



PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du PLU

Conseil Municipal du 29 juillet 2019

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

Sommaire

1- Calendrier de la révision du PLU

2- Le bilan de la concertation

3- Le projet de PLU

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

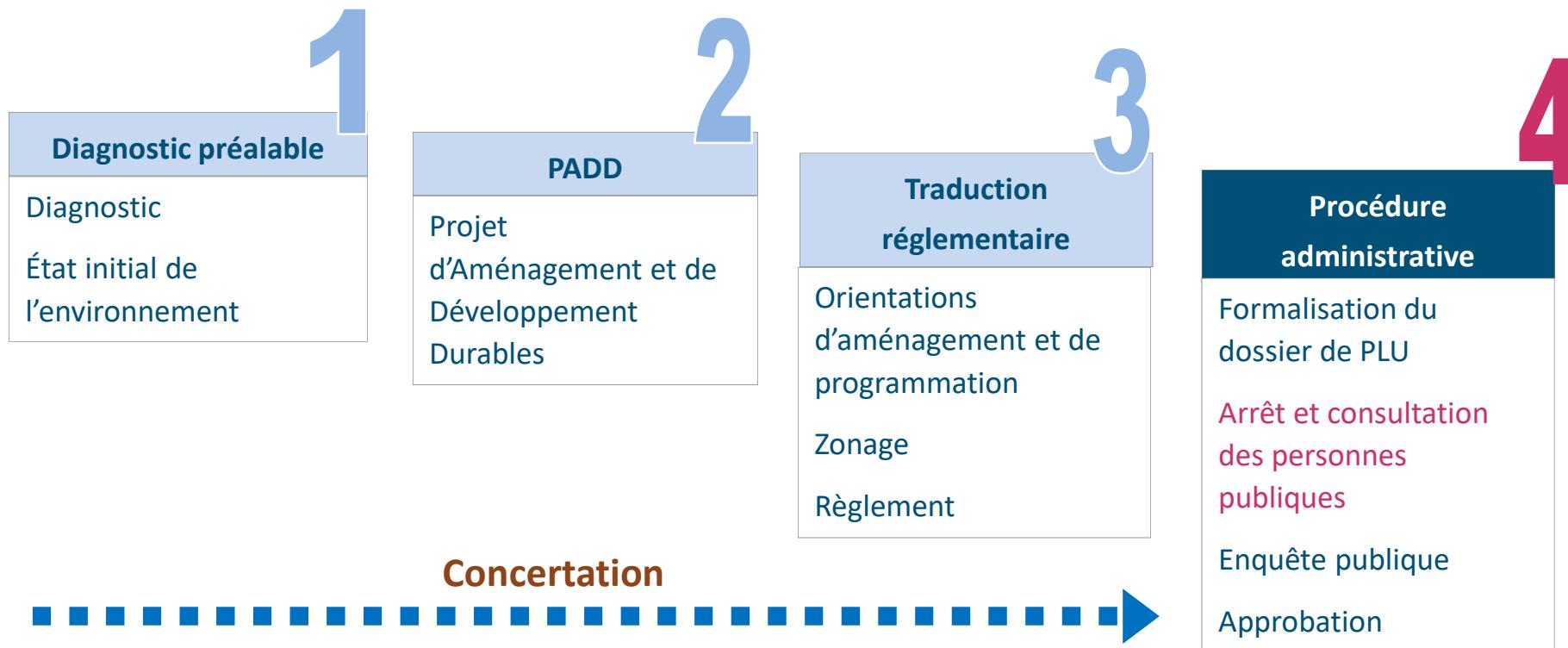


1

Rappels sur la procédure de révision du PLU

Le PLU

1,2,3,4... étapes



Les objectifs poursuivis

Délibération du 12 juin 2017

- **Maîtriser la croissance démographique et adapter le parc de logements en conséquence** (assurer un parcours résidentiel aux saint-paulois tout en préservant les caractéristiques du territoire)
- **Conforter une offre de logements diversifiés** et notamment de logements sociaux
- **Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal** en valorisant la proximité des espaces naturels (espaces boisés notamment), le cadre paysager et patrimonial remarquable de la commune (vieux village, socle du village, covisibilités...)
- **S'attacher à la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue cohérente** permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères
- **Poursuivre le développement économique** de la commune en confortant ses différentes composantes (le tourisme, la culture, les commerces et services de proximité, les zones d'activités, l'agriculture...)
- **S'engager dans la transition énergétique**, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement durables

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



2

Le bilan de la concertation

Les modalités de concertation

Délibération du 17 septembre 2015

- Au moins 2 réunions publiques

-> 06/09/2017 Présentation Diagnostic et PADD

-> 08/10/2018 PADD modifié (ZAE)

-> 29/04/2019 Présentation du règlement et zonage

- Mise en place de deux registres d'observations (mairie et service urbanisme)

- Réalisation de panneaux d'exposition

-> 3 panneaux pour le PADD (juillet 17)

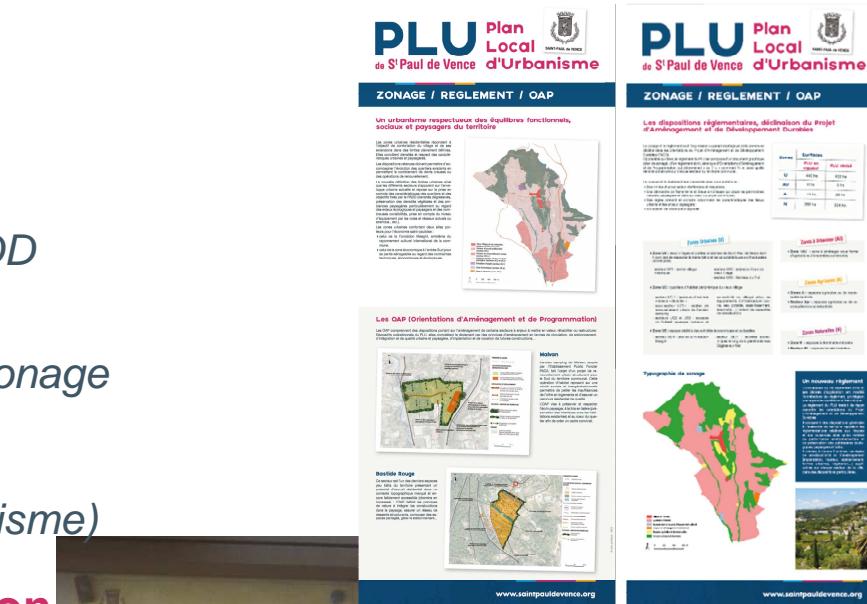
-> 3 panneaux du zonage et règlement

(avril 19)

- Information : articles dans le bulletin municipal (3) et sur le site internet (présentations, plans, projet de règlement)

- Permanences

-> 10 permanences



Les avancées de la révision du Plan Local d'urbanisme...

TEXTE Linda Menz

Ce derniers mois ont été consacrés principalement à mettre en forme les grands objectifs déterminés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avec l'élaboration des documents graphiques et du règlement.

De nombreux échanges avec le groupe de travail PLU et le bureau d'étude CITADIA ainsi que des visites sur site et des permanences ont été réalisés. Cela a permis de détailler le zoning de repérer les trames vertes du PADD sous forme d'espaces verts protégés, de dessiner les prochaines formes urbaines, de définir les gabarits et d'introduire la notion de coefficient d'enfouissement au sol en réponse à la suppression du COS imposé par la loi ALU.

Le début du Projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu lors du réélu 2017 dans la zone d'activité Vence, et notamment activité à favoriser les rôles liées à l'artisanat. Les études ont été menées par la CASA et ont mis en place l'aménagement de cette zone.

de manière des enjeux topographiques, élévation qui limitent les ambitions de cette zone.

nécessaire d'amender cet au prochain Conseil



Synthèse des débats et avis

- Les Saint Paulois se sont manifestés en participant aux 3 réunions publiques (60 à 70 participants), en s'exprimant sur les registres et par courriers (34 observations) et sont venus à la rencontre du maire lors des 10 permanences organisées (27 personnes reçues).
- Les remarques concernaient principalement : les demandes de modification des espaces boisés classés, des zones PPRi, l'assainissement collectif, la zone d'activité Boulevard Sauvaigo, le projet d'aménagement de l'ancien camping du Malvan, la problématique du stationnement, la protection du cadre de vie...

L'ensemble des remarques a été examiné et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document.

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme



3

Le projet de PLU révisé

Le dossier de PLU

- Le rapport de présentation, comprenant l'évaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Un zonage et un règlement
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Des annexes (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publiques, etc.)

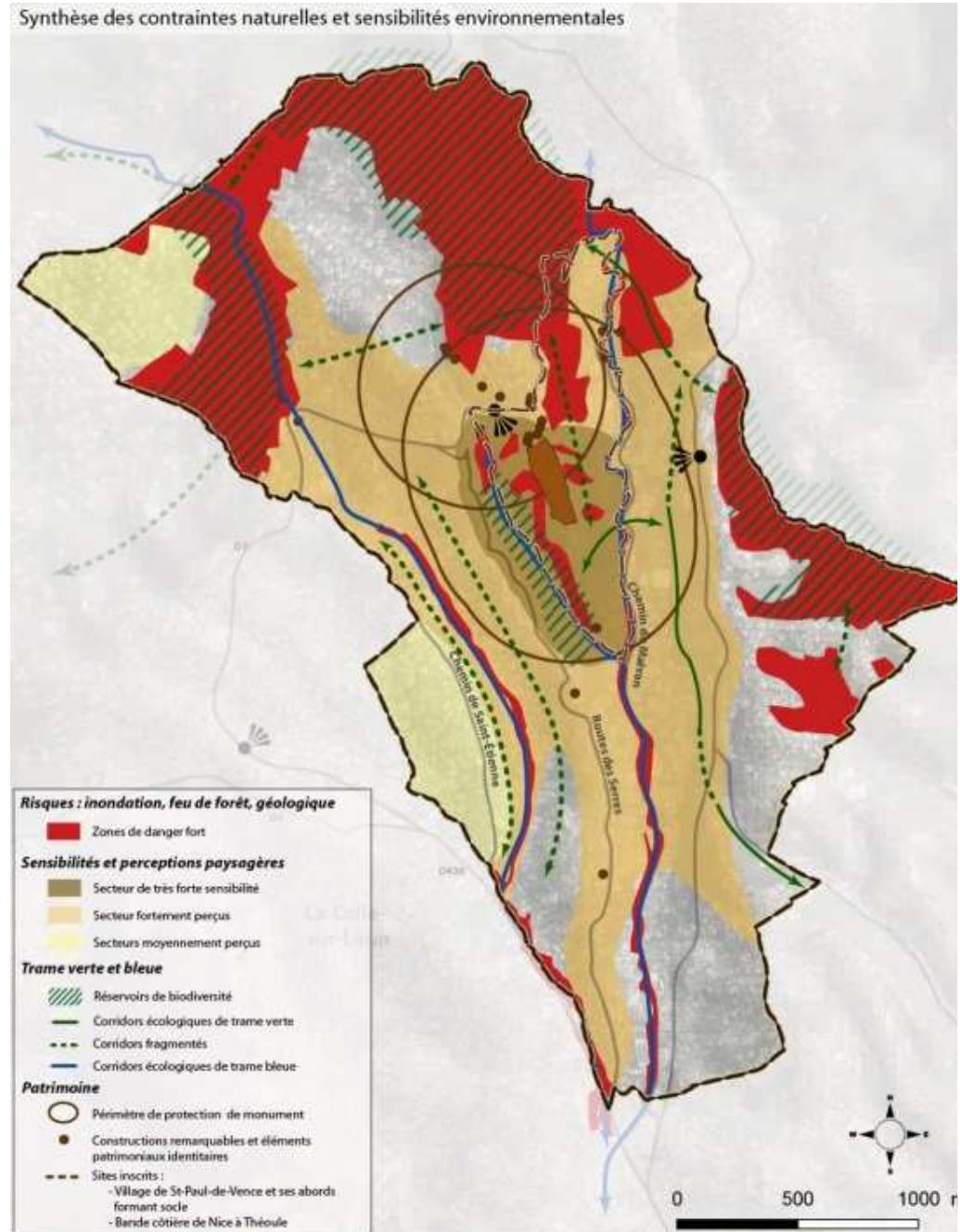
Le rapport de présentation

Le diagnostic

- Analyse socio-économique
- Diagnostic territorial
- Analyse foncière / étude de densification et de mutation
- Etat initial de l'environnement/**Trame Verte et Bleue**
- Un scénario de croissance maîtrisée (0,8% de variation annuelle)

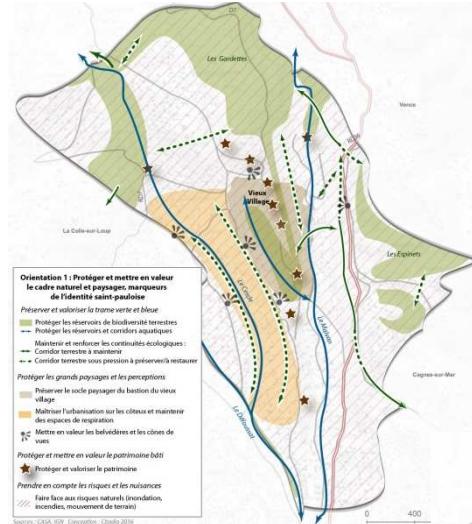
L'explication des choix retenus

L'évaluation environnementale

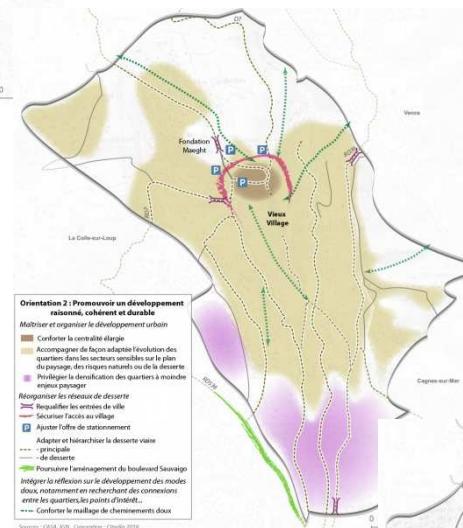


Le PADD

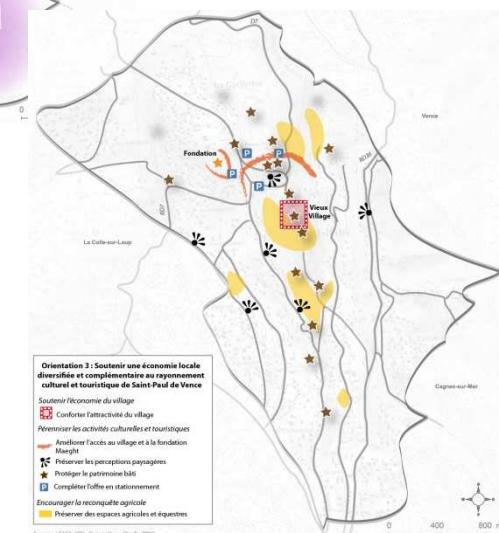
Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise



Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonnable, cohérent et durable



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



Une présentation du règlement renouvelé

Avant le décret du 28/12/2015

Art. 1 : occupations du sol interdites
Art. 2 : occupations du sol sous conditions

Art. 3 : accès et voiries
Art. 4 : desserte par les réseaux
Art. 5 : superficie minimale des terrains
Art. 6: implantation/ voies et emprises publiques
Art. 7 : implantation/ limites séparatives
Art. 8 : implantations de constructions sur un même terrain
Art. 9 : emprise au sol
Art. 10 : hauteur maximale
Art. 11 : aspect extérieur des constructions / aménagement des abords
Art. 12 : stationnement
Art. 13 : espaces libres, aires de jeux, plantations
Art. 14 : coefficient d'occupation du sol

Art. 15 : performances énergétiques et environnementales
Art. 16 : réseaux de communications électroniques

A-Usage des sols et destination des constructions

Après le décret du 28/12/2015

Art 1: Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités **interdites**

Art 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des **conditions particulières**

Art 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Art 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Art 7 : Stationnement

Art 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Art 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique

B-Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

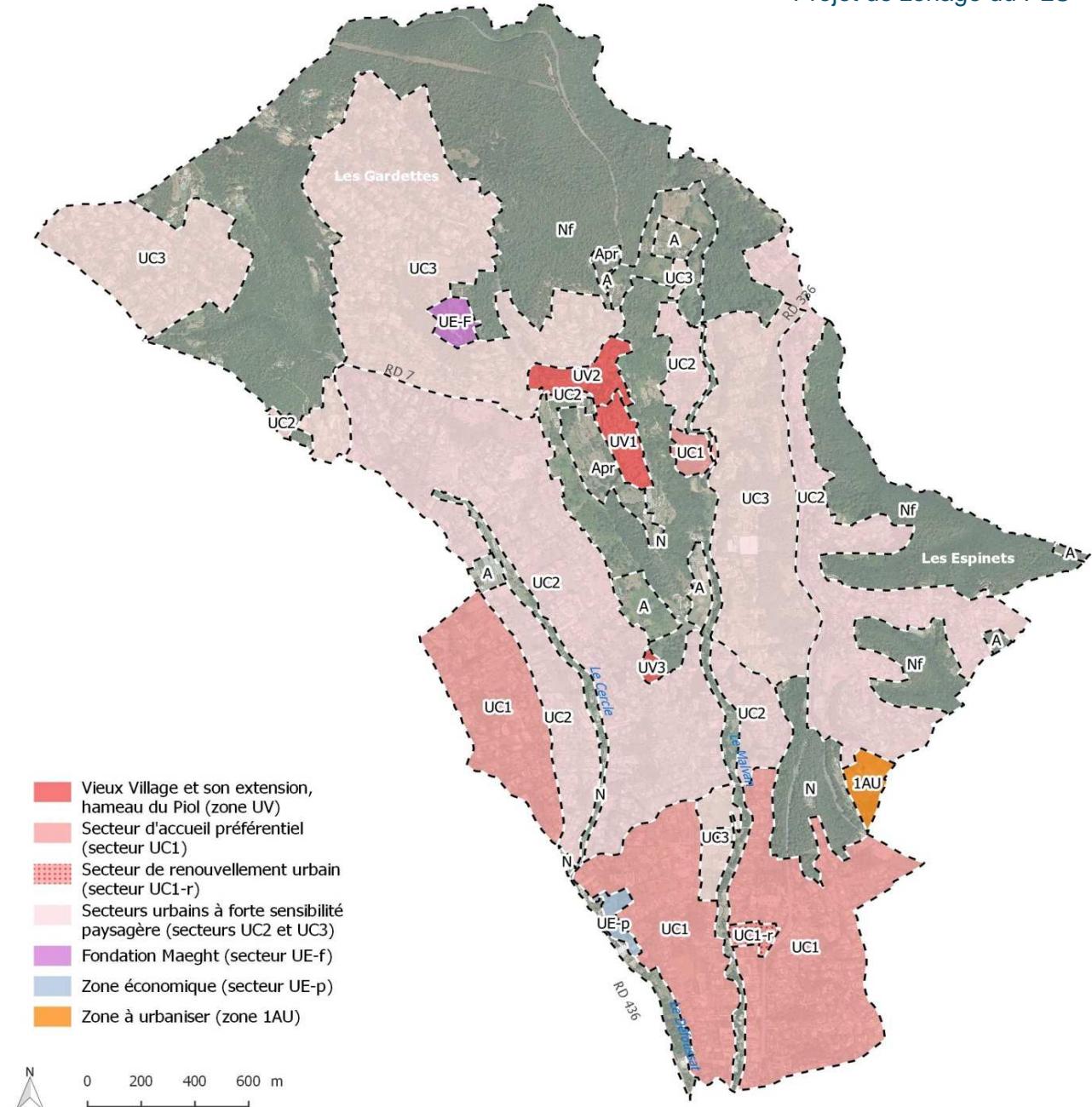
C-Equipements et réseaux

Les zones U et AU

Déterminées par la prise en compte des tissus bâtis, des enjeux paysagers, du niveau d'équipement, des risques ...

Un zonage simplifié

PLU actuel	Projet
UA	UV1
UB	UV2
UP	UV3
UCa	UC1
UCb	UC2
Ucc	UC3
UD	
UG	
UF	UEf
UZ	UEp



Zone UV

Secteur UV1

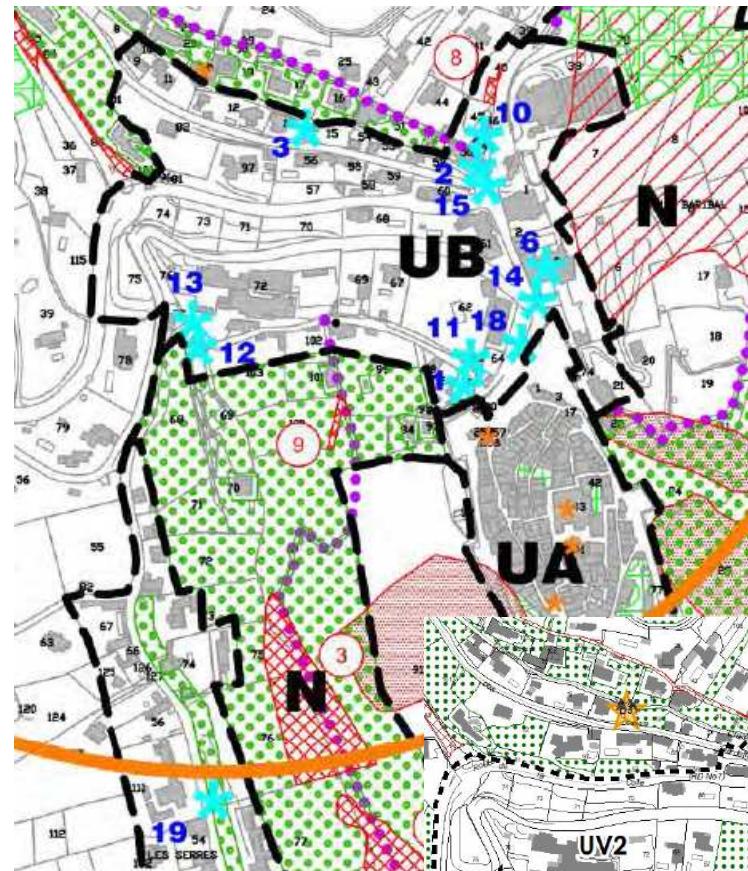
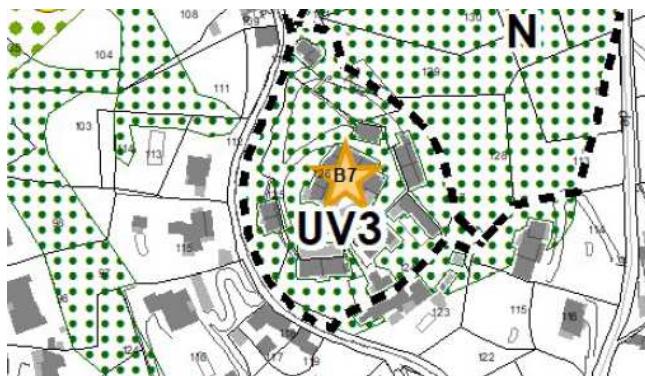
Le vieux village : des règles définies en fonction du tissu bâti existant

Secteur UV2

Le Nord du village à conforter

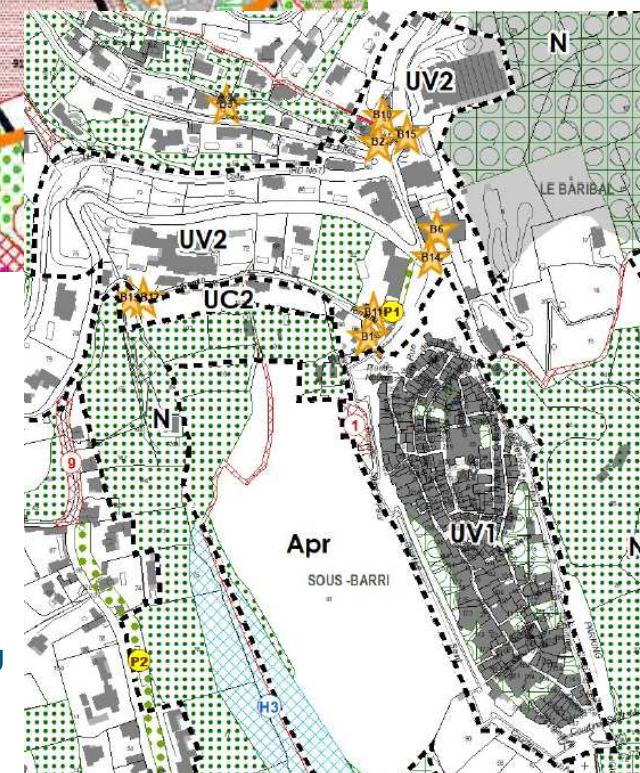
Secteur UV3

Le hameau du Piol : des règles définies en fonction du tissu bâti existant, et une protection des espaces non bâties



PLU en vigueur

Projet de zonage du PLU



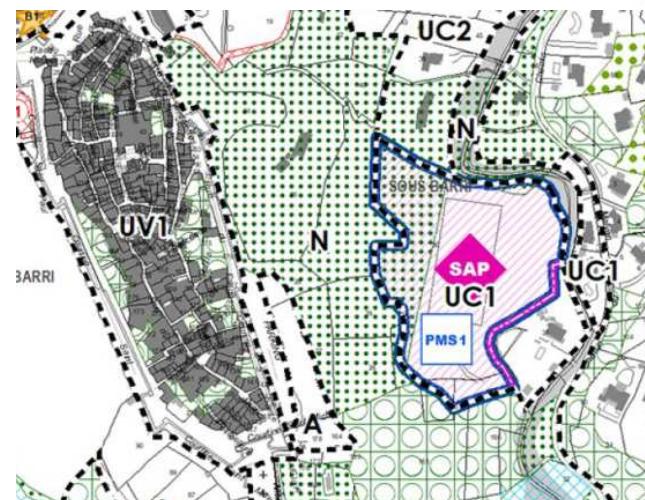
Zone UC

Secteur UC1

Le secteur de « densification » correspondant également au secteur de mixité sociale

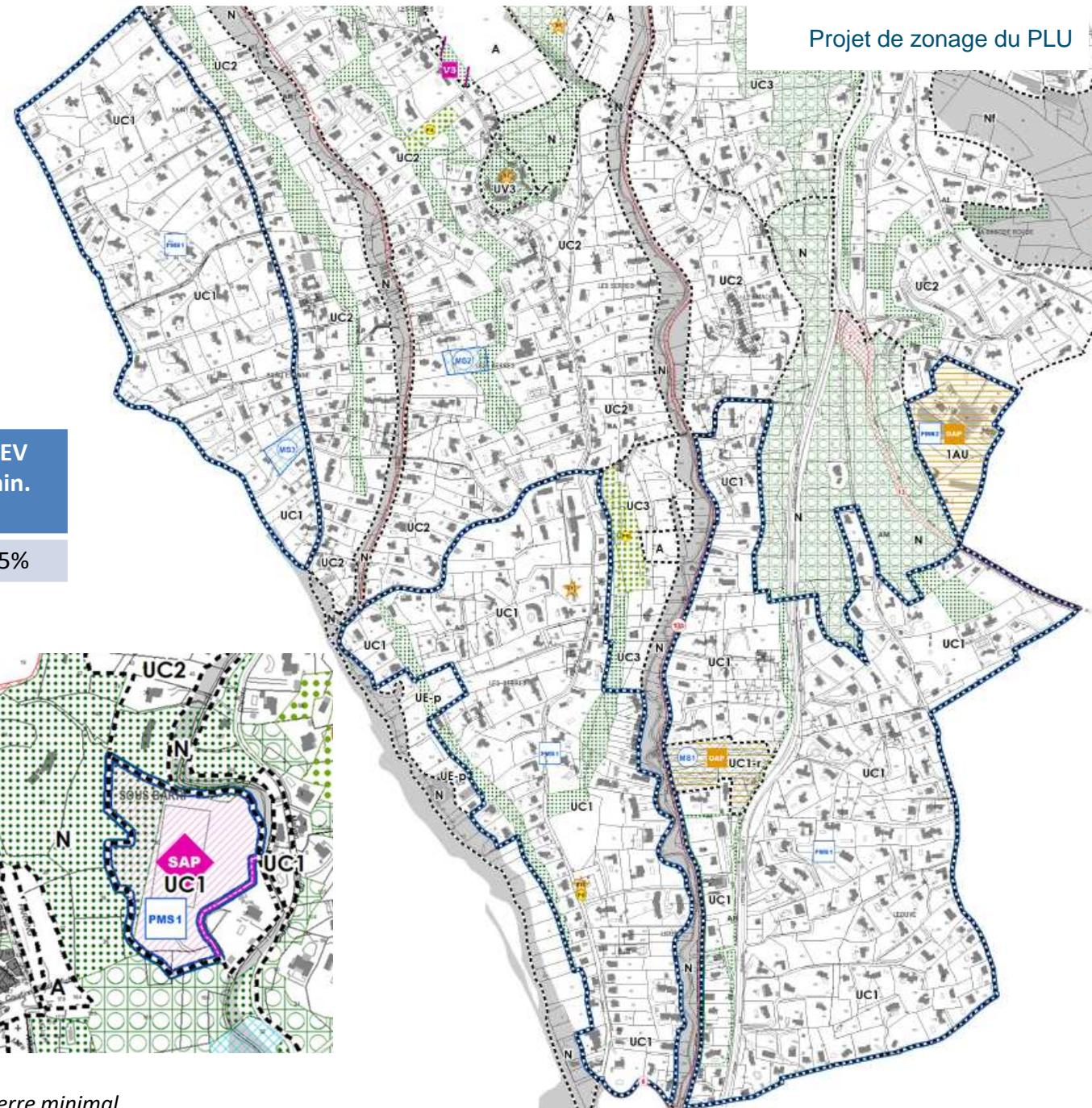
Secteur	Hauteur absolue max.	CES max.	CEV min.
UC1	7 m (R+1)	20%	65%

Un périmètre d'attente de projet impliquant une réflexion préalable à l'urbanisation



CES : Coefficient d'emprise au sol maximal

CEV : Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal



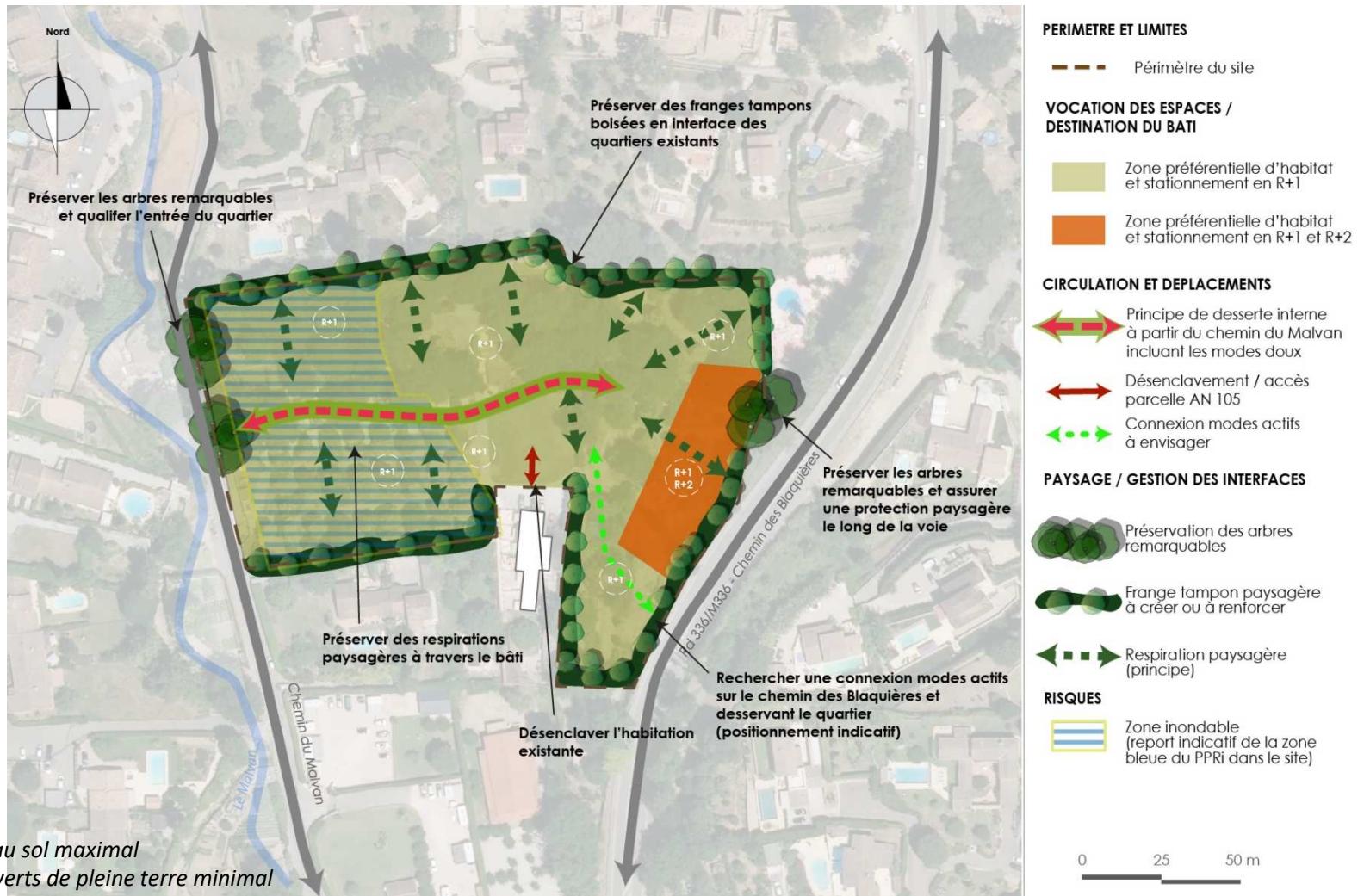
Zone UC

Secteur UC1-r

Le secteur de renouvellement urbain du camping du Malvan

Une Orientation d'aménagement et de Programmation intégrant les problématiques paysagères, d'accès, de stationnement, liées au risque inondation (Malvan)....

Secteur	Hauteur absolue max.	CES max.	CEV min.
UC1-r	7 m (R+1) Et jusqu'à 9 m (R+2) sur au maximum 20% de l'emprise au sol totale	50%	50%



CES : Coefficient d'emprise au sol maximal

CEV : Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal

Zone UC

Secteur UC2

Le secteur des vallons et coteaux à l'Est du village et aux Espinets

Secteur UC3

Le secteur des quartiers les moins denses, au Nord et sur le versant Est du Malvan

Secteur	Hauteur absolue max.	CES max.	CEV min.
UC2	2 niveaux max. RDC : 3,50 m R+ 1 : 7 m (R+1) sur 70% max de l'emprise de la construction	15%	70%
UC3		10%	75%

- Vieux Village et son extension, hameau du Piol (zone UV)
- Secteur d'accueil préférentiel (secteur UC1)
- Secteur de renouvellement urbain (secteur UC1-r)
- Secteurs urbains à forte sensibilité paysagère (secteurs UC2 et UC3)
- Fondation Maeght (secteur UE-f)
- Zone économique (secteur UE-p)
- Zone à urbaniser (zone 1AU)

CES : Coefficient d'emprise au sol maximal

CEV : Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal



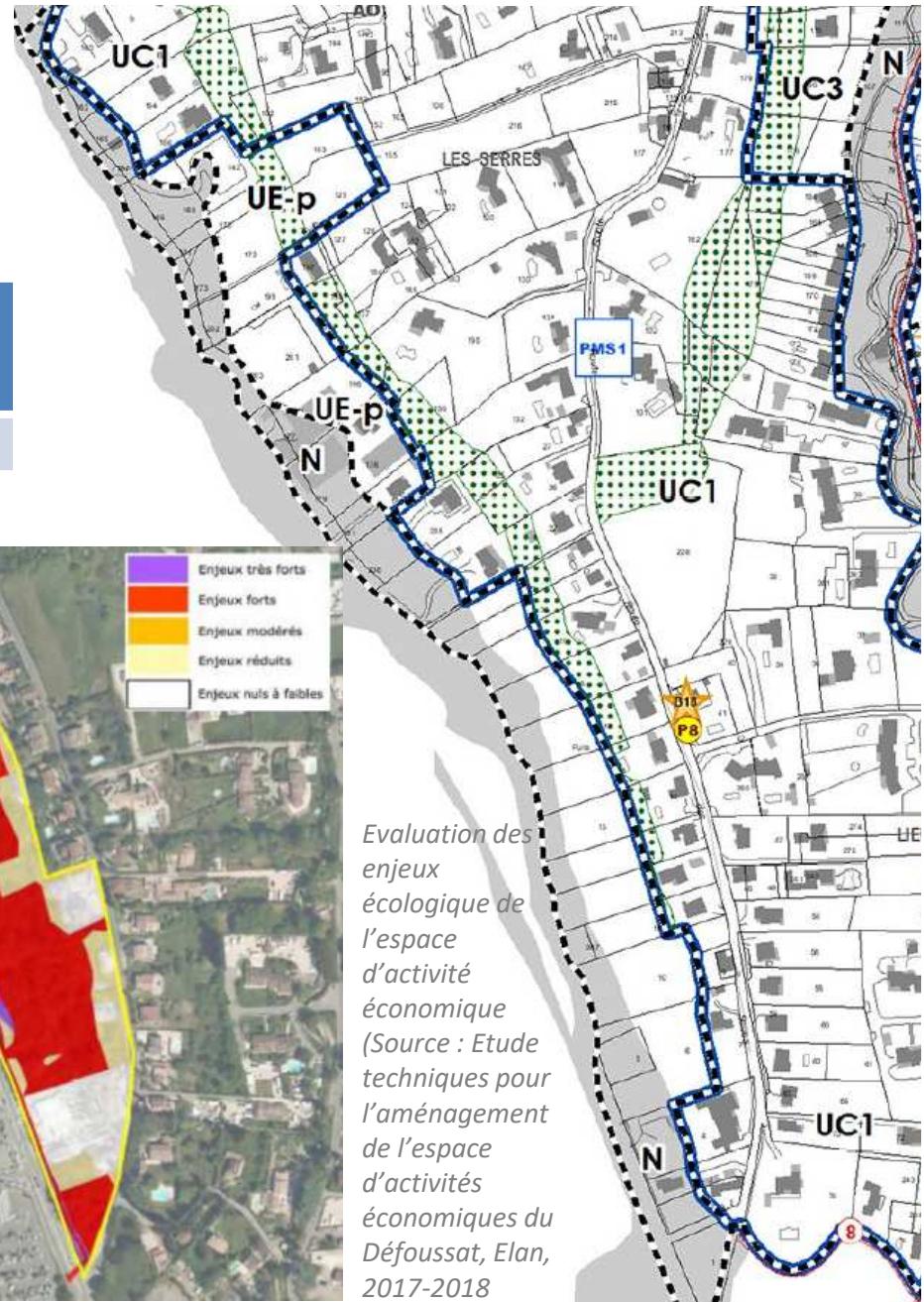
Projet de zonage du PLU

Zone UE

Secteur UE-p

Le secteur d'activités à l'entrée Sud-Ouest de la commune (périmètre réduit suite aux conclusions de l'étude de faisabilité pour le développement d'une zone économique)

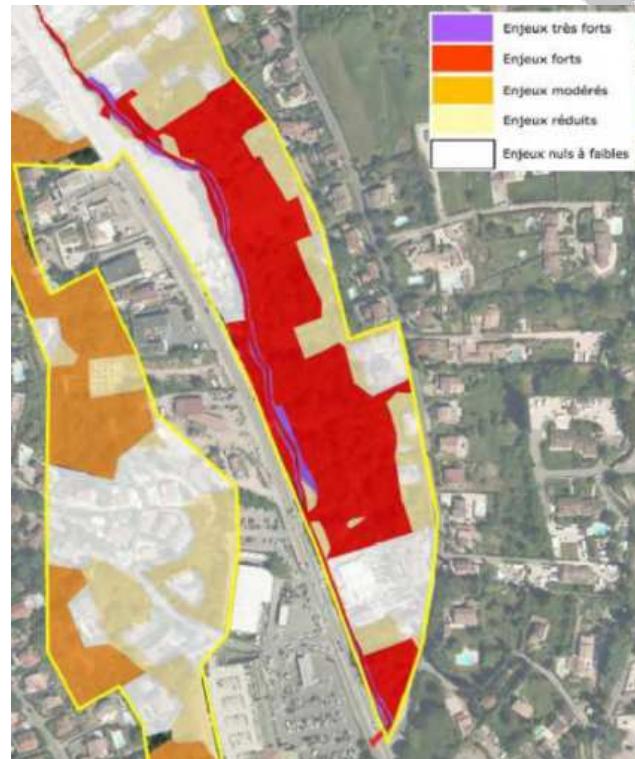
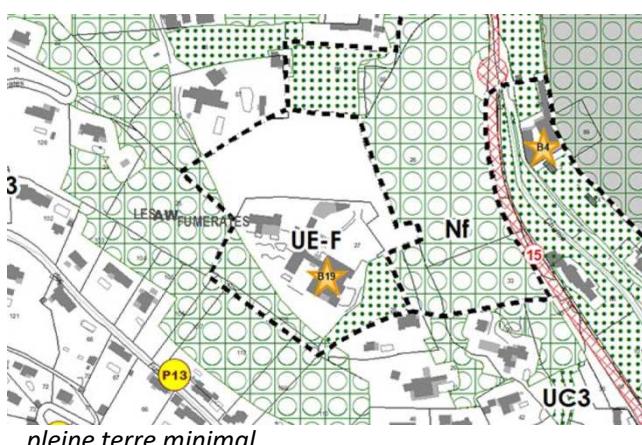
Secteur	Hauteur absolue max.	CES max.	CEV min.
UE-p	9 m	50%	20%



Secteur UE-f

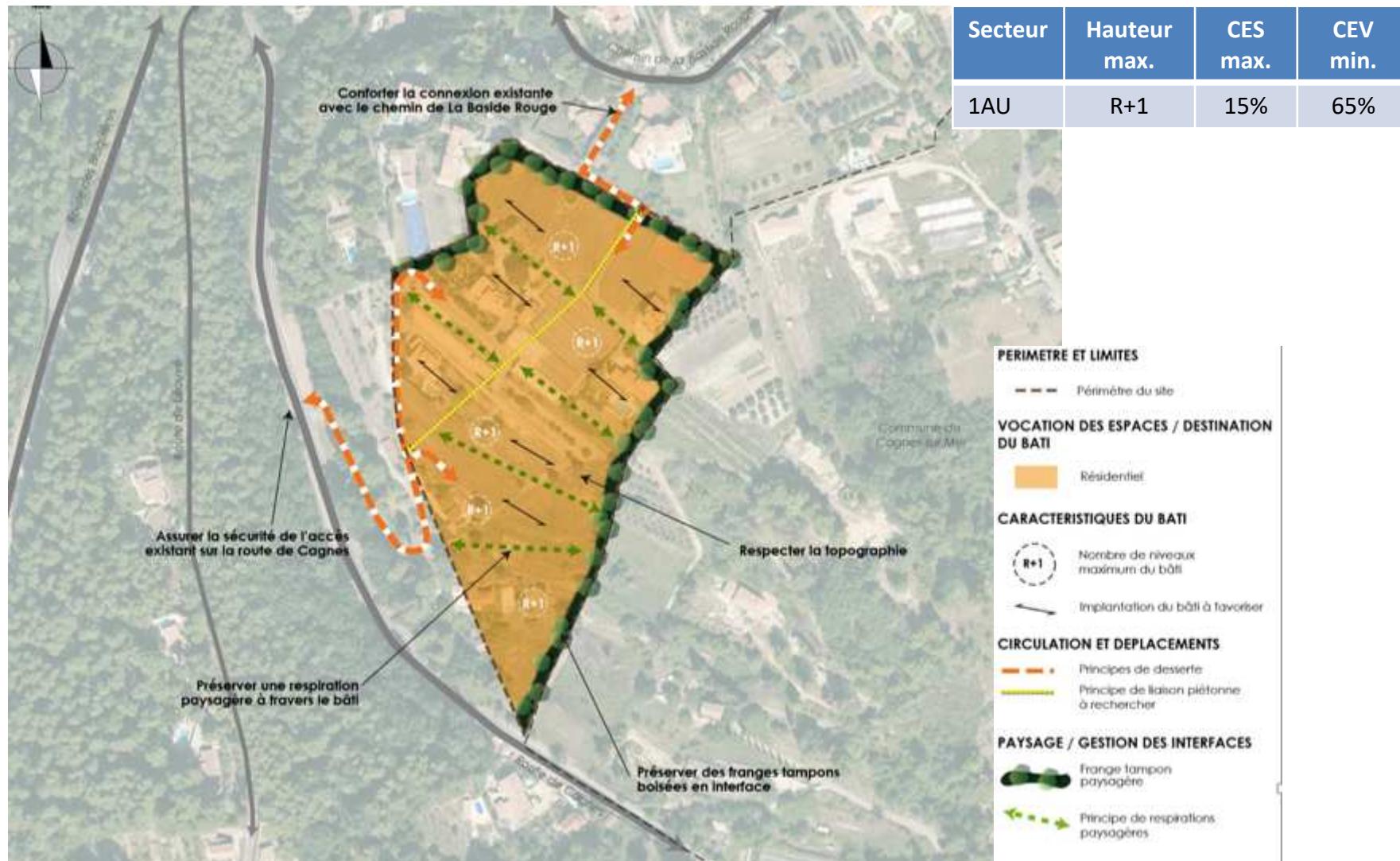
Secteur correspondant à la fondation Maeght

Secteur	Hauteur absolue max.	CES max.	CEV min.
UE-f	Existant	10%	75%



Zone 1AU

Une zone de renouvellement nécessitant des orientations d'aménagement (accès, intégration paysagère...)



CES : Coefficient d'emprise au sol maximal

CEV : Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal

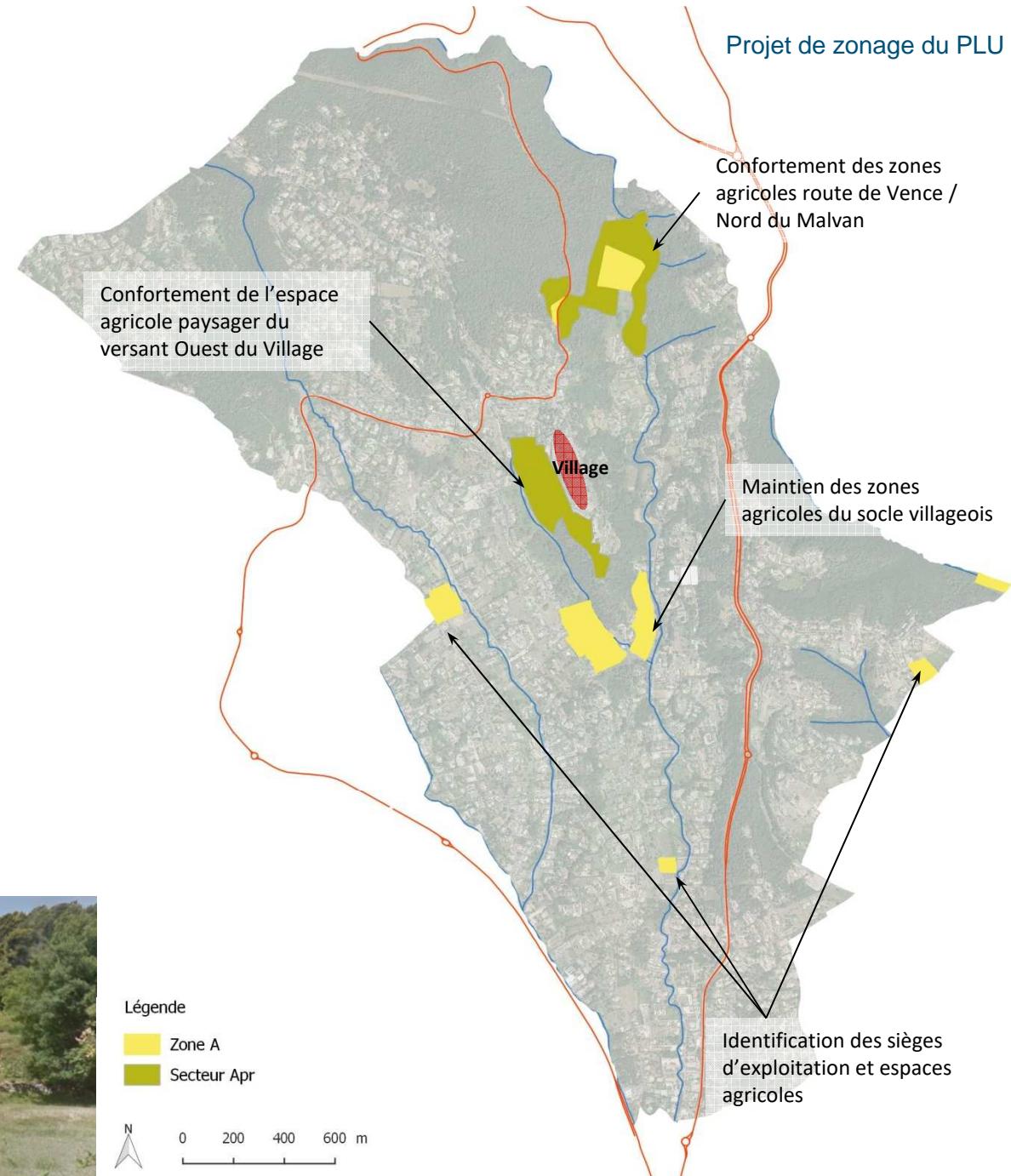
Zone A

Secteur A

Zone agricole dans laquelle les bâtiments et sièges d'exploitations peuvent se développer

Secteur Apr

Secteur de protection (paysages et risques) où toute construction est interdite



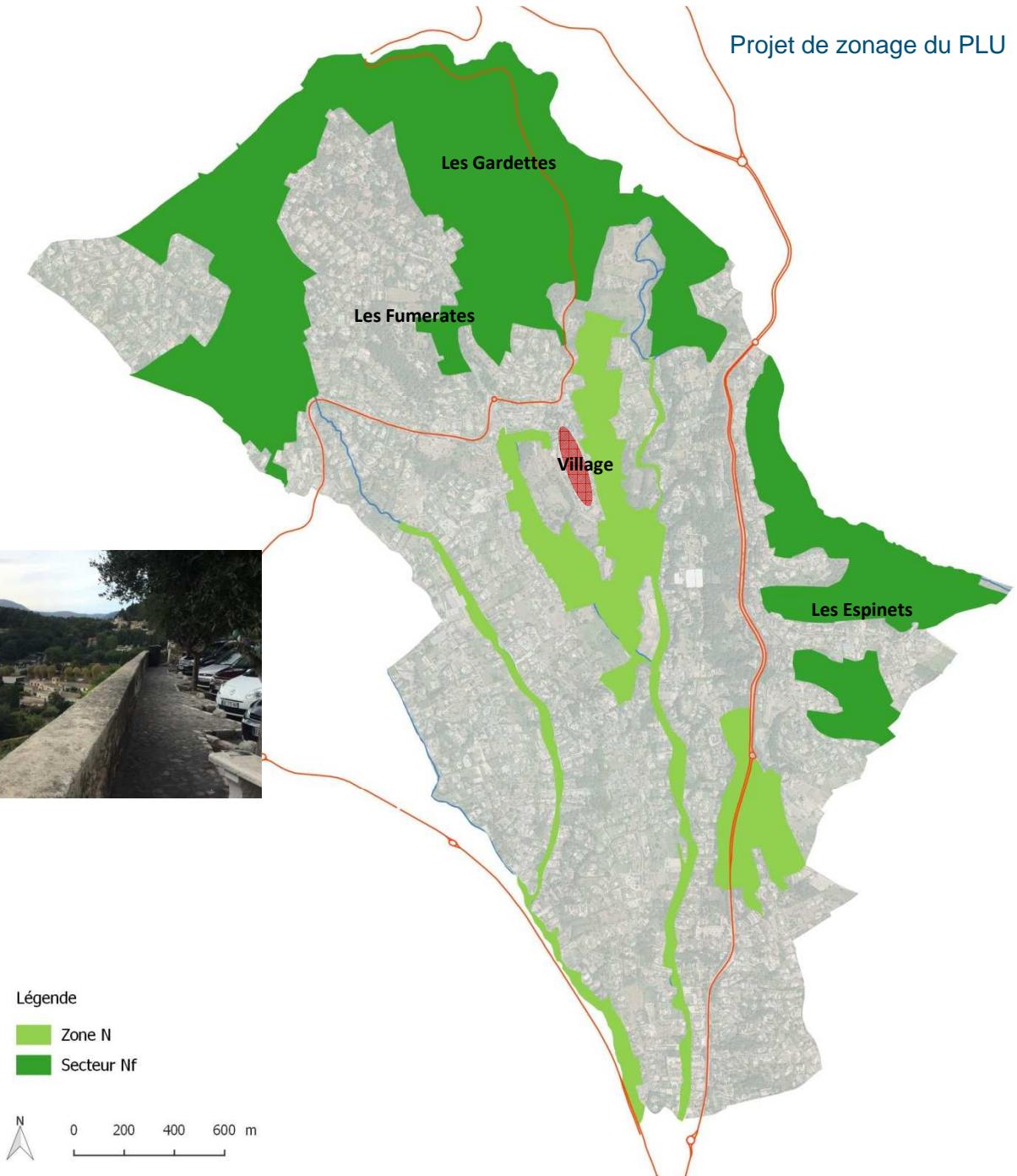
Zone N

Zone N

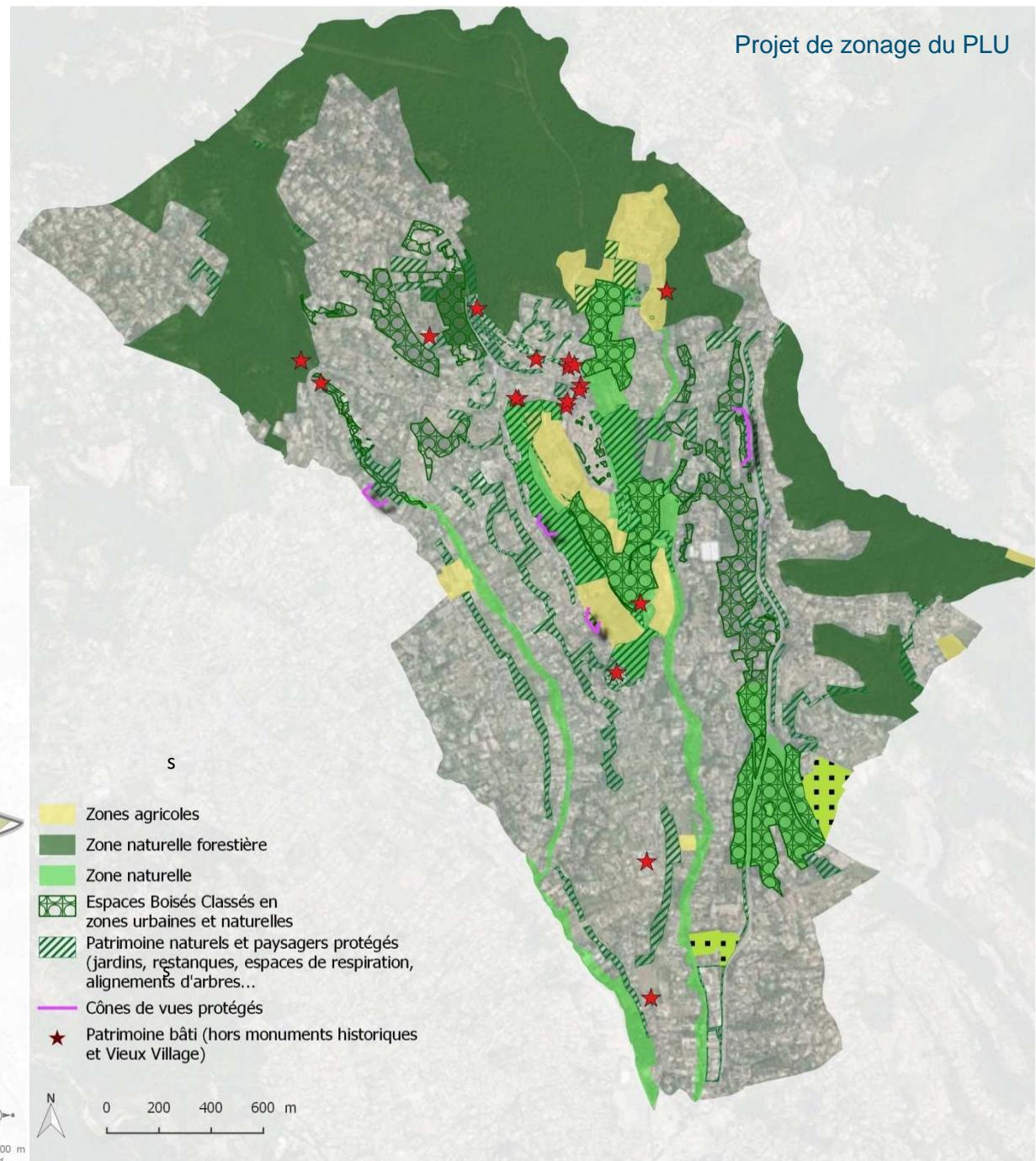
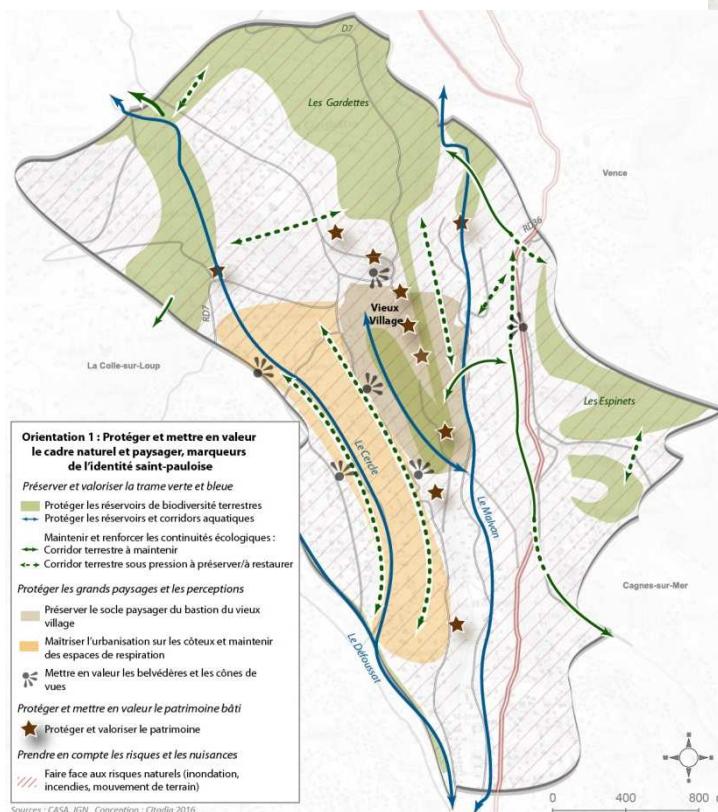
Zone préservant les espaces à dominante naturelle, particulièrement les vallons et le socle paysager du village

Secteur Nf

Secteur identifiant les espaces forestiers formant un écrin au Nord et à l'Est du village



Des protections paysagères et écologiques renforcées



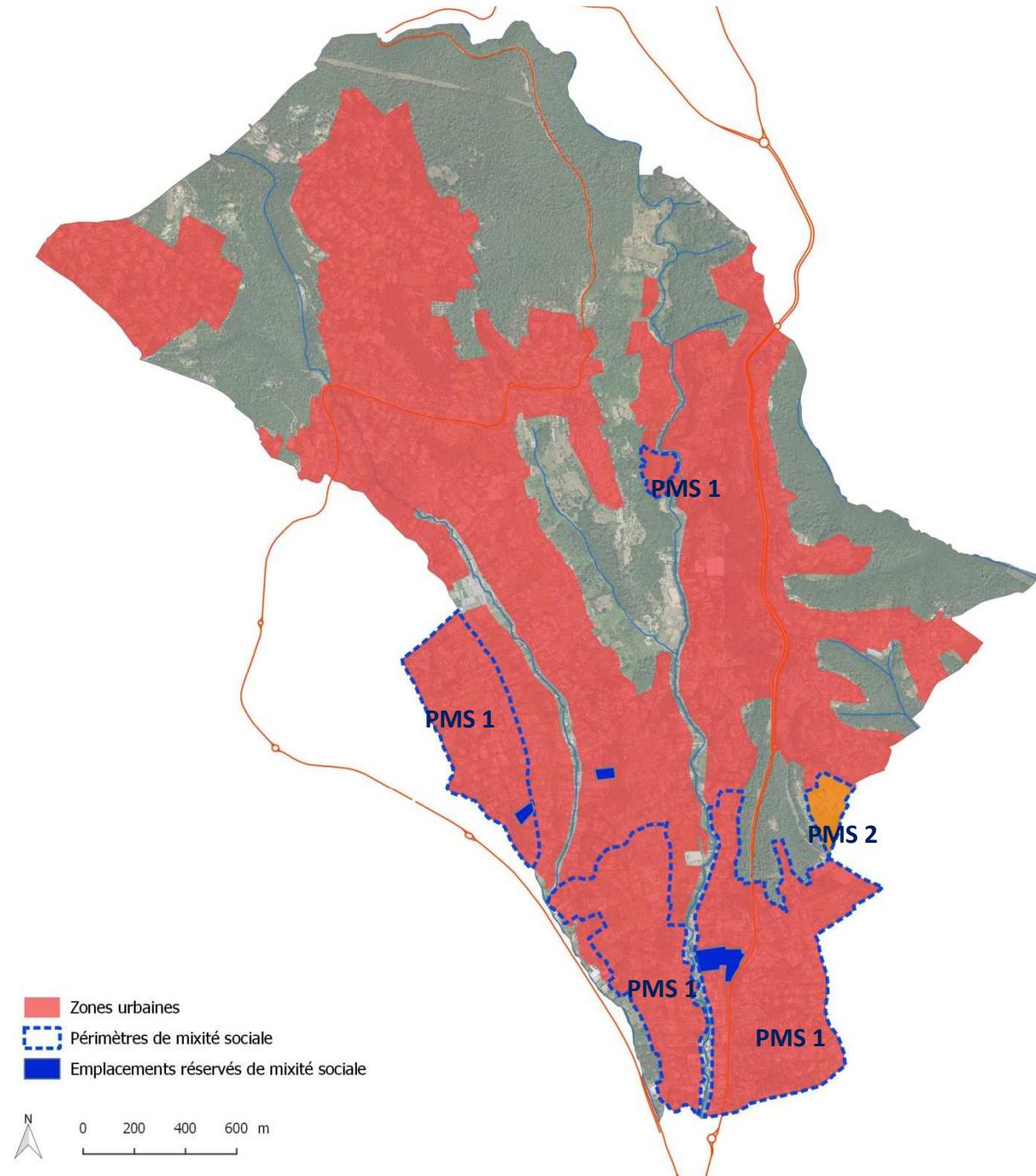
Les dispositifs de mixité sociale

Périmètres de mixité sociale

- PMS 1 : à partir de 400 m² de surface de plancher ou 4 lots ou 4 logements créés : 50% de la surface de plancher d'habitation en LLS
- PMS 2 : à partir de 400 m² de surface de plancher ou 3 lots ou 3 logements créés : 30% de la surface de plancher d'habitation en LLS

Emplacements réservés de mixité sociale

- Malvan
- Chemin du Cercle
- Chemin de Saint-Etienne



Les protections des Monuments historiques

Projet de périmètre délimité des abords

