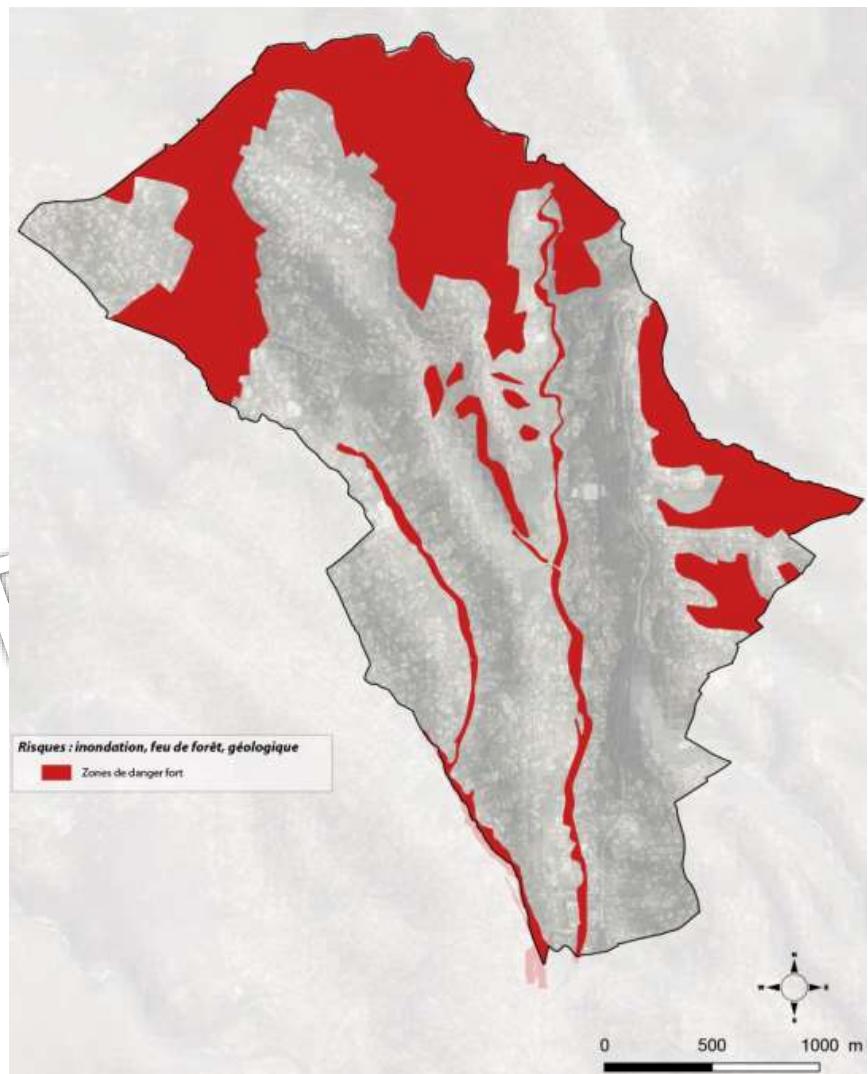
Risque géologique



Risque sismique, Risque mouvements de terrain, ...

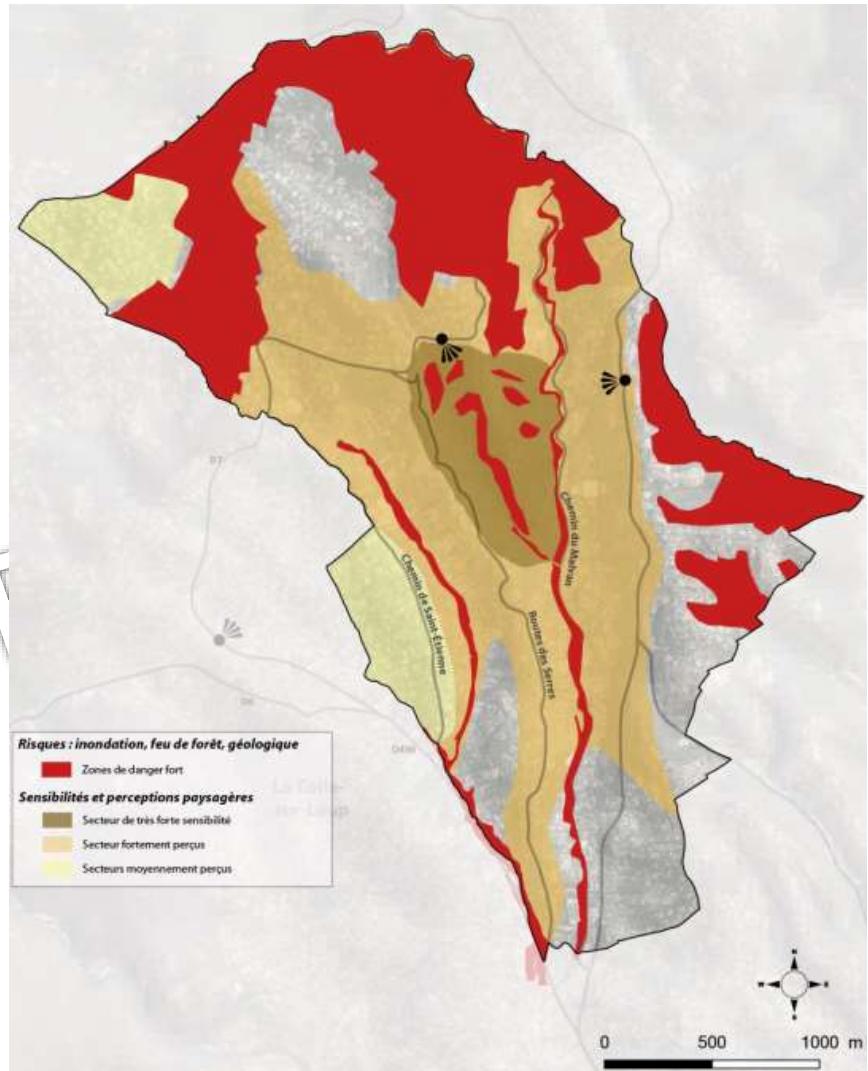
Synthèse des contraintes et sensibilités environnementales

- Des zones à risques forts (protection stricte : inconstructibilité)



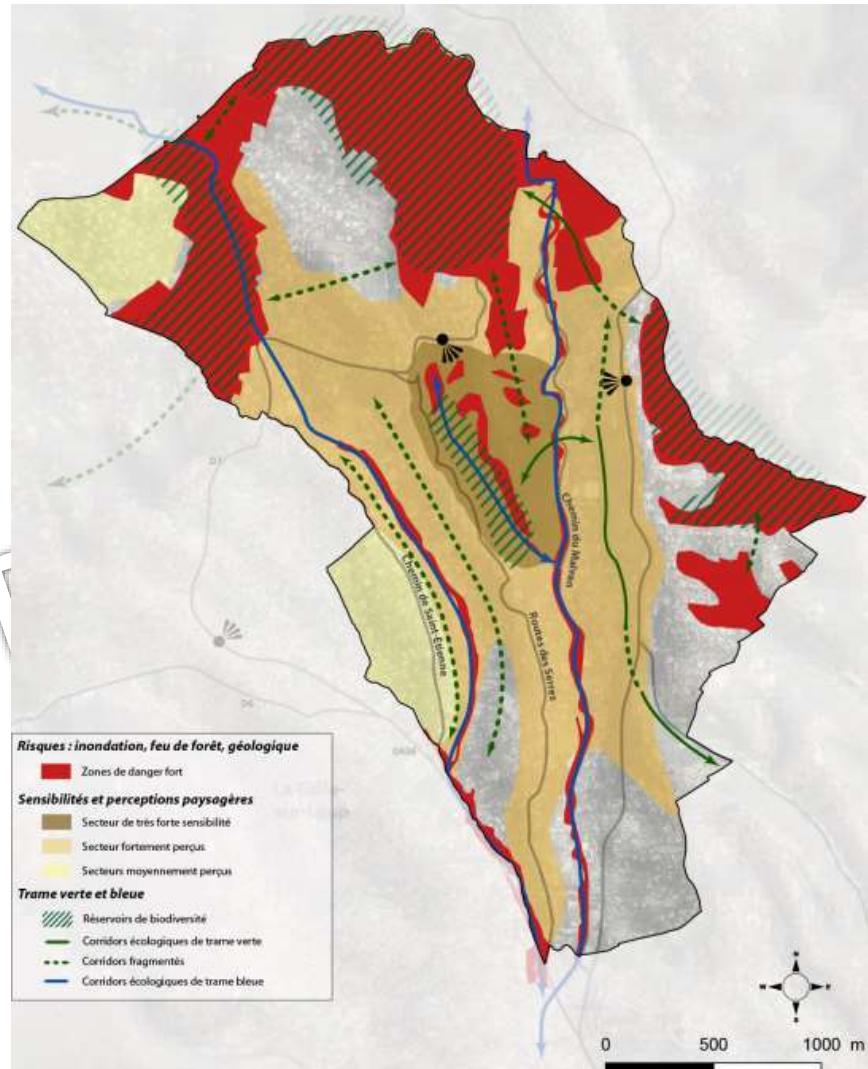
Synthèse des contraintes et sensibilités environnementales

- Des zones à risques forts
- Des espaces fortement perçus: enjeu de l'intégration du bâti/ protection des vues réciproques (les crêtes des Serres, de Saint-Étienne, les contreforts boisés du Malvan et les contreforts boisés du plateau des Gardettes)



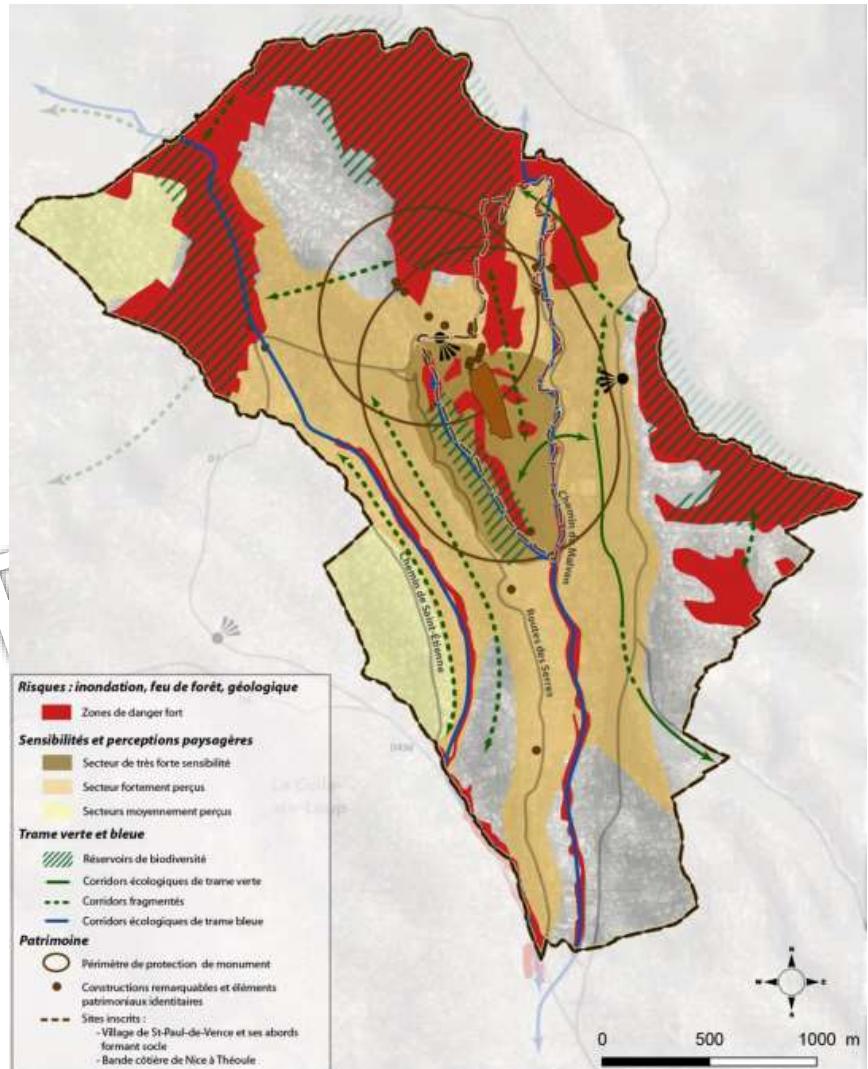
Synthèse des contraintes et sensibilités environnementales

- Des zones à risques fort
- Des espaces fortement perçus: enjeu de l'intégration du bâti/ protection des vues réciproques
- Des réservoirs de biodiversité d'intérêt communal et des continuités écologiques fragmentées



Synthèse des contraintes et sensibilités environnementales

- ▶ Des zones à risques fort
- ▶ Des espaces fortement perçus : enjeu de l'intégration du bâti/ protection des vues réciproques
- ▶ Des réservoirs de biodiversité d'intérêt communal et des continuités écologiques fragmentées
- ▶ Des périmètres de protection et des éléments patrimoniaux à conserver/ valoriser



PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



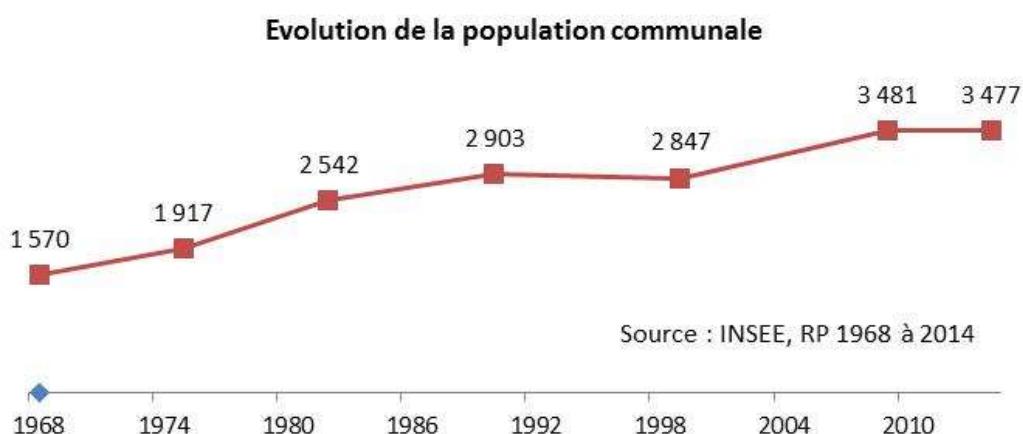
2.2

Le diagnostic territorial

Dynamiques socio-démographiques

Un territoire attractif mais dont la croissance démographique ralentit :

- Une population qui a plus que doublé depuis 1968 : 1570 habitants en 1968, 3 477 habitants en 2014
- Une **stabilisation démographique** entre 2009 et 2014 après une croissance forte entre 1999 et 2009 (+2% / an) liée à des soldes naturels et migratoire quasi nuls : des phénomènes observés à l'échelle de la CASA
- Un profil marqué par :
 - les ménages avec enfants, liés au bassin d'emploi de la CASA
 - une augmentation des ménages de personnes qui représente 26% des ménages
 - des retraités (33% de la population âgée de 15 ans ou plus)

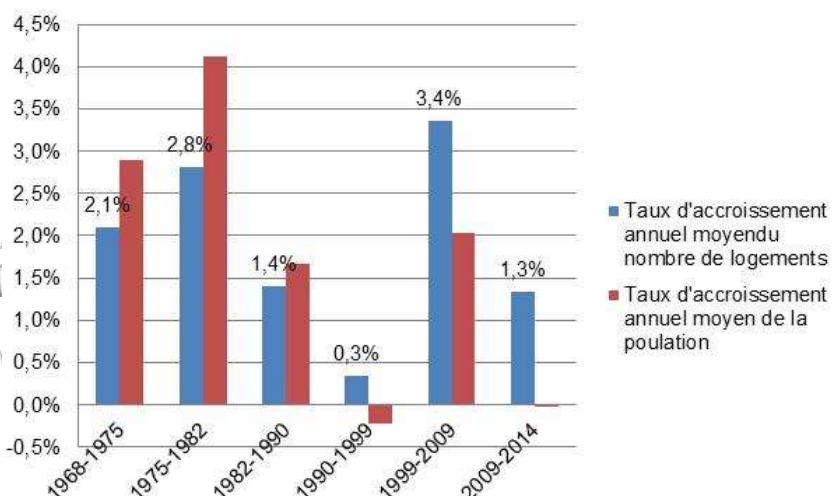


Dynamiques résidentielles

Un parc de logements qui continue à s'étoffer et se transformer :

- Un parc de logements qui progresse fortement (+1,3% par an) malgré la stabilisation de la population
- Un poids des résidences secondaires (24,3% du parc de logements) et des logements vacants (5,7%) qui augmente
- Une majorité de propriétaires (72,1%)
- Un parc locatif qui a tendance à diminuer en nombre et en poids (20,4% du parc de logements en 2014 contre 22,3% en 2009)
- Un parc de logement social qui s'étoffe progressivement mais qui reste faible (<1%)

Comparaison des taux de croissance annuel moyen de la population et du parc de logement



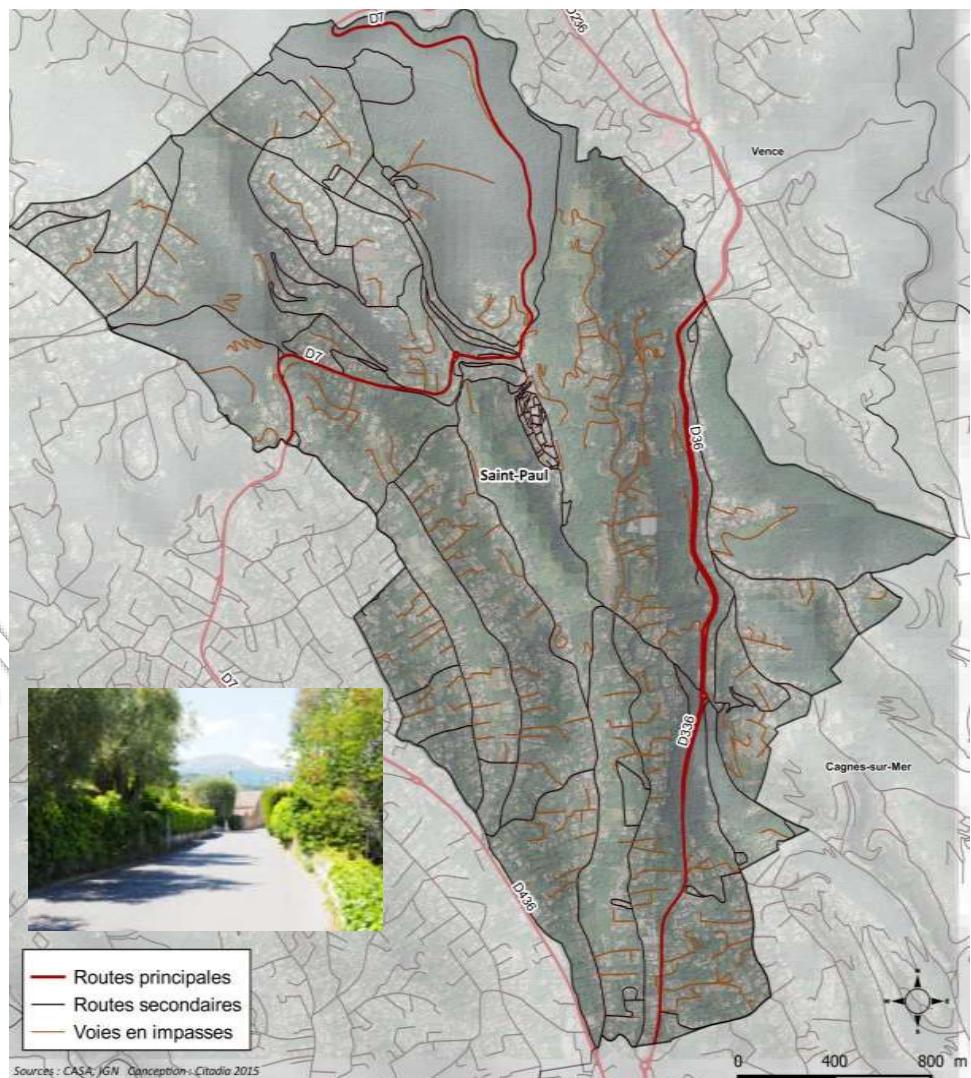
Des axes structurants à améliorer, des voies de desserte peu adaptées

Deux axes structurants qui traversent la commune
Un réseau de desserte souvent peu adapté aux flux :

- Un linéaire important de voies privées (anciens chemins ruraux)
- De nombreuses voies en impasse

Des projets d'aménagement pour sécuriser l'entrée / accès au village

Aménagement du boulevard Sauvaigo (RD 436), entrée du Pays de Vence



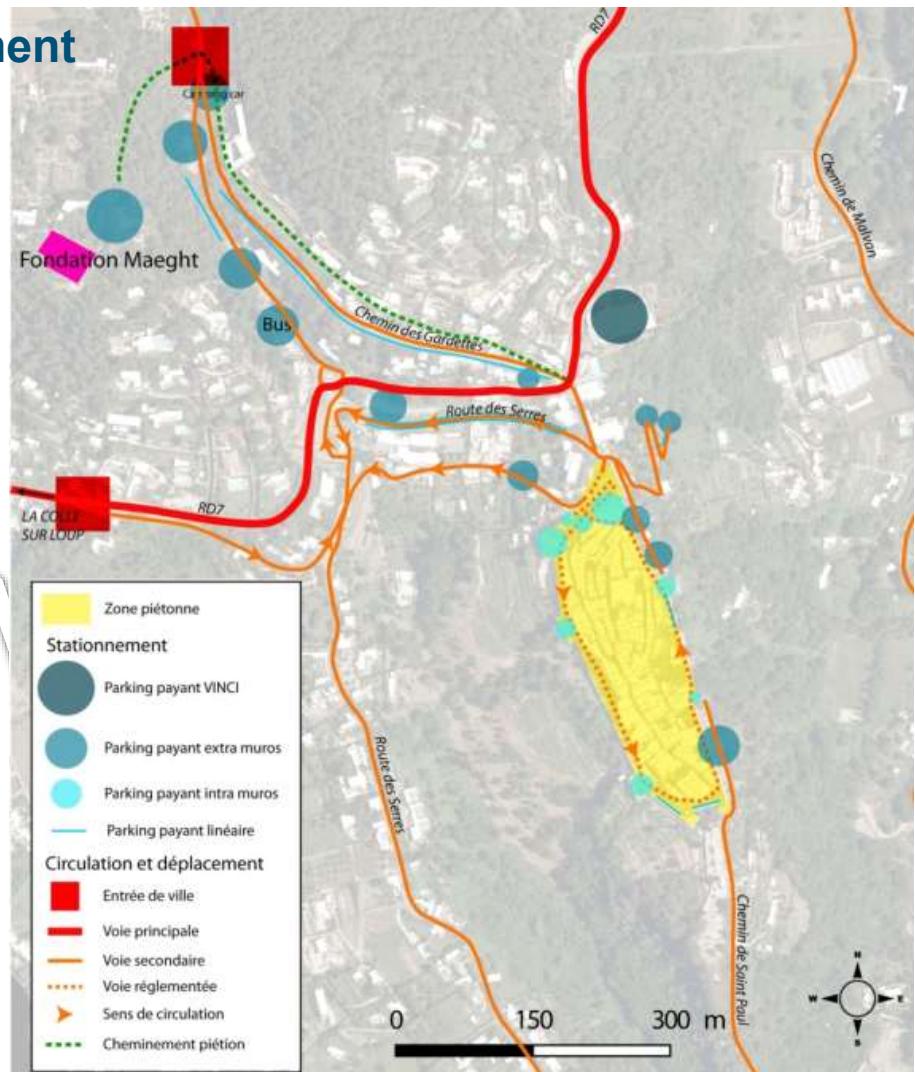
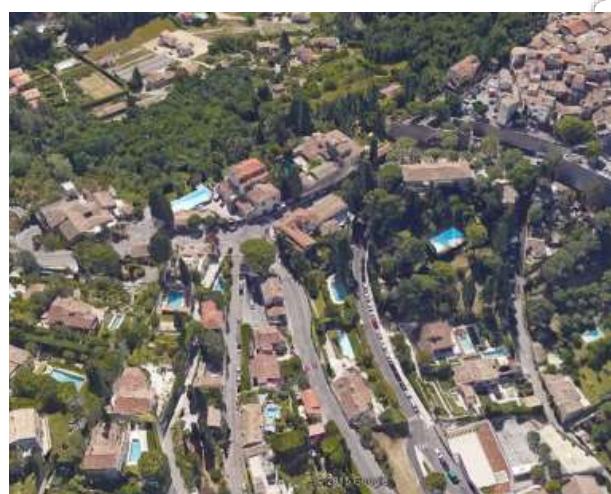
Une offre en stationnement à réorganiser Des liaisons à sécuriser

Un centre piéton

Un plan de circulation efficace

Des entrées/ accès qui restent peu lisibles

Des déplacements doux
stationnement/ village/ fondation
peu sécurisés (circuit OT...)



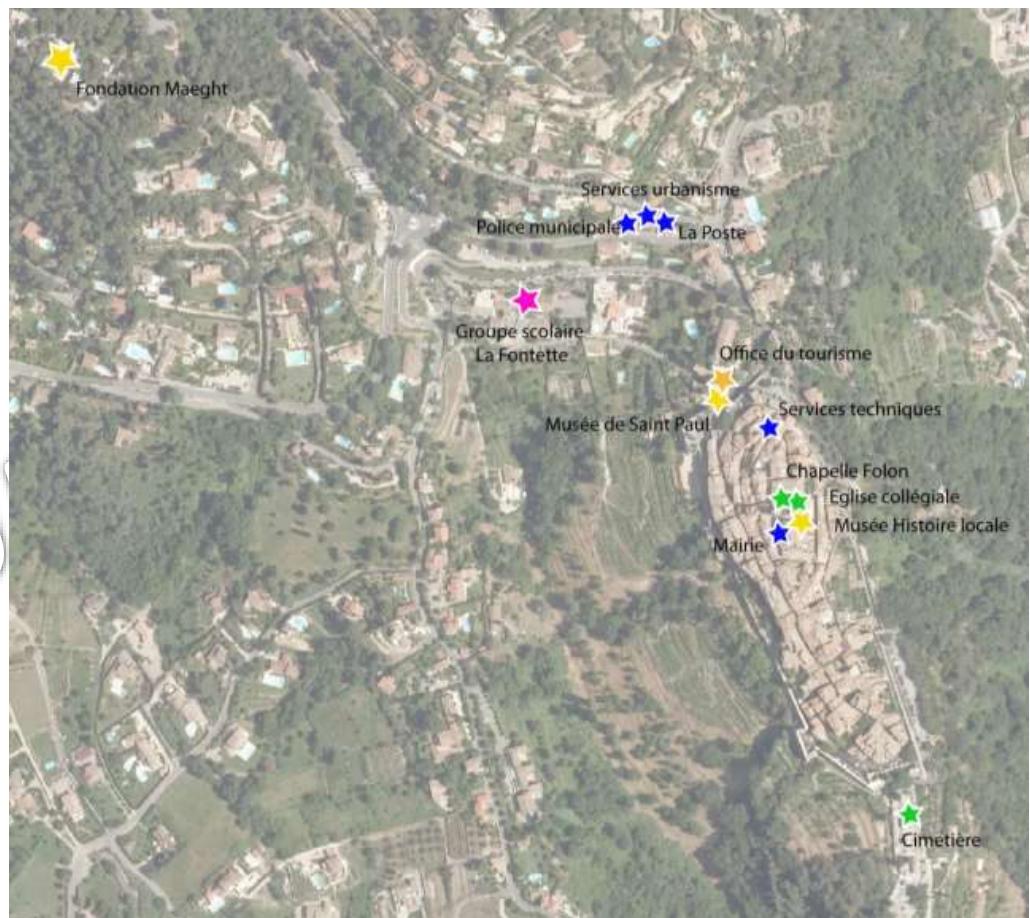
Un bon niveau d'équipements

Un regroupement efficace avec La Colle (des équipements scolaires et sportifs partagés et satisfaisants)

Des équipements liés à la **petite enfance**

Une **offre culturelle étoffée**

Une desserte **numérique insuffisante** (moins de 60% de couverture) : des actions à mener



Des secteurs économiques à conforter

Une économie résidentielle polarisée axée sur le commerce, le transport et les services

Des commerces et services permanents qui semblent satisfaisants

Un bon niveau de services de santé

Un artisanat lié à bâtiment développé

De nombreux commerces saisonniers (restauration, immobilier, etc.)

Le tourisme, pilier économique du territoire

Une offre d'hébergement

Des activités culturelles de premier plan : fondation Maegh, musées, ateliers d'artistes, galeries... mais peu d'artisans-créateurs

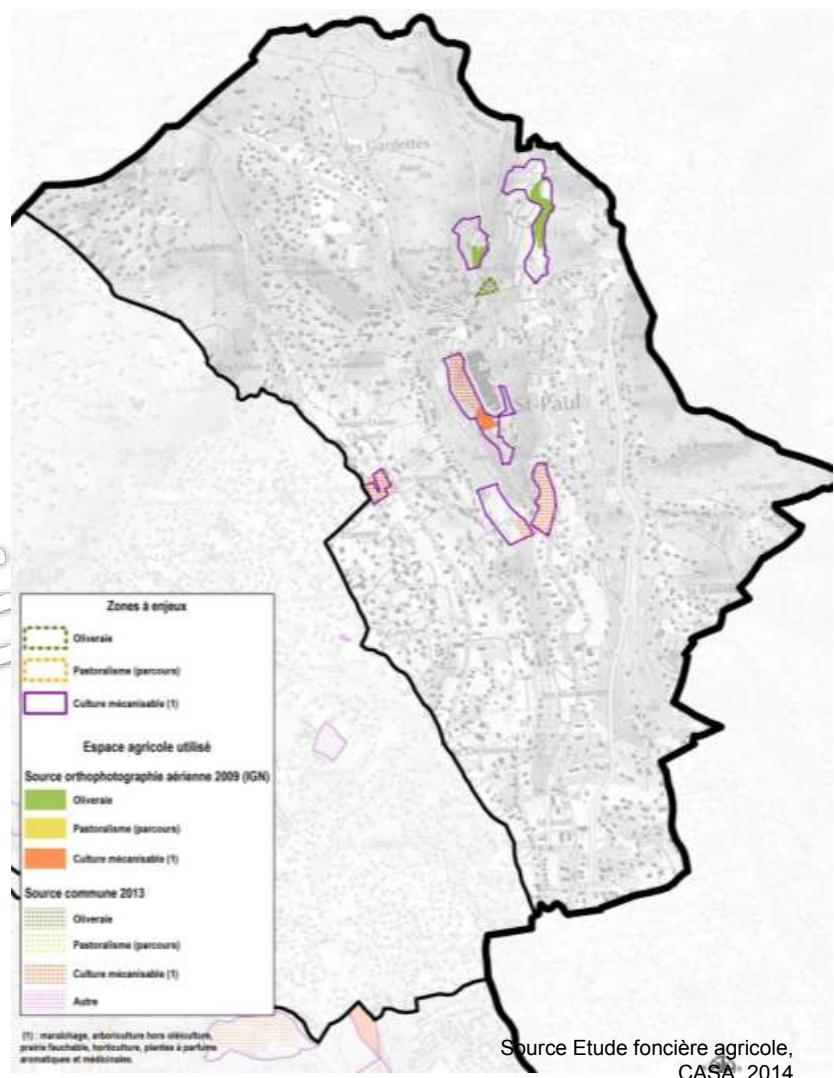
Une zone d'activité d'enjeu intercommunal

Des enjeux spécifiques liés à la structuration des activités, la requalification de l'entrée urbaine, la qualité architecturale, l'accessibilité du site (franchissement du Défoussat)...

Une agriculture en déclin mais néanmoins présente

Une activité équestre dans la vallée du Malvan

DOCUMENT



Analyse foncière Des capacités résiduelles

25 ha consommés entre 2004 et 2015

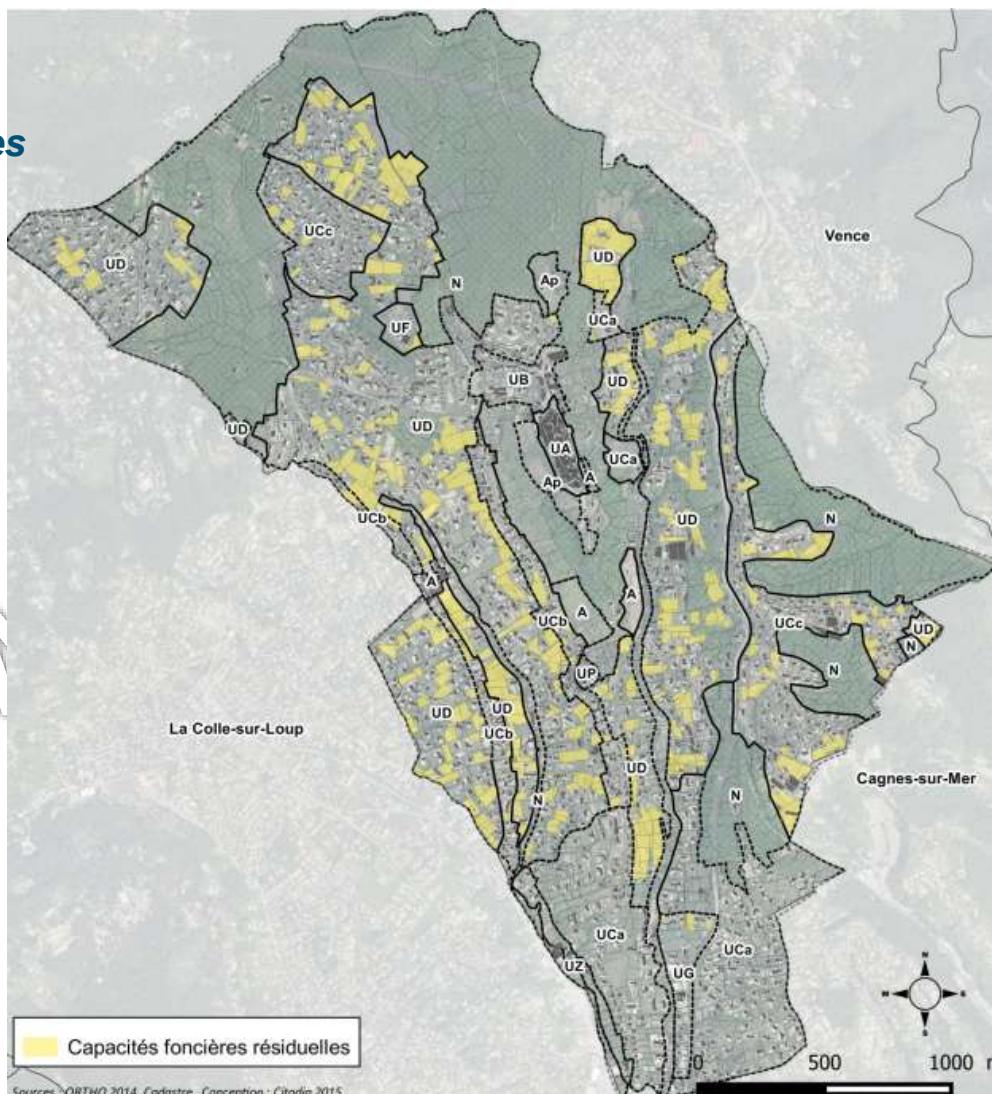
- Urbaine : 2 ha
- Naturelle : 15 ha
- Agricole : 8 ha

Une surface consommée par logement en diminution

- entre 1500m² et 2 200 m² entre 2005 et 2007
- entre 600 et 1 110 m² depuis 2010)

D'importantes capacités résiduelles dans les zones urbaines du PLU actuel (hors zone d'activités)...

...à tempérer en raison du relief, de l'insuffisance de certaines dessertes, etc.



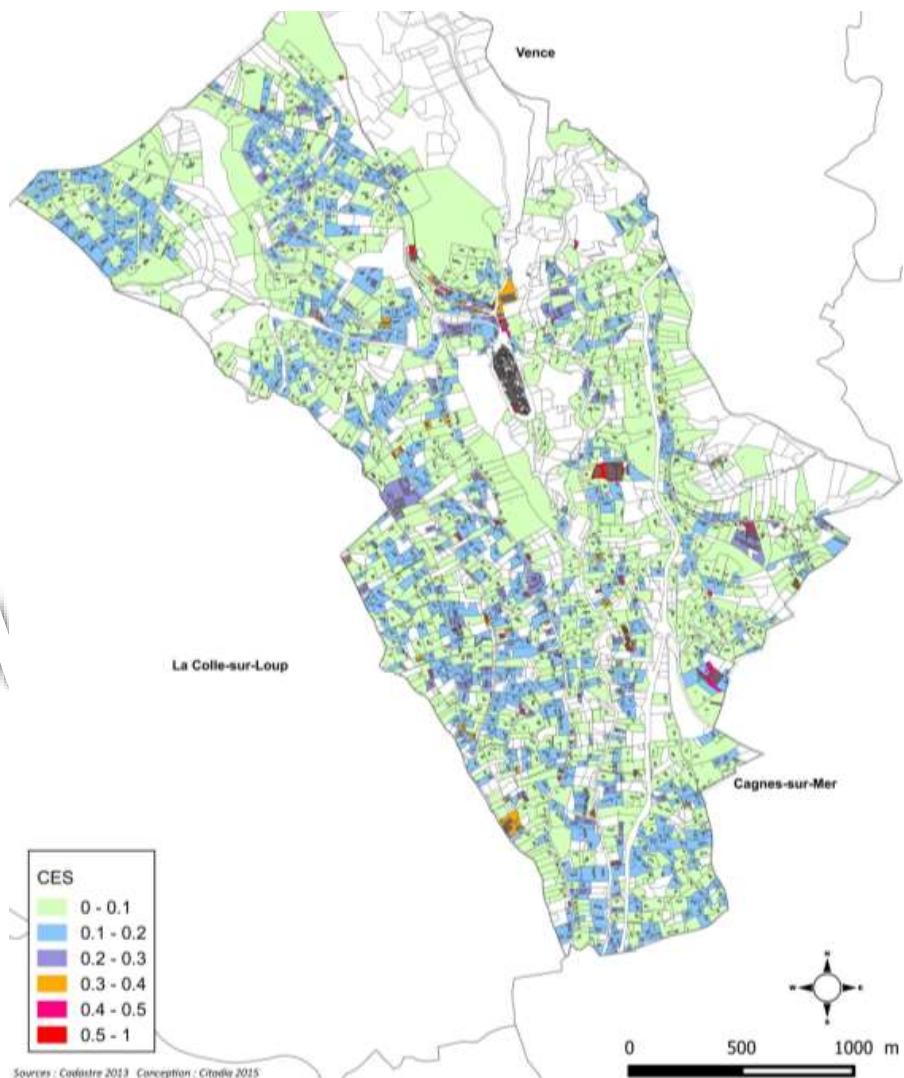
Analyse foncière *Une densité du bâti faible*

Des emprises au sol très importantes dans le Centre ancien

Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) faible mais homogène sur tout le territoire : entre 0,1 et 0,2

Quelques endroits où le CES est plus élevé : proximité du centre ancien, hameaux, ...

DOCUM
Un CES moyen global de 0,2 = faible densité



Analyse foncière Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Critères favorisants :

- Hydrants
- Desserte TC
- Réseau eau
- Réseau assainissement

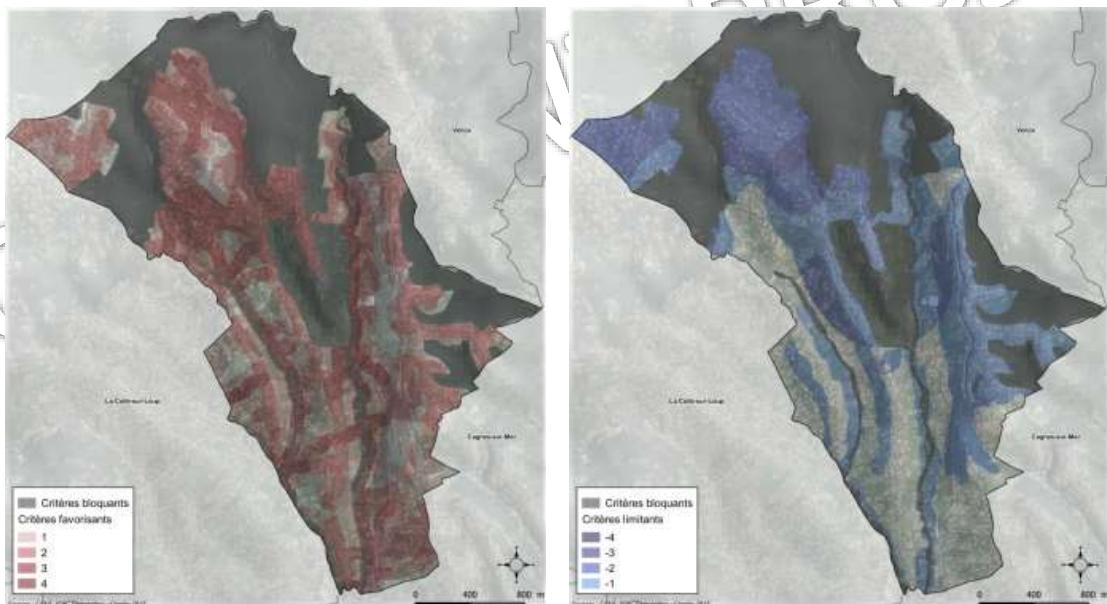
Critères limitants :

- Zone de risque bleu/rose
- Réservoirs de biodiversité
- Périmètre des MH
- Eléments paysagers

Des capacités à pondérer avec les critères qualitatifs, notamment les perceptions paysagères et la trame verte et bleue

Critères bloquants :

- Zone de risque rouge/ aléa fort



Synthèse Enjeux

Centre village :

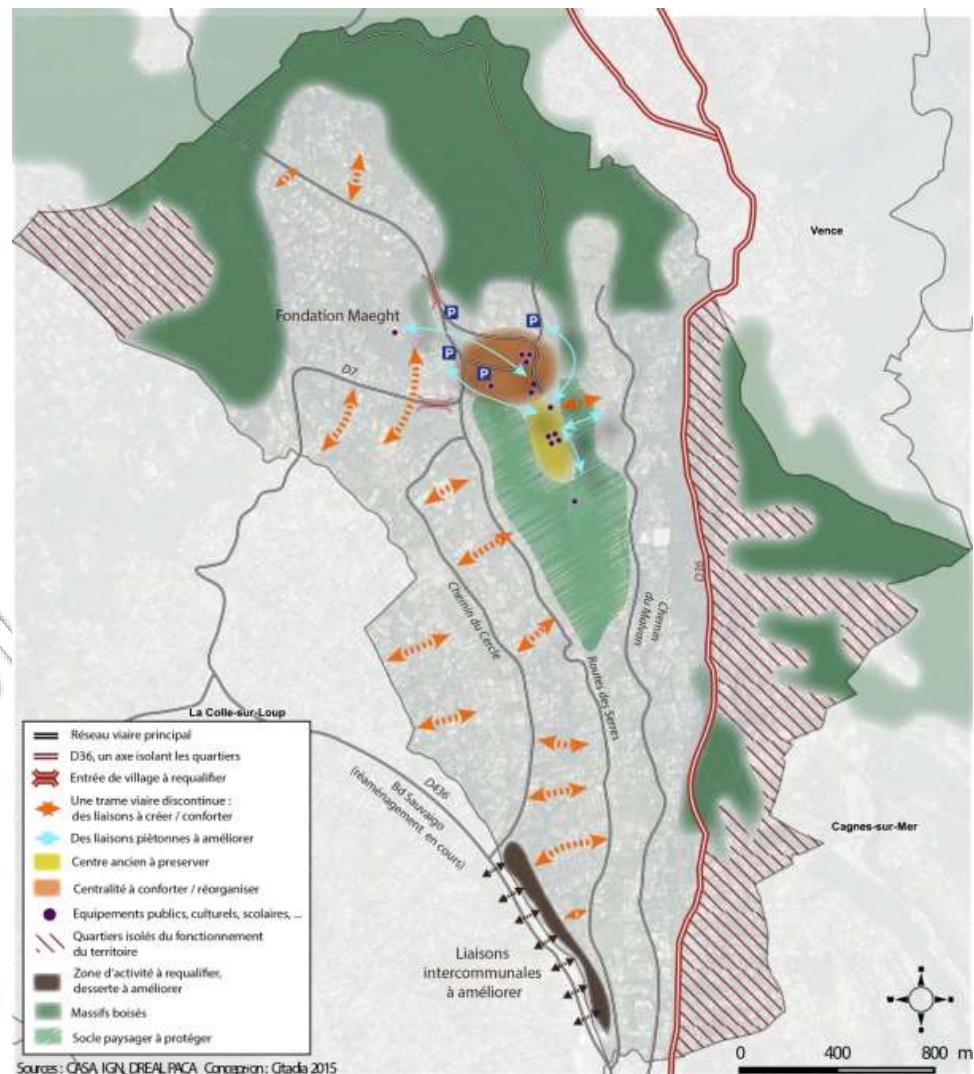
- Préserver l'espace piéton
 - Conforter le socle paysager du bastion

Circulation et déplacements :

- Améliorer l'accès au village, apaiser la traversée de la RD et valoriser/sécuriser les liaisons douces Fondation/centralité/village
 - Améliorer les liaisons inter quartiers (mode doux et voirie)
 - Désenclaver la ZA (démarche commune avec La Colle)

Equipements :

- Conforter la centralité Nord centre ville



PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



2.3

Les perspectives démographiques et l'estimation des besoins

Les scenarios démographiques et l'estimation des besoins en logements

	Population		Taux variation annuel moyen	Pop. estimée	Population projetée à horizon	Taille des ménages		Besoins en logements desserrement des ménages/ fluidité du parc	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins totaux en logements à l'horizon 2030
	2009	2014				2017	2030			
scénario 1 - Tendanciel communal			-0,02%		3 464			120	0	120
Scénario 2 – Croissance « forte »	3 481	3 477	+1,5%	3 475	4 217	2,42	2,24	286	332	618
Scénario 3 – Croissance maîtrisée			+0,8%		3 854			205	170	374

PLU

de St Paul de Vence

Plan
Local
d'Urbanisme



3

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme.

Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à partir d'orientations générales, cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Un cadre paysager exceptionnel et sensible :

Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise

Un urbanisme l'échelle du village :

Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable

Un rayonnement international, une économie de proximité :

Orientation 3 : Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint-Paul-de-Vence

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



2.1

Orientation 1

Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise

Orientation 1 :

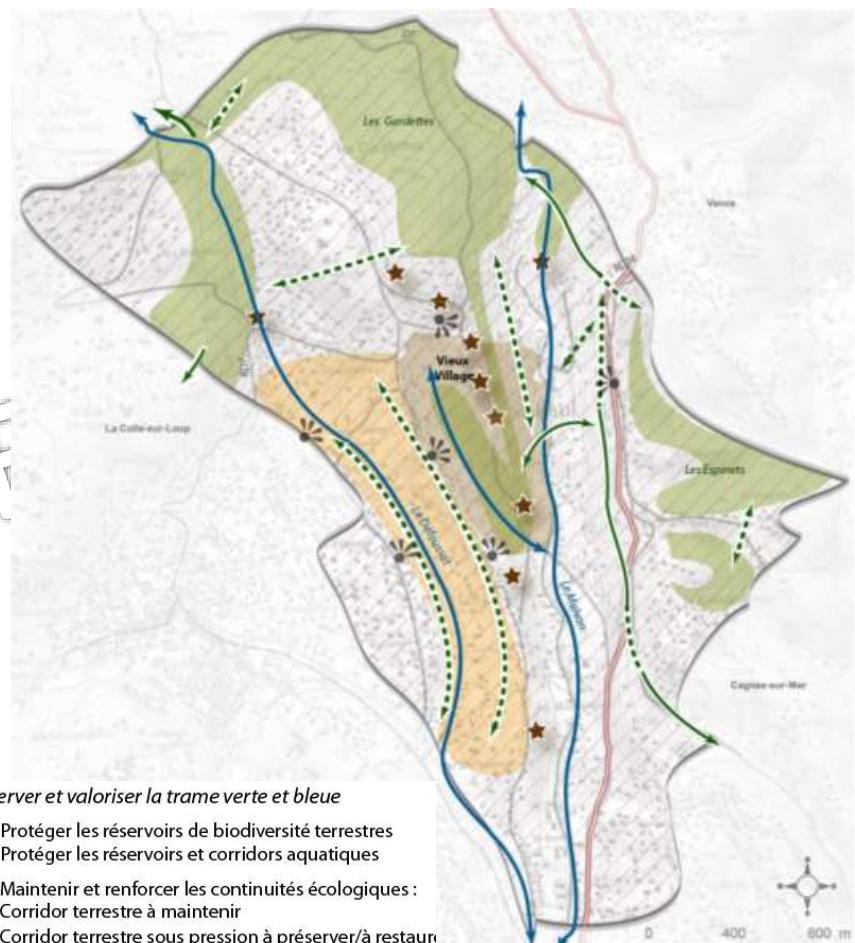
Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise

LA BIODIVERSITÉ, REPLACÉE AU CŒUR DU PROJET TERRITORIAL

Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue structurant le territoire

Protéger les réservoirs de biodiversités : les massifs boisés et vallons (Le Malvan, Le Défoussat, Le Cercle)

Préserver les continuités écologiques qui structurent le territoire / espaces de respiration dans les secteurs bâties (mise en place d'outils adaptés (protection d'éléments de la trame végétale, coefficient de végétalisation...)



Orientation 1 :

Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise

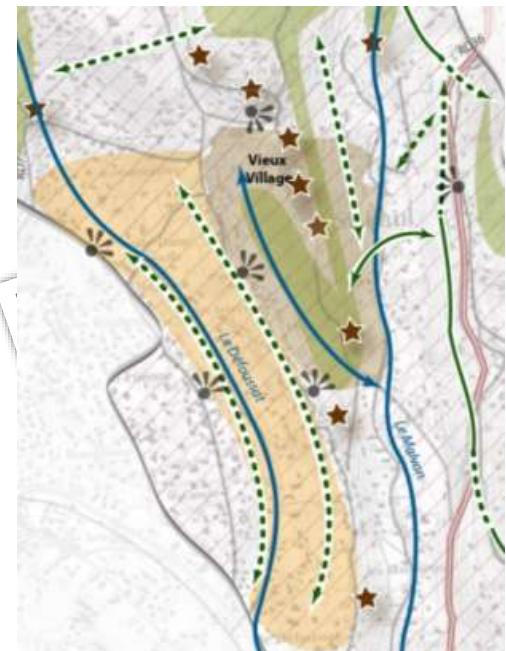
UN PATRIMOINE PAYSAGER CONFORTÉ DANS SON RÔLE IDENTITAIRE

Objectif 2 : Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères identitaires de Saint-Paul-de-Vence

Conforter le socle paysager du bastion du vieux village

Respecter la structuration historique de l'urbanisation (crêtes et fonds de vallons)

Intégrer les perceptions paysagères dans les réflexions urbaines et architecturales (maintien d'une densité végétale et d'espaces de respiration sur les coteaux, limitation des hauteurs....)



Protéger les grands paysages et les perceptions

- Préserver le socle paysager du bastion du vieux village
- Maîtriser l'urbanisation sur les coteaux et maintenir des espaces de respiration
- Mettre en valeur les belvédères et les cônes de vues

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

- ★ Protéger et valoriser le patrimoine

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Protéger et valoriser les périmètres de protection des éléments patrimoniaux (identification d'éléments de patrimoine, règles accompagnant les réhabilitations, restanques...)

Des vues sensibles



Des vues sensibles

Hypothèse d'une densification non maîtrisée



L'identification de la trame verte :

La nécessaire protection des continuités écologiques correspond aussi à celle des espaces de respirations au cœur du tissu urbain, condition de la préservation des grands paysages et de l'intégration des constructions

>> une maîtrise de l'urbanisation pour éviter une densification inadaptée

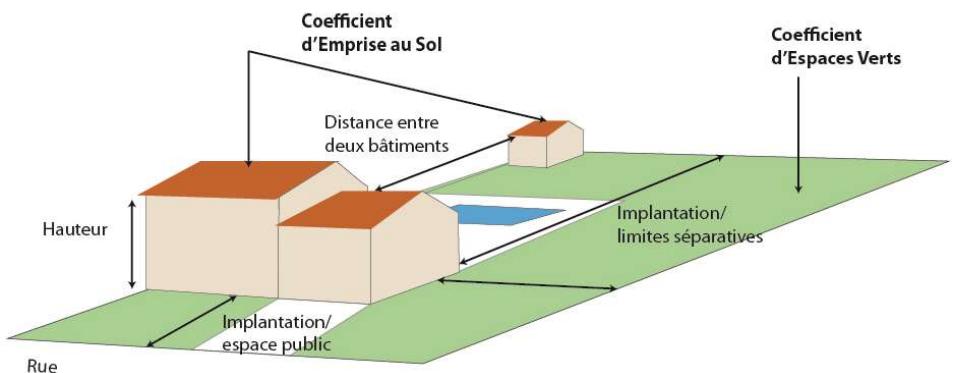


Les outils à mobiliser :

- > **Les zones non constructibles Agricoles et Naturelles**
- > **Les Espaces Boisés Classés** pour les boisements les plus significatifs
- > **Les espaces verts protégés** au titres des articles L.151-19 (patrimoine paysager) et L.151-23 (intérêt écologique) pour préserver des continuités végétales



- DOCUMENT
- > **Les coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts** pour accompagner les projets de construction de façon à préserver des espaces paysagers d'accompagnement et à limiter l'imperméabilisation du sol



Orientation 1 :

Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise

UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Objectif 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

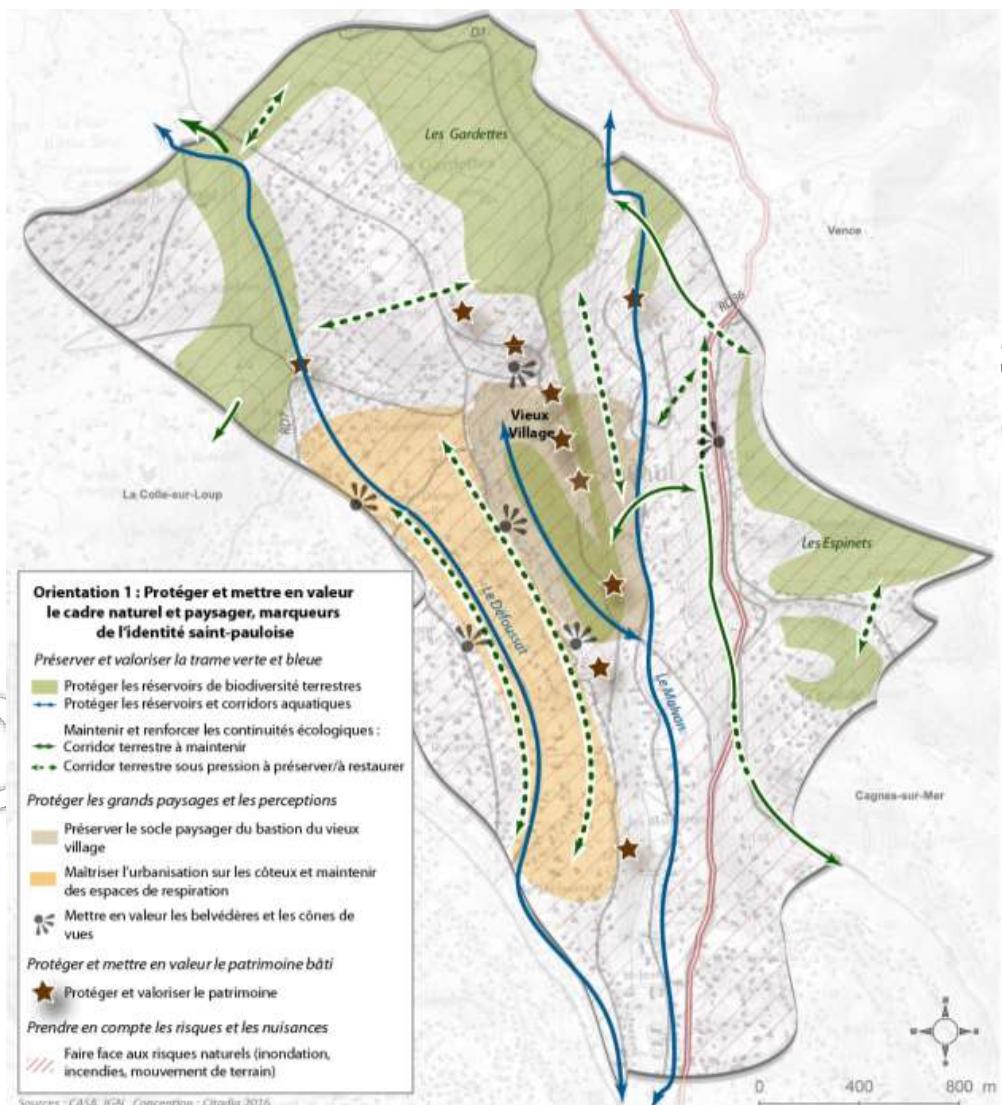
Préserver les habitants et les biens des risques, naturels et technologiques (PPRif, PPRi / PAPI, limitation du ruissellement....)

Protéger les habitants des nuisances (bruit...)

Objectif 5 : Réduire la dépendance aux énergies fossiles

Assurer l'efficacité énergétique (choix des morphologies urbaines, modes doux, l'efficacité énergétique des bâtiments, etc.)

Favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans sur le bâti ancien et dans le paysage



PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



2.2

Orientation 2

Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable

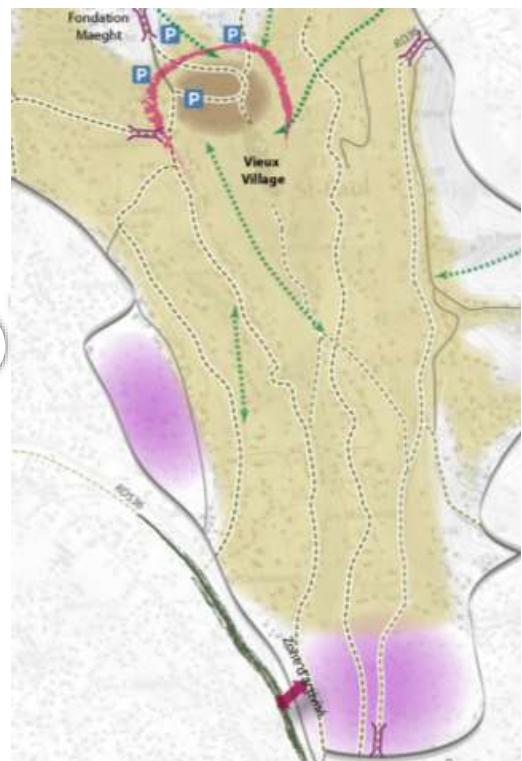
Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonnable, cohérent et durable

UN URBANISME ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

Maîtriser le développement : Favoriser une croissance démographique raisonnable, conservant à Saint-Paul son caractère villageois

Adapter les choix de développement aux caractéristiques des quartiers : conforter la centralité au nord du vieux village, accompagner l'évolution des secteurs sensibles sur le plan paysager et des risques (coteaux en co-visibilité du village, lisières), privilégier la densification des secteurs à moindre enjeux (Sud de la commune)



Maîtriser et organiser le développement urbain

- Conforter la centralité élargie
- Accompagner de façon adaptée l'évolution des quartiers dans les secteurs sensibles sur le plan du paysage, des risques naturels ou de la desserte
- Privilégier la densification des quartiers à moindre enjeux paysager

Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable

Objectif 2 : Offrir un parcours résidentiel aux habitants

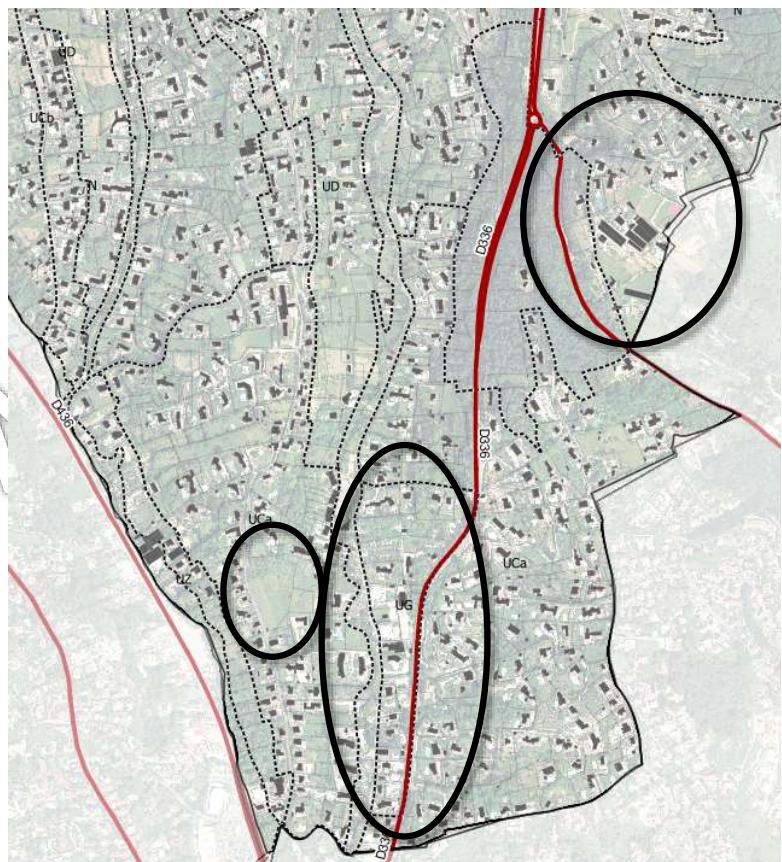
Permettre une diversification de l'offre en logements (typologie, localisation) répondant aux besoins de toutes les populations (familles, personnes âgées...)

Développer une offre en logements en faveur des actifs

Développer une offre sociale de qualité en améliorant l'offre globale et en promouvant des opérations de logements en mixité sociale

Opter pour une maîtrise opérationnelle et programmatique dans les secteurs d'urbanisation future

Accompagner la réhabilitation du bâti et la transformation du parc de logements existant



Secteurs potentiels d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Zonage du PLU en vigueur)

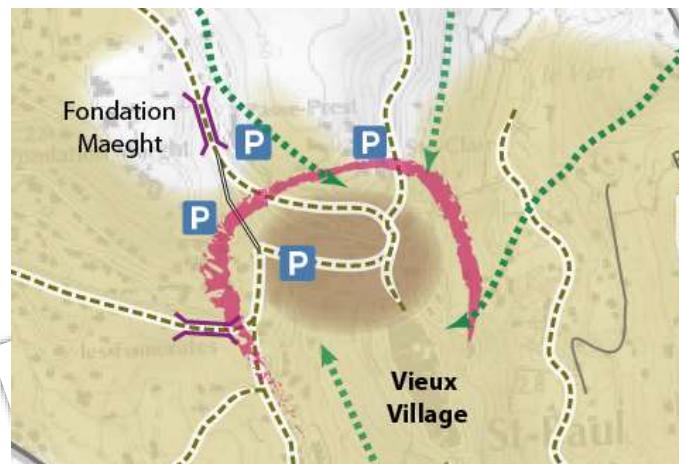
Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonnable, cohérent et durable

DES MOBILITÉS AMÉLIORÉES

Objectif 3 : Adapter l'organisation viaire au fonctionnement de la centralité

*Améliorer la lisibilité de l'entrée du centre-village :
un espace public qualitatif entre le vieux village et
le chemin des Gardettes*

*Adapter la circulation aux besoins de la centralité : réduire la vitesse, créer un signal piétonnier fort
Ajuster l'offre de stationnement aux variations de*



Réorganiser les réseaux de desserte

— Requalifier les entrées de ville
— Sécuriser l'accès au village

■ Ajuster l'offre de stationnement

— Adapter et hiérarchiser la desserte viaire
— principale
— de desserte

Intégrer la réflexion sur le développement des modes doux, notamment en recherchant des connexions entre les quartiers, les points d'intérêt...

— Conforter le maillage de cheminement doux



Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonnable, cohérent et durable

Objectif 4 : Réorganiser les réseaux de desserte

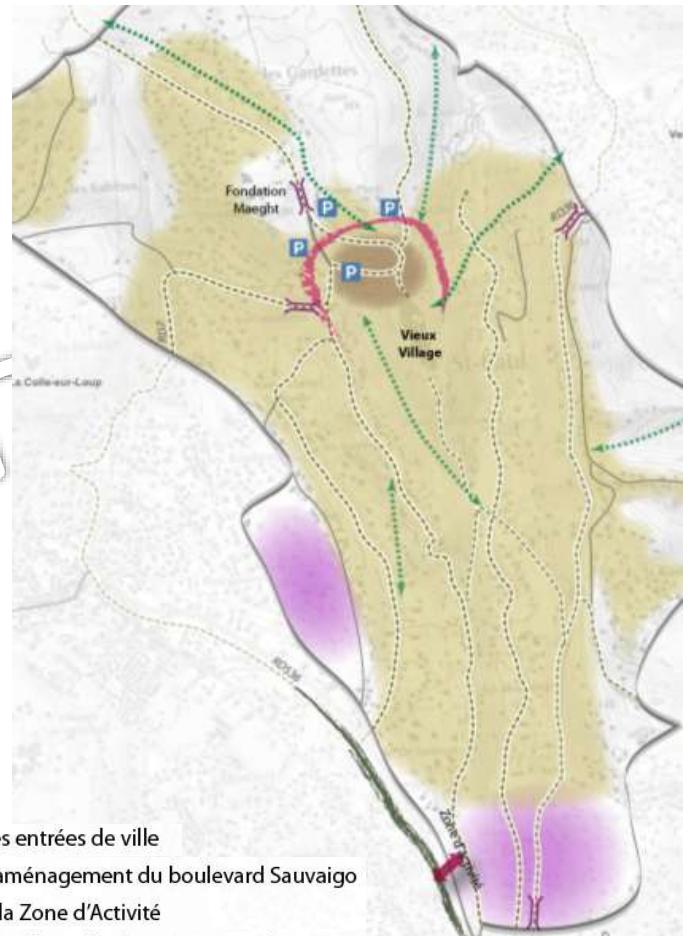
Valoriser les entrées de la commune :

- les entrées Nord et Ouest du village,
 - l'entrée Sud, entrée du Pays de Vence
- Améliorer l'efficacité du réseau de voirie secondaire et tertiaire (liaisons inter-quartiers, acquisition de voies privées)

Objectif 5 : Développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir

Créer un maillage de cheminement adaptés aux piétons entre les quartiers, vers les équipements

Développer le tourisme vert en créant un réseau cyclable touristique



- Requalifier les entrées de ville
- Poursuivre l'aménagement du boulevard Sauvage
- ➡ Désenclaver la Zone d'Activité
- Conforter le maillage de cheminements doux

Orientation 2 :
Promouvoir un développement raisonnable, cohérent et durable

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ADAPTÉ

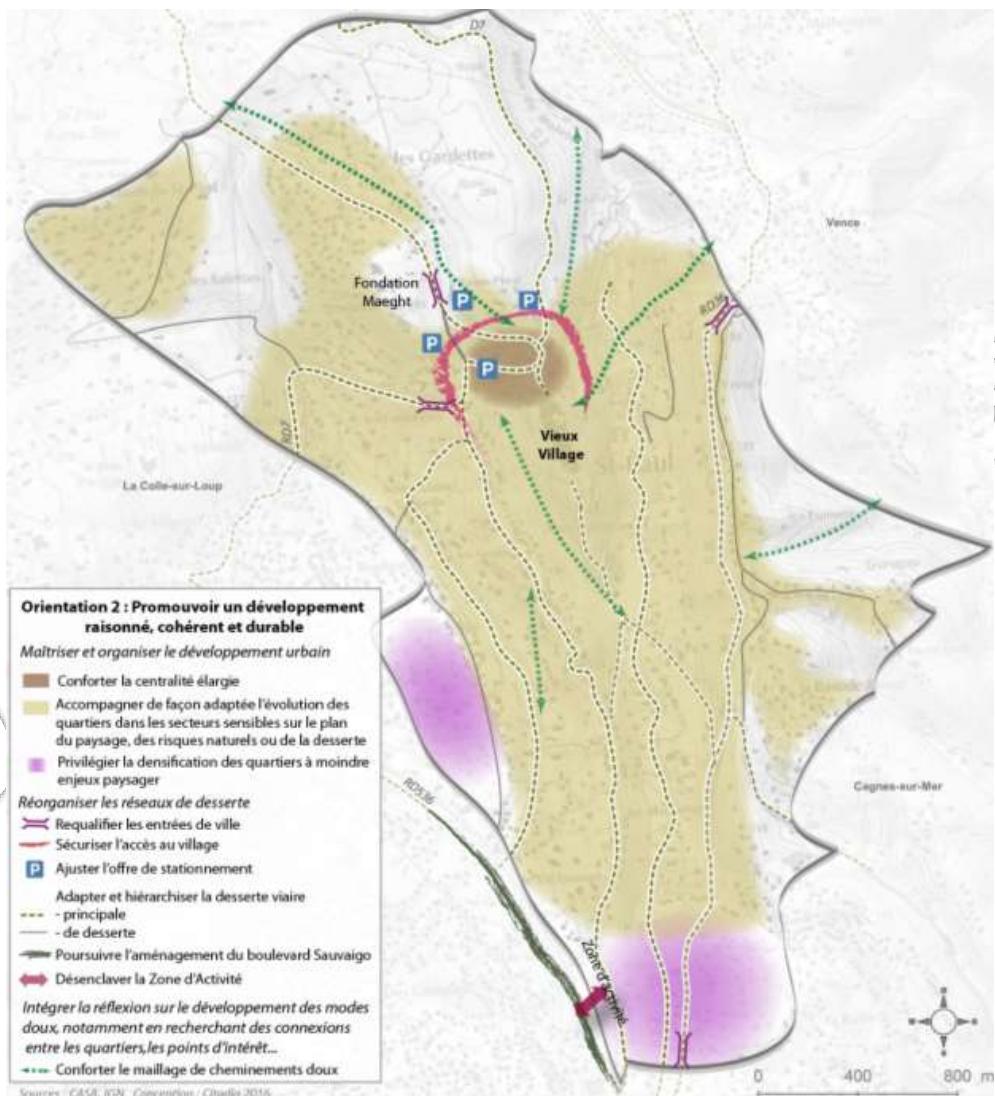
Objectif 6 : **Assurer un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement**

Adapter le niveau d'équipement aux besoins de la population actuelle et future

Adapter les réseaux à l'urbanisation et l'urbanisation aux réseaux prise en compte de la capacité des réseaux, permettre le déploiement des communications numériques...)

DOCUMENT PROJET

DO



ET

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



2.3

Orientation 3 : Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint- Paul de Vence

Orientation 3 : **Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint-Paul-de-Vence**

Objectif 1 : Cultiver l'économie culturelle et touristique d'exception

Améliorer et valoriser l'accès aux pôles d'attraction culturelle et touristique : accès plus visible au village et à la fondation, protection des paysages et du patrimoine, stationnement....

Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité et diversifiée

Objectif 2 : Soutenir l'économie de proximité

Conforter l'attractivité du village

Encourager la diversification économique pour pérenniser l'économie locale à l'année

Permettre le maintien/l'installation d'une structure de commerces et services permanents

Orientation 3 :

Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint-Paul de Vence

Objectif 3 : **Repenser la zone d'activité en tant que vitrine**

Restructurer une trame urbaine efficace et cohérente

Désenclaver la zone d'activité en tenant compte du risque d'inondation

Affirmer la vocation artisanale de la zone d'activité, en complémentarité du village (petites unités, artisanat d'art...)



> Une réflexion en cours conduite par la CASA

Repenser la zone d'activité

- Recomposer une façade urbaine
- ➡ Améliorer l'accès à la zone d'activité
- Implanter des activités économiques complémentaires de celles du village dans la ZA

Orientation 3 :

Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint-Paul de Vence

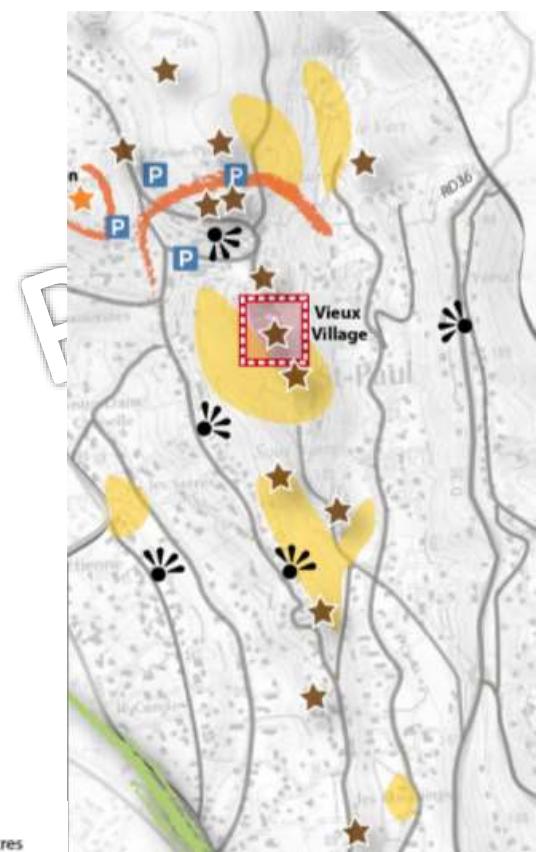
Objectif 4 : Pérenniser le foncier agricole et encourager la reconquête agricole

Protéger des espaces agricoles utilisés ou à reconquérir

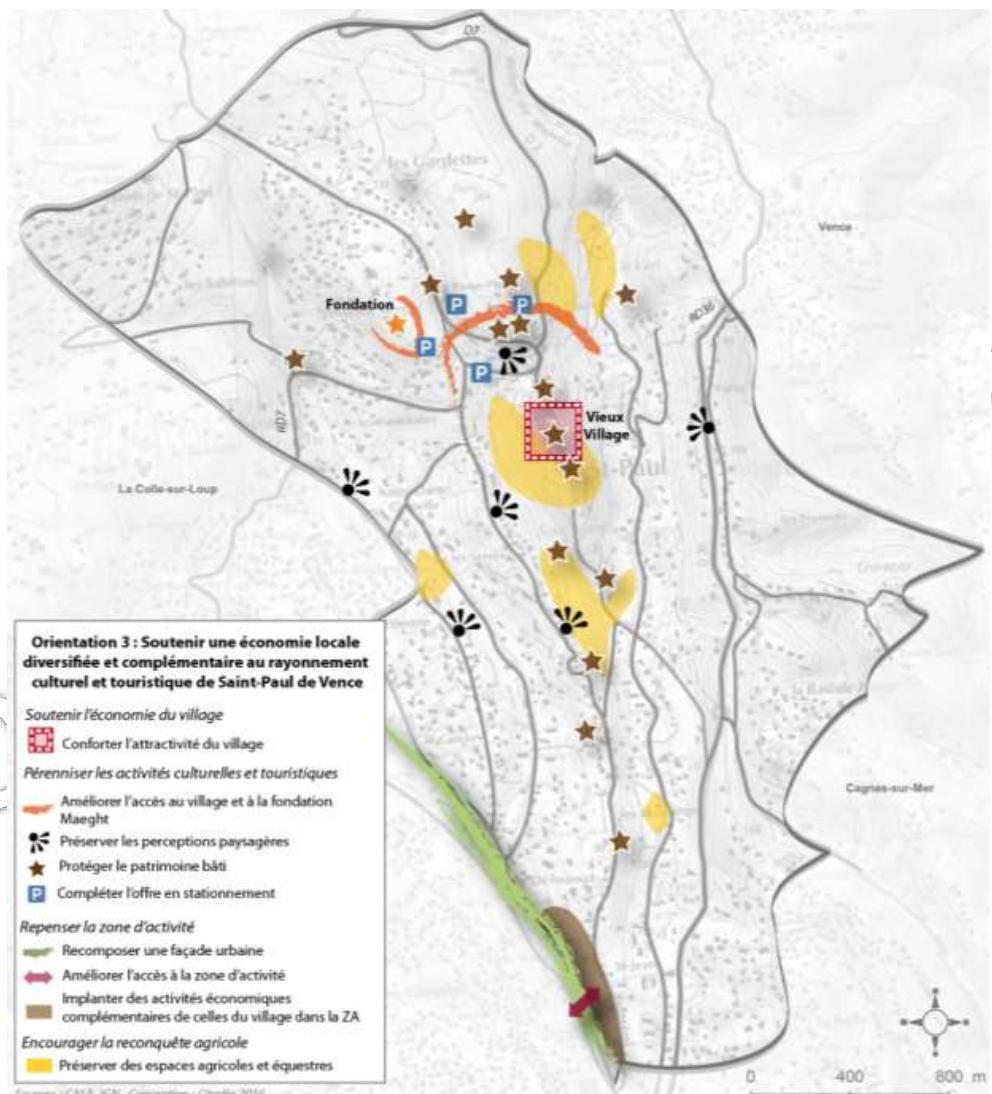
Permettre l'implantation de nouvelles exploitation, la diversification (maraîchage...), et les circuits courts

Assurer le maintien et le développement des activités équestres (vallée du Malvan)

Encourager la reconquête agricole
■ *Préserver des espaces agricoles et équestres*



DC ET



Echanges

