

AR PREFECTURE

006-210601282-20170411-CM20170411_024-DE
Regu le 13/04/2017

Département des Alpes Maritimes

Extrait du registre des Délibérations du Conseil municipal
de SAINT-PAUL DE VENCE

Arrondissement de Grasse



COMMUNE DE
SAINT-PAUL DE VENCE
(06570)

Nombre de conseillers	27
en exercice	27
présents	20
votants	24

Date de convocation et d'affichage :
04/04/2017

L'an deux mil dix-sept, le onze avril à 18h20 le Conseil municipal de la commune de Saint-Paul de Vence, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie sous la présidence de M. Joseph LE CHAPELAIN, Maire.

Etaient présents :

MM. LE CHAPELAIN Joseph; BOUKADIDA Fethi, CAMILLA Jean-Pierre, CHEVALIER Frank, DELORD Jean-Michel, PADELLINI Vincent, ROUX François, CUMOUJOU Patrick, VADO Alain, ISSAGARRE Christophe, BURGER Gabriel

Mmes CHARENSOL Sophie, COLLET Sylvie, DALMASSO Sandrine, ESCOLANO-LOCARD Alizée, GASTAUD Nadine, GUIGONNET Nadine, HARTMANN Laurence, VINCENT Eliane, Mme HOUZE Catherine

Procurations

M. STACCINI Pascal donne procuration à Mr CAMILLA Jean-Pierre
M. TERREMATTE David donne procuration à Mme CHARENSOL Sophie
Mme CAUVIN Edith donne procuration à Mr LE CHAPELAIN Joseph
Mme VOISIN-PONZO Céline donne procuration à Mme DALMASSO Sandrine

Etaient absents:

M. BISCROMA Pascal ; Mmes CHRIST Véronique ; FAUST-TOBIASSE Catherine

Mme HARTMANN Laurence est élue secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Locales.

Délibération N°11.04.2017_0024

Objet : Urbanisme : approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire rappelle au Conseil municipal que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 25 mars 2013.

Les étapes procédurales du Plan Local d'Urbanisme ont été les suivantes :

- Le Conseil municipal a prescrit le 30 mars 2009 la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Le Conseil municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 6 juin 2011. Une concertation a eu lieu tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme le 2 avril 2012.
- Les personnes publiques ont été associées pendant une durée de 3 mois à compter de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Une enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 10 septembre 2012 au 12 octobre 2012.
- Le rapport du Commissaire enquêteur, assorti d'un avis favorable a été déposé le 19 novembre 2012. C'est à l'issue du dépôt du rapport que le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'urbanisme, modifié pour tenir compte des observations de la population, du Commissaire enquêteur et des personnes publiques associées.

Par un jugement en date du 1^{er} décembre 2016, le Tribunal Administratif de Nice a annulé la délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, au motif que la délibération avait été votée au scrutin secret alors qu'un seul membre présent l'avait réclamé. La loi mentionne l'obligation qu'au moins un quart des membres présents le demande.

Le jugement souligne également l'insuffisance de justification ni d'explication du classement des parcelles AD 80 à 82 et AD 84 à 87 en zone Ap.

Le Maire expose que l'annulation du Plan Local d'Urbanisme a pour effet de remettre en vigueur le Plan d'occupation des sols (POS) antérieur, conformément à l'article L174-6 du Code de l'urbanisme.

La jurisprudence permet de reprendre la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme au stade où la procédure a été viciée, c'est-à-dire en l'occurrence au stade de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme sans devoir organiser une nouvelle enquête publique si la modification :

- ressort de l'enquête publique ;
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet.

Il est donc permis de ré approuver le Plan Local d'Urbanisme après avoir intégré dans le rapport de présentation la justification du reclassement des parcelles AD 80 à 82 et AD 84 à 87 en zone Ap.

Par conséquent, le rapport de présentation est modifié en ce sens.

Le Maire rappelle que la présente délibération doit également reprendre l'ensemble des modifications mineures du Plan Local d'urbanisme mentionné dans la délibération d'approbation annulée, provenant de l'enquête publique et non remis en cause par les juridictions administratives.

1 – Concernant les avis des PPA :

- Augmentation générale des COS sur certaines zones U par la possibilité d'obtenir une bonification de 20% pour les BBC et les logements sociaux. Cette augmentation des droits à construire accompagne et accroît le relèvement des COS contenu dans le PLU arrêté (augmentation de 50% à 500% selon les zones par rapport au POS) et correspond aux dispositions de la loi SRU, aux attentes des services de l'Etat tout en préservant les orientations municipales qui souhaitent favoriser le développement urbain maîtrisé notamment par la production de logements pour actifs, développer les activités économiques et protéger le grand paysage, les sites naturels et le cadre de vie communal.
- Réduction de 500 m² à 400 m² du seuil de surface de plancher réalisé dans les zones de mixité sociale pour la création de logements sociaux (30% de surface à réaliser pour le logement social si les constructions dépassent 400m² de surface de plancher).

Par ailleurs différentes modifications mineures et précisions ont été intégrées au rapport de présentation ainsi qu'au plan de zonage et au règlement afin de répondre aux observations émises par les PPA

- Afin de répondre aux attentes de l'Autorité environnementale, une étude environnementale complémentaire a été réalisée, afin, d'une part, d'évaluer avec précision les effets du PLU sur l'environnement, notamment sur les corridors écologiques et la qualité des milieux récepteurs, et de présenter une note spécifique sur les incidences environnementales conformément à la demande de la DREAL. D'autre part, de permettre de cartographier les trames vertes et bleues de la commune et d'intégrer au plan de zonage ainsi qu'au règlement des dispositions spécifiques en cohérence avec l'analyse environnementale réalisée (interdiction de construire à moins de 10m des berges des vallons, reconstitution et développement de la ripisylve, interdiction et limitation des mouvements de sol dans les lits majeures des vallons, clôture sans soubassement permettant la circulation de la faune, mesure de compensation en cas de coupe ou abattage d'arbres significatifs, interdiction d'enlever les arbres morts ou vieillissants constituant des habitats privilégiés pour certaines espèces animales)

2 – Concernant les réserves émises par le commissaire enquêteur et les observations des administrés

Lors de l'enquête publique, 40 personnes ont consigné des observations sur les registres et 49 courriers ont été réceptionnés par le commissaire enquêteur. Les observations portées sur le registre destiné à recueillir les observations des administrés après l'arrêt du PLU, à disposition au service de l'urbanisme ont également été prises en compte.

- Sur les recommandations du commissaire enquêteur incluses dans les conclusions de son rapport, les 4 points soulevés ont été pris en compte dans le document finalisé du PLU, notamment d'intégrer les observations émises par la DDTM et l'autorité environnementale, de modifier l'article 5 du règlement de la zone UD afin de permettre aux parcelles bâties inférieures à 2500 m² de conserver des droits à construire à concurrence du COS affecté à la zone et d'apporter des précisions en matière de déplacements (liaisons douce, parc relais en entrée de ville ...)
- Sur les observations et demandes des administrés, certaines ont été prises en compte du fait de leur pertinence et leur légitimité accréditées par le commissaire enquêteur. Il s'agit notamment de:
 - Faire coïncider le périmètre des zones N avec celui des zones rouge du PPRNIF afin d'éliminer les contradictions dans l'application des différents règlements opposables aux tiers (PLU et PPRIF) et d'éviter une perte de constructibilité importante pour les propriétaires concernés lors du projet de PLU arrêté par une augmentation des zones N sans rapport avec la zone rouge du PPRNIF ni avec des secteurs à protéger du fait de leur richesse biologique (chemin de Peyre Long)
 - Modifier certaines limites d'espaces boisés classés (EBC) afin de permettre une amélioration des conditions d'accès et de sécurité à certaines propriétés (Fromentin- Dallo)
 - Modifier certaines limites d'EBC ou d'éléments paysagers remarquables afin de ne pas réduire les possibilités de constructibilité en tenant compte de l'état existant des terrains concernés (propriétés Sarfati – Fournier- SCI de la vieille bergerie)
 - Créer une zone Ap sur la route de Vence RD2 afin de permettre la remise en activité d'une oliveraie et ainsi développer une production agricole (propriété Fournier)
 - Incorporer partiellement une parcelle située au lieu-dit « Les Cotes » en zone UD permettant sa constructibilité et création d'un corridor écologique sur la partie ouest (zone N) (propriété Mussa)
 - Modifier la superficie de l'emplacement réservé n°2 pour création de logements sociaux route de Cagnes RD 336 (propriété Steins)
 - Retranscrire graphiquement sur le plan de zonage le bâtiment et le réservoir d'eau sur une propriété chemin des Fumerates (propriété Massin)
 - Incorporer un bâtiment existant (serre agricole) dans la zone UCc quartier de la bastide rouge (propriété Barrière)

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, le Maire propose au Conseil municipal :

VU :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.110-1, L. 153-12 à 19 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008 ;
- La délibération en date du 30 mars 2009 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Le débat sur les orientations du Plan Local d'Urbanisme organisé au sein du Conseil municipal le 6 juin 2011;
- La délibération en date du 2 avril 2012 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

AR PREFECTURE

006-210601282-20170411-CM20170411_024-DE
Reçu le 13/04/2017

- L'arrêté municipal en date du 27 juillet 2012 prescrivant l'enquête publique sur les dispositions du projet de plan local d'urbanisme;
- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 19 novembre 2012 ;
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les annexes ;
- Les observations des personnes publiques associées ;
- Le jugement du Tribunal administratif du 1^{er} décembre 2016 annulant la délibération d'approbation du 25 mars 2013 ;

CONSIDÉRANT qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique ;

CONSIDÉRANT les modifications apportées au rapport de présentation suite au jugement du tribunal administratif du 1/12/2016 ;

CONSIDÉRANT que le Plan local d'urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

DE DÉCIDER :

D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Paul de Vence.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme et R2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.

Le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Saint-Paul de Vence aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

La présente délibération, accompagnée du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à la Préfecture.

A la majorité (1 voix contre : Mr ISSAGARRE), le Conseil municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Fait et délibéré en mairie les *jour, mois et an* que dessus.
Pour extrait certifié conforme.



Le Maire de Saint-Paul de Vence,
Joseph LE CHAPELAIN

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace les Plans d'Occupation des Sols (POS) qui se contentaient de réguler l'occupation des sols.

1/ RAPPEL DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

Le Conseil municipal a prescrit le 30 mars 2009 la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération définit les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Le Conseil municipal a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 6 juin 2011.

Une concertation a eu lieu tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme le 2 avril 2012.

Le dossier de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées qui ont bénéficié d'un délai de trois mois pour formuler leurs avis.

- Préfecture des Alpes Maritimes
- Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis
- Direction Départementale des territoires et de la mer
- Service territorial de l'architecture et du patrimoine
- DRAC
- Mairie de Vence
- Mairie de Cagnes sur Mer
- Mairie de La Colle sur Loup
- Conseil Général
- Agence régionale de la Santé
- Direction Régionale de la Propriété forestière
- Chambre de commerce et de l'industrie
- Chambre d'agriculture
- SDIS
- Conseil Régional
- Chambre des métiers et de l'Artisanat
- Communauté urbaine de Nice

Une enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 10 septembre 2012 au 12 octobre 2012.

Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur a remis un rapport faisant la synthèse des avis des personnes publiques associées et de la population. Le rapport du Commissaire enquêteur, assorti d'un avis favorable a été déposé le 19 novembre 2012.

L'analyse de ce rapport a permis à la commune de modifier, le cas échéant, le PLU arrêté, sous couvert de justifier des modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document.

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2013.

Or, par un jugement en date du 1er décembre 2016, le Tribunal administratif de Nice a annulé la délibération du Conseil municipal en date du 25 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, au motif que la délibération avait été votée au scrutin secret alors qu'un seul membre présent l'avait réclamé. La loi mentionne l'obligation qu'au moins un quart des membres présents le demande. Le jugement souligne également l'insuffisance de justification ni d'explication du classement des parcelles AD 80 à 82 et AD 84 à 87 en zone Ap.

Cette annulation du Plan Local d'Urbanisme a eu pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols antérieur, conformément à l'article L174-6 du Code de l'urbanisme.

La jurisprudence permet de reprendre la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme au stade où la procédure a été viciée, c'est-à-dire en l'occurrence au stade de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et de ne pas organiser une nouvelle enquête publique si la modification ressort de l'enquête publique et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est donc reprise à sa phase d'approbation. Une fois approuvé, le PLU entrera en vigueur après les mesures de publicité légales et l'envoi au contrôle de légalité.

2/ RAPPEL DES OBJECTIFS POLITIQUES DU PLU

Il n'est pas possible de donner en quelques lignes les détails du travail d'une équipe qui a travaillé pendant plus de 5 ans (le rapport de présentation donne le détail de ces objectifs).

Il est par contre possible de rappeler les grandes orientations fixées au futur PLU, orientations découlant de la volonté politique des élus et aussi des contraintes imposées par la loi (ex : loi SRU, Grenelle de l'environnement...), ou par des documents d'urbanisme supra communaux (SCOT, DTA...) avec lesquels le PLU doit être compatible.

Les 3 principaux objectifs stratégiques sont :

Protection de l'environnement

- Imposer des coefficients de végétalisation importants, variables suivant les zones mais pouvant atteindre 60 %.
- Forêts : protection contre l'incendie, entretien du massif de la Sine (projet intercommunal : OPAPE)...
- Rivières : trames bleues (Grenelle), protection contre les inondations (PAPI Cagnes et ses affluents), requalification des berges (contrat de rivière...)...
- Eléments remarquables (architecture, arbres...), biodiversité, interdiction de publicité...
- Energies renouvelables : panneaux solaires (avec prescriptions), COS incitatif pour "bâtiments basse consommation".
- Introduction de quelques zones agricoles (Grenelle).

Environnement visible du village, plus particulièrement protégé (socle, zones à surfaces minimales...).

Croissance modérée de la population

- Croissance au "fil de l'eau" (1 % par an, soit environ 35 personnes / an).
- Logements nécessaires pour absorber cette croissance : 15 logements au total par an, dont logements conventionnés (loi SRU) : 8 / an.
- Les capacités de construction seront plus élevées dans le sud de la commune qu'aux abords du village, de même que le coefficient de végétalisation sera plus élevé aux abords du village par rapport au sud de la commune (60 % par rapport à 50 %) La partie Sud de la commune verra sa constructibilité augmentée par rapport au POS et il ne sera plus imposé de surface minimale pour rendre un terrain constructible, par contre un coefficient de végétalisation de 50 % évitera une sur densification.
- Il ne sera plus imposé de volume unique par terrain constructible, qui devrait réduire le nombre de maisons jumelées.
- Malgré l'insistance des services de l'Etat, le nombre de niveaux possibles pour les constructions a été maintenu à 2 (conservation du R + 1 actuel).
- Le règlement permet de tenir l'objectif de croissance en nombre de logements à l'horizon du PLU (10 ans).
- Equipements nécessaires existants ou prévus : école, salle polyvalente, médiathèque, crèche, réseaux, voirie.

Développement économique

- L'économie essentielle de la commune est le tourisme. Elle le restera, en particulier en maintenant des COS incitatifs pour les équipements à usage d'hébergements hôteliers. Dans un but de diversification, il est proposé de prévoir une zone d'activité commerciale, artisanale et / ou de services aux abords de la RD 436 (à partir du Leclerc).
- Ce territoire, avec celui situé sur la commune de la Colle sur Loup, a été déclaré "zone à enjeu" dans le SCOT de la CASA.
- Il bénéficiera de la requalification de la Pénétrante qui fournira un environnement attractif de qualité et d'un accès routier particulièrement facile.
- Une étude va être prochainement lancée pour étudier la nature des activités à y installer en donnant priorité aux activités qui pourraient bénéficier d'avoir une adresse sur la commune de Saint-Paul de Vence.
- La chambre de commerce, la chambre des métiers... et la CASA compétente en matière de développement économique ont promis de participer à l'étude.

3/ PROJET DE PLU (RESUME NON TECHNIQUE DU PLU)

I. Le diagnostic territorial

Présentation générale de la commune

La commune de Saint-Paul-de-Vence couvre une superficie de 726 hectares pour 3 535 habitants en 2010.

Située à l'ouest du fleuve Var, elle appartient à l'ensemble des communes comprises dans le Moyen-Pays, proche du littoral méditerranéen. Elle occupe une position géographique privilégiée à proximité des principaux centres urbains du département des Alpes-Maritimes (Nice, Antibes, Cannes, ...) et de principales infrastructures de communication (Autoroute A8, Aéroport Nice Côte d'Azur).

Le territoire de Saint-Paul-de-Vence s'étend des collines créées par le Var jusqu'aux plateaux vençois. Cette position offre une diversité de formes urbaines et de paysages :

- Au nord, le plateau des Gardettes forme un large replat aux versants accidentés, où un habitat pavillonnaire diffus s'est progressivement développé,
- Au pied de cet ensemble, le village historique de Saint-Paul-de-Vence, perché sur son socle vert,
- A l'ouest, une succession de petits reliefs collinaires doux, orientés nord-sud, composés des crêtes des Serres, de Saint-Etienne et du Défoussat caractérisées par un habitat pavillonnaire diffus, et de vallons à dominante naturelle,
- A l'est, le vallon du Malvan, aux versants pentus, prolongé par les reliefs des Espinets.

Ainsi, malgré sa proximité avec le littoral azuréen très urbain et un développement non négligeable de l'urbanisation, près de 40 % du territoire communal de Saint-Paul-de-Vence est couvert par des espaces agricoles ou naturels, assurant un cadre de vie de qualité aux habitants.

Dynamiques socio-économiques

Avec 3 535 habitants en 2010, Saint-Paul-de-Vence connaît une croissance démographique régulière depuis le début des années 70 (environ + 28 hab/an). Cette croissance est sensiblement identique à celle de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis dont elle fait partie.

L'essentiel de cet accroissement démographique est d'origine migratoire, avec un taux de variation annuel moyen supérieur à + 1,5 % au cours des précédentes décennies.

La population saint-pauloise se caractérise donc par des ménages de taille moyenne, composés essentiellement de jeunes actifs.

Sur la commune, le nombre d'actifs continue de progresser témoignant d'une conjoncture économique favorable à l'emploi (+ 14,4 % d'actifs entre 1999 et 2007).

Cette évolution se confirme également par la baisse du taux de chômage sur le territoire communal.

La prédominance des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires à Saint-Paul-de-Vence semble indiquer une tertiarisation de l'économie saint-pauloise, d'autant plus confortée par l'attractivité résidentielle de la commune.

Toutefois, la majorité des actifs de la commune travaille dans une autre commune du département, entraînant une croissance des déplacements domicile-travail et une multi-motorisation des ménages. Ce phénomène est par ailleurs renforcé par la proximité de la technopôle de Sophia-Antipolis.

Les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire de Saint-Paul-de-Vence semblent se confirmer au travers des caractéristiques du parc de logements. Le parc total de logements de la commune se caractérise par une majorité de résidences principales constituées essentiellement de maisons individuelles de grande taille, occupées par des propriétaires.

Un ralentissement de la construction neuve apparaît cependant depuis 2004 sur le territoire communal.

La commune compte par ailleurs un tissu économique dynamique regroupant de nombreuses petites entreprises, commerces et services. En outre, avec entre 4 000 et 11 000 visiteurs par mois en période estivale, la commune de Saint-Paul-de-Vence bénéficie d'une véritable attractivité régionale, nationale, voire internationale. Une telle notoriété confère au secteur du tourisme une place primordiale dans l'économie locale saint-pauloise ; place qui permet par ailleurs de promouvoir et de pérenniser les activités commerciales, artisanales et de loisirs de la commune.

Enfin, l'agriculture, bien qu'en perte de vitesse depuis le début des années 80, reste une priorité pour la commune de Saint-Paul-de-Vence. La présence de nombreuses vignes et oliveraies sur le territoire communal, renforcée notamment par les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice » définis en 2001 et 2004, contribuent à la pérennisation de ces activités agricoles.

Articulation du PLU avec les principaux plans et programmes applicables sur le territoire communal

La commune de Saint-Paul-de-Vence s'inscrit dans les enjeux, orientations et principes des divers plans et programmes applicables au territoire communal, et notamment le SCoT, le PDU et le PLH de la CASA.

Le PLU décline les grands axes du développement communal souhaité par la commune de manière transversale. Cette vision d'ensemble de l'aménagement du territoire de Saint-Paul-de-Vence est traduite dans le PADD, le zonage et le règlement du PLU. Les thématiques de l'habitat, de l'emploi, des déplacements et de l'environnement sont dominantes dans le projet communal et traitées de manière à assurer un urbanisme de qualité répondant aux besoins actuels et futurs des saint-paulois.

II. L'état initial de l'environnementLes ressources naturelles

> La ressource en eau potable :

L'approvisionnement en eau potable de la commune provient exclusivement d'achat d'eau en gros par le SIEVI, délégataire en charge d'une partie du réseau d'eau potable sur le territoire communal. Il s'agit d'eaux en provenance de l'usine du Bouyon (captages du Vegay et de la Gravière) et de la nappe alluviale du Var.

La commune dispose de trois réseaux et de plusieurs réservoirs permettant de couvrir les besoins de la population saint-pauloise.

Le territoire communal compte également un vaste réseau d'eaux superficielles constitué des trois bassins versants du Cercle, du Malvan et du Défoussat et d'une dizaine de sous-bassins versants.

> Les sources d'énergie :

Plusieurs actions de production d'énergies renouvelables sont déjà entreprises au niveau local et intercommunal :

- production de 1,05 MWh/an d'énergie solaire thermique sur le territoire communal,
- production de 60 000 MWh/an par l'Usine d'Incinération et de Valorisation des Ordures Ménagères d'Antibes,
- exploitation de l'énergie hydraulique des cours d'eau ou réseaux de canalisation en place ; production d'énergie entre 2 000 et 10 000 MWh/an,

Sur le territoire de la CASA, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques au niveau des bâtiments et la construction de deux chaudières collectives à bois permettent la production d'énergie thermique respective de 6 000 MWh/an et 600 MWh/an.

La biodiversité et les milieux naturels

Le territoire communal comprend de grands ensembles boisés situés au nord et à l'est de la commune, dans les secteurs des Salettes, du plateau des Gardettes, des Espinets et du Léouvé. Des boisements sont également présents sur le socle du village et dans le vallon du Malvan. Ces forêts sont essentiellement composées de Pins d'Alep, de feuillus et de conifères.

Les espaces naturels végétalisés sont également très présents dans le tissu urbain : alignements d'oliviers le long des versants du Malvan et des Serres, mettant en valeur les paysages de restanques, les anciennes zones maraîchères transformées en jardins dans la vallée du Malvan, et les jardins d'agrément.

La commune compte par ailleurs sur son territoire un patrimoine faune/flore remarquable qu'il convient de préserver.

Concernant les espaces naturels protégés, la commune de Saint-Paul-de-Vence n'est soumise à aucune contrainte liée aux sensibilités écologique, paysagère et patrimoniale (ZNIEFF, Arrêté de biotope...).

Trois zones Natura 2000 sont toutefois présentes à proximité du territoire communal : les SIC « Préalpes de Grasse » et « Rivière et Gorges du Loup » et la ZPS « Préalpes de Grasse », dont le patrimoine est à prendre en compte dans le cadre du projet de PLU.

L'environnement paysager et urbain

Saint-Paul-de-Vence est également caractérisée par une trame verte dominante, véritable patrimoine paysager pour la commune. Elle se compose de paysage à dominante naturelle et de paysages agricoles qui sont un atout pour le cadre de vie.

Les ripisylves, véritables niches écologiques, participent aussi à la trame verte et permettent une continuité végétale dans le tissu urbain. Cette trame est complétée par les aménagements de l'homme dans le cadre de son activité agricole et urbaine.

Friches, cultures, propriétés agricoles, alignements d'arbres complètent la structure verte de la commune et constitue une richesse en termes de cadre de vie et de respect de l'environnement.

Le grand cadre paysager saint-paulois se décline en six unités :

- Le plateau nord et ses versants : dominant le paysage nord de la commune, les secteurs des Gardettes, des Hauts de Saint-Paul et des Fumerates constituent le fond de scène du village de Saint-Paul-de-Vence. Le développement urbain composé d'un habitat pavillonnaire diffus s'est inséré dans ces espaces à dominante naturelle,
- Le village et son socle : élément fort de la commune, c'est autour du village perché et de son socle végétal que se cristallise l'image de Saint-Paul-de-Vence,
- Les collines ouest :
 - . les crêtes des Serres et de Saint-Etienne dominant le paysage d'approche du village et offrent un panorama remarquable. Sur les lignes de crêtes, les habitations individuelles occupent d'anciennes parcelles agricoles dessinant une urbanisation diffuse caractéristique de ces entités,
 - . les fonds de vallons et les versants du Cercle et du Défoussat, autrefois occupés par du maraîchage et de l'arboriculture, comptent aujourd'hui de nombreuses habitations individuelles dispersées sur d'importantes parcelles,
- Le Malvan : ancien lieu de cultures des légumineuses, des fruitiers et des fleurs, le fond plat du vallon du Malvan est aujourd'hui urbanisé, de manière diffuse, aux abords de la route éponyme, le long du cours d'eau,
- Les plateaux des Espinets et du Léouvé : une urbanisation diffuse s'est progressivement développée, ponctuant les larges coulées vertes des versants du Malvan et les anciennes terres cultivées des plateaux des Espinets et du Léouvé,
- Les entrées de ville : au sud du territoire communal, les activités commerciales et artisanales se sont implantées de part et d'autre des pénétrantes Cagne/ Vence et Cagne/La Colle/Saint-Paul, sans réelle organisation rendant difficile la lecture de cet espace. L'habitat pavillonnaire s'y est également développé, de manière diffuse, le long des cours d'eau du Malvan et du Défoussat, sur des parcelles de taille moyenne.

Les risques, pollutions et nuisances

La commune de Saint-Paul-de-Vence est soumise à plusieurs risques naturels :

- géologiques : une étude des risques géologiques et géotechniques a été réalisée en 1973. Elle identifie trois types de zones selon le niveau de risque (plus ou moins fort),
- incendies de forêt : un Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Forêt (PPRIF) sur l'ensemble du territoire communal a été approuvé en juillet 2006. Il définit trois zones selon la dangerosité du risque (fort, limité, nul),
- inondation : la commune de Saint-Paul-de-Vence est soumise au risque inondation issu du Malvan, du Défoussat et du Cercle. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) a été approuvé en juillet 2006. Il identifie deux zones de risques (fort et modéré),

également : la commune se situe dans une zone de sismicité de niveau 4 (moyenne) selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Sur la commune de Saint-Paul-de-Vence, les pollutions de l'air sont essentiellement liées au trafic routier. Ceci constitue une véritable contrainte pour l'amélioration de la qualité de l'air ; néanmoins la qualité de l'air sur la commune est satisfaisante.

De nombreux plans d'actions (régionaux, départementaux et intercommunaux) définissant des politiques et actions énergétiques ont par ailleurs été mis en place, ou sont en cours d'élaboration, et dans lesquels s'inscrit la commune.

Concernant les nuisances sonores, la RD 336 notamment est identifiée comme une source de nuisance sonore.

III. INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences sur le cadre de vie, le grand paysage et le patrimoine

L'urbanisation induite par la mise en œuvre du PLU sur le territoire de Saint-Paul-de-Vence risque de générer des modifications du grand cadre paysager. Néanmoins, le PADD, le zonage et le règlement traduisent une volonté communale de préserver et valoriser le patrimoine bâti et végétal identitaire de la commune, en particulier les grandes masses boisées, le Vieux Village et son socle et les fonds de vallons.

Incidences sur la consommation de l'espace par l'urbanisation

La commune affiche la volonté, au travers son PADD, d'assurer un développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins de la population saint-pauloise tout en veillant à une consommation économe de l'espace, notamment en limitant l'urbanisation dans les secteurs à forte sensibilité paysagère.

Incidences sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Saint-Paul-de-Vence bénéficie d'une couverture naturelle importante. La commune, au travers de son PLU, affirme la volonté de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles du territoire, ainsi que les grandes masses boisées du nord et de l'est de la commune. Ainsi, le PADD, le zonage et le règlement proposent, d'une part, de conserver les massifs boisés et l'ensemble des éléments végétalisés qui agrémentent le tissu urbain, et d'autre part, de maintenir une activité agricole à vocation sur le territoire communal.

Incidences sur les risques naturels

Le PLU prend en compte les différents Plans de Préventions des Risques Naturels (Incendie de forêts, inondation) et l'étude des risques géologiques et géotechniques afin de protéger les biens et les personnes (information et prévention) sur le territoire communal. Le zonage et le règlement limitent l'implantation de l'urbanisation dans les secteurs potentiellement soumis aux risques naturels.

Incidences sur les réseaux et équipements

La commune de Saint-Paul-de-Vence affiche la volonté d'une croissance urbaine et démographique maîtrisée. L'arrivée de population sur le territoire communal exige un renforcement des réseaux d'eaux, de transports et des équipements.

Le PLU, au travers le PADD et le zonage, prévoit la mise en place d'équipements et d'infrastructures permettant de répondre à cette croissance et aux besoins engendrés.

Incidences sur les pollutions et nuisances

L'augmentation de la population saint-pauloise à l'horizon du PLU risque de générer une hausse des volumes de déchets à traiter, ainsi qu'une augmentation des déplacements induisant un accroissement probable des pollutions de l'air et des nuisances sonores liées à la circulation routière. Ces dernières

seront notamment limitées par la mise en place et la valorisation des transports collectifs et des modes doux.

Incidences sur les sites Natura 2000

Le projet de PLU de la commune n'aura aucune incidence (aucune destruction ou détérioration d'habitats) sur les sites Natura 2000, compte tenu du fait que le territoire communal de Saint-Paul-de-Vence n'intersecte aucun des trois sites Natura 2000 environnants.

IV. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune s'est appuyée sur :

- le bilan du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (enjeux et objectifs),
- les hypothèses de croissance et les objectifs retenus par la municipalité,
- les disponibilités foncières du territoire,
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine,
- les documents supra-communaux s'imposant à la commune ou à prendre en compte, notamment le SCoT, le PDU et le PLH de la CASA, le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée, etc.

Les choix d'aménagement et de développement

> Protéger et valoriser le grand cadre paysager et le cadre de vie en aménageant durablement le territoire :

La commune de Saint-Paul-de-Vence s'inscrit dans une dynamique active de protection paysagère et environnementale. Ainsi, la commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Sur les espaces paysagers sensibles, elle privilégie donc le maintien de la trame urbaine existante composée d'un habitat pavillonnaire. A contrario, dans les espaces en situation de faible co-visibilité avec le centre ancien et peu perceptibles, la commune a pris le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense tout en respectant les grandeurs d'échelle existantes. Par conséquent, la commune ne souhaite pas développer des formes urbaines génératrices d'une forte compacité qui pourrait nuire à son image de marque.

> Assurer un développement urbain maîtrisé en favorisant la production de logements pour les actifs : Afin d'assurer un développement maîtrisé de son territoire en permettant l'accueil de populations et d'activités nouvelles, la commune de Saint-Paul-de-Vence a défini une politique d'aménagement permettant de préserver ses structures paysagères et ses caractéristiques identitaires (limitation de la densité des constructions pour garder un cadre de vie hautement qualitatif dans les espaces paysagers sensibles, objectifs de restructuration et de développement urbain plus conséquents dans les zones faiblement perçues et peu qualitatives).

En outre, la commune a fait le choix d'une croissance démographique maîtrisée cohérente avec ses capacités d'accueil. Néanmoins, afin de limiter les déplacements domicile-travail en forte augmentation, la commune met également en œuvre des mesures favorisant l'accueil des populations qui travaillent et habitent sur place.

> Pérenniser et diversifier les activités économiques :

La commune de Saint-Paul-de-Vence bénéficie d'une reconnaissance touristique et culturelle internationale, qu'elle met en valeur au travers de son projet communal en s'inscrivant dans une politique active de développement et de valorisation de ces potentialités touristiques. Dans ce cadre, la commune promeut des actions favorisant l'accès et le stationnement aux équipements culturels et emblématiques saint-paulois.

De plus, afin de dynamiser le tissu économique local, elle s'implique dans le soutien aux entreprises et incite à une redynamisation en offrant une plus grande diversité d'activités sur des espaces appropriés.

> Garantir une mobilité durable et l'accès aux équipements :

La forte résidentialisation de la commune de Saint-Paul-de-Vence a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements. Pour remédier à cela, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux. En outre, la commune a également décidé de développer les transports en commun tout en maillant le territoire par des voies et cheminements permettant d'accéder aux équipements et centres de vie saint-paulois.

Les motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires

> Les zones urbaines :

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Saint-Paul-de-Vence :

- le caractère traditionnel et la qualité architecturale du centre ancien seront pérennisés : la densité et les hauteurs ne dépassent pas celles du bâti existant notamment dans le centre historique (zone UA),
- les dispositions réglementaires des quartiers situés en continuité du village concourent à une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et le bâti existant (zone UB),
- les spécificités paysagères de certains secteurs habités perdureront grâce à des dispositions réglementaires adaptées (zone UD),
- les caractéristiques des secteurs pavillonnaires seront préservées, plus particulièrement ceux situés sur les versants des vallons du Cercle et du Défoussat : il s'agit de maintenir un équilibre minéral/végétal important afin que les constructions s'insèrent au mieux dans le paysage végétalisé.

La mise en œuvre du projet communal conduit à la définition de différents types de zones urbaines :

- la zone UA dont le tissu urbain est quasiment achevé,
- la zone UB qui correspond aux quartiers amenés à se densifier,
- les zones UC destinées à l'accueil de l'habitat discontinu avec une densité moyenne,
- les zones UD qui vise à maintenir un bon équilibre végétal/minéral,
- les zones UG et UZ dont la vocation est spécifique : accueil des activités de camping-caravaning et des activités économiques.

Le règlement des zones urbaines permet de répondre aux objectifs du PADD : maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à hauteur valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles existants ainsi que des secteurs peu sensibles en termes paysager et environnemental.

Il s'agit aussi d'œuvrer pour une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le cadre paysager communal. Dans les zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat sont interdites, afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en œuvre du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

Une des principales mesures prises est l'harmonisation des hauteurs maximum des quartiers centraux et d'habitat pavillonnaire, ceci afin de conserver la lecture du village perché. Dans les différentes zones et secteurs, la définition des coefficients de végétalisation adaptés permet de perdurer le caractère de chaque zone.

Enfin, les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture et l'impact foncier du stationnement.

> Les zones naturelles :

Les zones naturelles désignent les espaces naturels de la commune de Saint-Paul-de-Vence. Il s'agit d'espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale : grandes entités naturelles identitaires du grand paysage saint-paulois, et notamment les boisements denses du plateau des Salettes et des Gaidettes.

Les dispositions réglementaires et le zonage permettent de préserver l'intégralité de ces espaces. Ces zones ont un caractère inconstructible ; il est cependant admis l'extension de l'habitat existant mais de manière très restrictive.

> Les zones agricoles :

Elles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économiques des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : économique, paysagère, gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.

La zone intéressée est classée en zone A. Le règlement s'y référant pérennisera dans leur globalité ces secteurs en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

4/ REMARQUES ET REQUETES ISSUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Un avis sur le projet de PLU arrêté a été émis par les personnes publiques associées suivantes :

- Préfecture / Direction Départementale des territoires et de la mer des Alpes Maritimes : Avis favorable
- Préfet des Alpes Maritimes (au titre de l'Autorité environnementale) : Observations sur l'évaluation environnementale
- Conseil Général : observations
- CCI Nice Côte d'Azur : Avis favorable
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat : Avis favorable
- Agence régionale de Santé PACA : Avis favorable
- Ville de Cagnes sur Mer : Avis favorable
- Ville de La Colle sur Loup : Avis favorable
- Réseau de transport d'électricité : Observation
- Centre régional de la propriété forestière de PACA : recommandations
- Communauté d'agglomération de Sophia Antipolis : avis favorable

Les autres personnes publiques ou personnes consultées n'ont pas émis de remarques ou d'avis.

Lors de l'enquête publique, 40 personnes ont consigné des observations sur les registres et 49 courriers ont été réceptionnés par le commissaire enquêteur. Les observations portées sur le registre destiné à recueillir les observations des administrés après l'arrêt du PLU, à disposition au service de l'urbanisme ont également été prises en compte.

Les Saint-Paulois ont ainsi participé de façon active à l'enquête, puisqu'ils ont soumis 68 contributions, certaines sous forme de pétitions signées par plusieurs personnes.

Ces contributions concernaient :

- des demandes de changements de limites de zones (31),
- les logements sociaux (21 dont 1 favorable),
- des questions diverses (16).

La commission a étudié chaque demande et a retenu plusieurs d'entre elles, estimant que les changements retenus amélioreraient le document ou corrigeraient certaines erreurs graphiques, tout en ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, ce qui aurait nécessité de reprendre la procédure à son début.

Le 15 janvier 2013, lors d'une réunion informelle avec les services de l'Etat, la commune a présenté les quelques modifications apportées au projet et la façon dont ces modifications devaient répondre aux réserves émises par ces services en juillet 2012. Cette réunion avait pour but de recueillir informellement la validation de ces changements.

5/ EVOLUTIONS APORTEES ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

Modification apportées en réponse aux avis des PPA :

- Augmentation générale des COS sur certaines zones U par la possibilité d'obtenir une bonification de 20% pour les BBC et les logements sociaux. Cette augmentation des droits à construire accompagne et accroît le relèvement des COS contenu dans le PLU arrêté (augmentation de 50% à 500% selon les zones par rapport au POS) et correspond aux dispositions de la loi SRU, aux attentes des services de l'Etat tout en préservant les orientations municipales qui souhaitent favoriser le développement urbain maîtrisé notamment par la production de logements pour actifs, développer les activités économiques et protéger le grand paysage, les sites naturels et le cadre de vie communal.
- Réduction de 500 m² à 400 m² du seuil de surface de plancher réalisé dans les zones de mixité sociale pour la création de logements sociaux (30% de surface à réaliser pour le logement social si les constructions dépassent 400m² de surface de plancher).
- Par ailleurs différentes modifications mineures et précisions ont été intégrées au rapport de présentation ainsi qu'au plan de zonage et au règlement afin de répondre aux observations émises par les PPA
- Afin de répondre aux attentes de l'autorité environnementale, une étude environnementale complémentaire a été réalisée afin d'une part, d'évaluer avec précision les effets du PLU sur l'environnement notamment sur les corridors écologiques et la qualité des milieux récepteurs, et de présenter une note spécifique sur les incidences environnementales conformément à la demande de la DREAL. D'autre part, de permettre de cartographier les trames vertes et bleues de la commune et d'intégrer au plan de zonage ainsi qu'au règlement des dispositions spécifiques en cohérence avec l'analyse environnementale réalisée (interdiction de construire à moins de 10m des berges des vallons, reconstitution et développement de la ripisylve, interdiction et limitation des mouvements de sol dans les lits majeures des vallons, clôture sans soubassement permettant la circulation de la faune, mesure de compensation en cas de coupe ou abattage d'arbres significatifs, interdiction d'enlever les arbres morts ou vieillissants constituant des habitats privilégiés pour certaines espèces animales)

Modifications apportées en réponses aux réserves émises par le commissaire enquêteur et aux observations des administrés

- Sur les recommandations du commissaire enquêteur incluses dans les conclusions de son rapport : les 4 points soulevés ont été pris en compte dans le document finalisé du PLU, notamment d'intégrer les observations émises par la DDTM et l'autorité environnementale, de modifier l'article 5 du règlement de la zone UD afin de permettre aux parcelles bâties inférieures à 2500 m² de conserver des droits à construire à concurrence du COS affecté à la zone et d'apporter des précisions en matière de déplacements (liaisons douce, parc relais en entrée de ville ...).

Sur les observations et demandes des administrés, certaines ont été prises en compte du fait de leur pertinence et leur légitimité accréditées par le commissaire enquêteur. Il s'agit notamment de :

- Faire coïncider le périmètre des zones N avec celui des zones rouge du PPRNIF afin d'éliminer les contradictions dans l'application des différents règlements opposables aux tiers (PLU et PPRIF) et d'éviter une perte de constructibilité importante pour les propriétaires concernés lors du projet de PLU arrêté par une augmentation des zones N sans rapport avec la zone rouge du PPRNIF ni avec des secteurs à protéger du fait de leur richesse biologique (chemin de Peyre Long) ;
- Modifier certaines limites d'espaces boisés classés (EBC) afin de permettre une amélioration des conditions d'accès et de sécurité à certaines propriétés (Fromentin- Dallo) ;
- Modifier certaines limites d'EBC ou d'éléments paysagers remarquables afin de ne pas réduire les possibilités de constructibilité en tenant compte de l'état existant des terrains concernés (propriétés Sarfati – Fournier- SCI de la vieille bergerie) ;
- Créer une zone Ap sur la route de Vence RD2 afin de permettre la remise en activité d'une oliveraie et ainsi développer une production agricole (propriété Fournier) ;
- Incorporer partiellement une parcelle située au lieu-dit « Les Cotes » en zone UD permettant sa constructibilité et création d'un corridor écologique sur la partie ouest (zone N) (propriété Mussa) ;
- Modifier la superficie de l'emplacement réservé n°2 pour création de logements sociaux route de Cagnes RD 336 (propriété Steins) ;
- Retranscrire graphiquement sur le plan de zonage le bâtiment et le réservoir d'eau sur une propriété chemin des Fumerates (propriété Massin) ;
- Incorporer un bâtiment existant (serre agricole) dans la zone UCc quartier de la bastide rouge (propriété Barrière).

6/ DECISION

Suite au jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 1er décembre 2016 annulant la délibération en date du 25 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-de-Vence, il convient de ré approuver le Plan Local d'Urbanisme tel que présenté au conseil municipal du 25 mars 2013, après avoir intégré dans le rapport de présentation la justification du reclassement des parcelles AD 80 à 82 et AD 84 à 87 en zone Ap.

Le Maire invite les Conseillers à s'exprimer sur le projet de PLU.

4.3 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU POS

ÉVOLUTION DES ZONES AGRICOLES

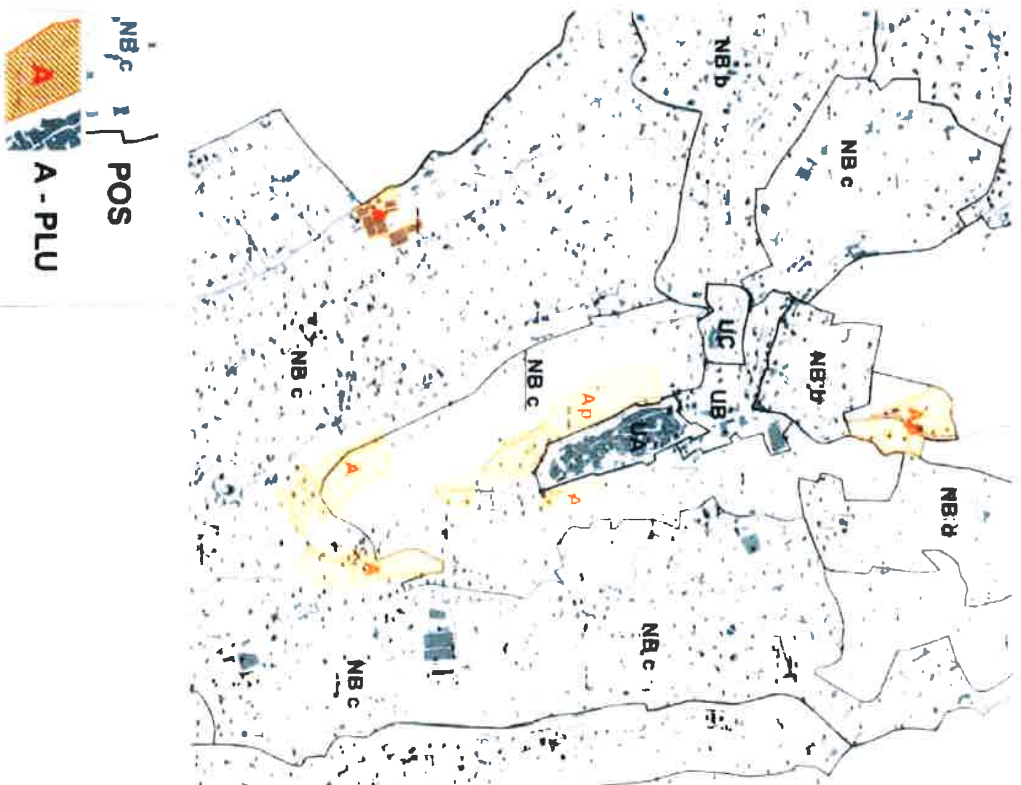
Le POS approuvé cr. 2006 de Saint-Paul-de-Vence ne comptait aucune zone NC dite agricole.

Le PLU rattrasse les parcelles présentant un caractère agricole avéré en zone agricole (A). Il crée ainsi 2 entités :

- une première dans la zone centrale du territoire communal ;
- une deuxième dans le quartier Saint-Etienne

Elle comprend également un sous-secteur Ap, qui, situé sous les remparts Ouest du village de Saint-Paul-de-Vence, garanti à la fois une pérennité des cultures et empêche toute constructibilité.

Ainsi, les zones agricoles se Saint-Paul-de-Vence représentent 11,1 ha, dont 4,4 ha classés en sous-secteur Ap dans le PLU, soit 1,6 % du territoire communal.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

AR PREFECTURE

006-210601282-20170411-CM20170411_024-DE
Reçu le 13/04/2017

4.3 - MOTIFS APPORTES AU POS

006-210601262-20170411-CH20170411_024-DE
Reçu le 13/04/2017

ÉVOLUTION DES ZONES AGRICOLES

Le POS approuvé en 2006 de Saint-Paul-de-Vence ne comptait aucune zone NC dite agricole :

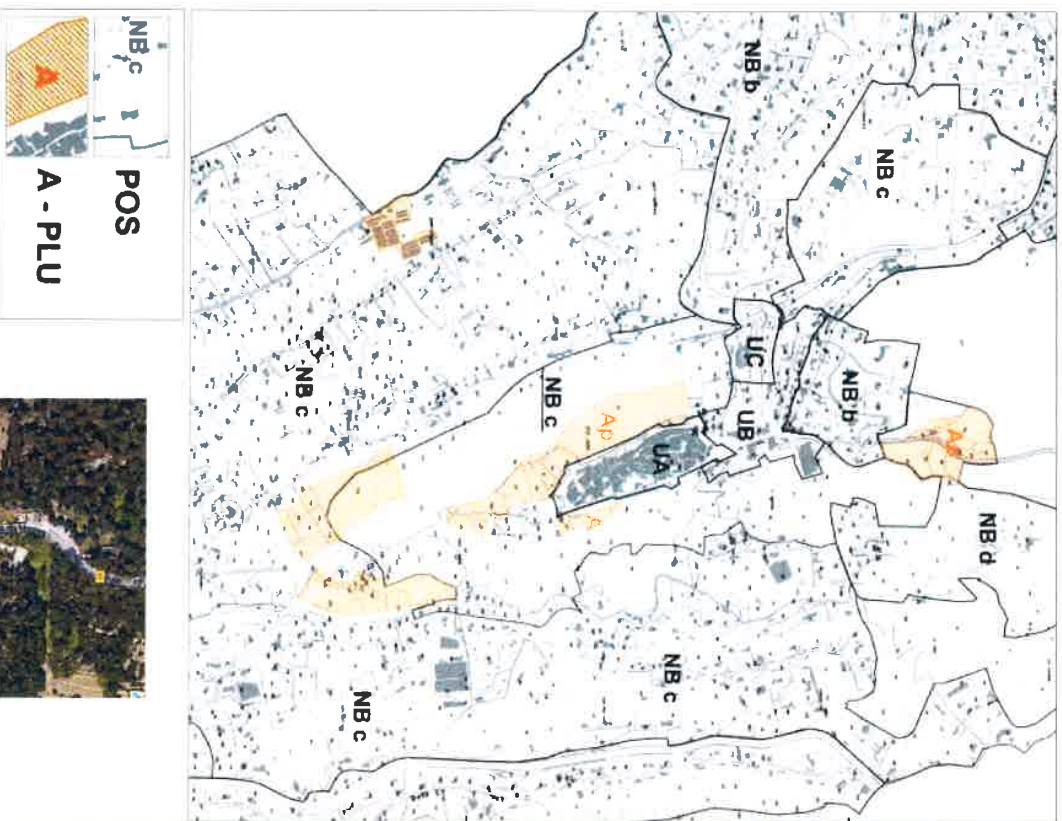
Le PLU reclasse les parcelles présentant un caractère agricole avéré en zone agricole (A). Il crée ainsi 2 entités :

- une première dans la zone centrale du territoire communal ;
- une deuxième dans le quartier Saint-Etienne.

Elle comprend également deux sous-secteurs Ap :

- l'un est situé sous les remparts Ouest du village de Saint-Paul de Vence, garantissant ainsi à la fois une pérennité des cultures et empêchant toute constructibilité ;
 - l'autre est situé en entrée nord du village de part et d'autre de la RD n°2. Elle constitue une séquence agro-naturelle en amont du village. Ces terrains ont une vocation et/ou un potentiel agricole du fait de la présence de restanques et d'oliveraies. Ils comportent quelques constructions témoignant notamment d'une activité agricole telles que des anciennes bergeries. Ce secteur est classé en zone rouge du PPRIF, zone de danger fort régie par un principe d'inconstructibilité.
- Le classement en zone agricole protégée vise ainsi à assurer le maintien et/ou la reconquête des terres agricoles, à prendre en compte les sensibilités au risque et à préserver la qualité paysagère de l'entrée du village en y interdisant les nouvelles constructions.

Ainsi, les zones agricoles se Saint-Paul-de-Vence représentent 11,1 ha, dont 4,4 ha classés en sous-secteur Ap dans le PLU, soit 1,6 % du territoire communal.



Vue aérienne du sous-secteur Ap

PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS/PLU

4.2 - MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

4.2.3 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires

Les zones agricoles

Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone agricole A de Saint-Paul-de-Vence est nouvellement créée dans le PLU. Elle recouvre des espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique avec pour certains secteurs des enjeux de protection contre le risque incendie (interface entre le bâti et les zones boisées au centre de la commune, autour du centre historique).

C'est donc l'occupation du sol qui dicte la délimitation des zones agricoles de la commune

La zone A se décline en 2 entités :

- une première entité dans la partie centrale de la commune autour du centre historique ;
- une deuxième entité dans le quartier Saint-Etienne, elle correspond à des serres en exploitation.

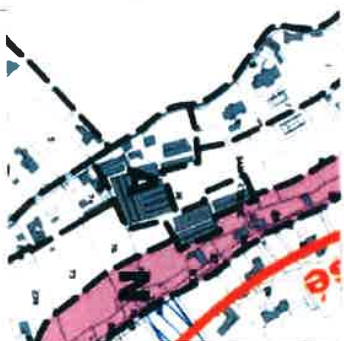
Elle comprend également deux sous-secteurs Ap, qui, situés sous les remparts ouest du village et au nord du centre ancien de Saint-Paul-de-Vence, garantit à la fois une pérennité des cultures et empêche toute constructibilité.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone A :

La zone agricole recouvre des espaces encore en activités, ou qui présentent un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte.

Pour les zones situées au sein des espaces urbanisés (les Espinets, Saint-Etienne) et actuellement occupées par des serres exploitées, le PLU les englobe la zone A au sein de laquelle l'implantation de locaux agricoles est autorisée.

Cette zone agricole n'impose pas un accès direct à la voirie publique.



Zone A - Saint-Etienne



Zones A et Ap - Socle du Village

4.2 - MOTIF DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES
PAR PRÉFECTURE
 006-2106 02382-2017/0412066 07 044 044 044
 ResM 1e 12/04/2017
des Zones agricoles

Justification du zonage et caractéristique de la zone :

La zone agricole A de Saint-Paul-de-Vence est nouvellement créée dans le PLU. Elle recouvre des espaces encore en activités, ceux présentant un potentiel agronomique avec pour certains secteurs des enjeux de protection contre le risque incendie (interface entre le bâti et les zones boisées au centre de la commune, autour du centre historique).

C'est donc l'occupation du sol qui dicte la délimitation des zones agricoles de la commune.

La zone A se décline en 2 entités :

- une première entité dans la partie centrale de la commune autour du centre historique ;
- une deuxième entité dans le quartier Saint-Etienne, elle correspond à des serres en exploitation.

Elle comprend également deux sous-secteurs Ap, qui, situés sous les remparts ouest du village et au nord du centre ancien de Saint-Paul-de-Vence, garanti à la fois une pérennité des cultures et empêche toute constructibilité. L'objectif du secteur Ap est de reconnaître une activité ou un potentiel agricole sur des terrains qui, identifiés pour leur sensibilité paysagère dans l'état initial de l'environnement, implique de les préserver de toute nouvelle construction.

Les règles d'urbanisme inhérentes à la zone A :

La zone agricole recouvre des espaces encore en activités, ou qui présentent un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte.

Pour les zones situées au sein des espaces urbanisés (les Espinets, Saint-Etienne) et actuellement occupées par des serres exploitées, le PLU les englobe la zone A au sein de laquelle l'implantation de locaux agricoles est autorisée.

La zone agricole n'impose pas un accès direct à la voirie publique.



Zone A - Saint-Etienne



Zones A et Ap - Socle du Village