



PLU Plan Local de S^t Paul de Vence 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 Plan
Local
de S^t Paul de Vence d'Urbanisme

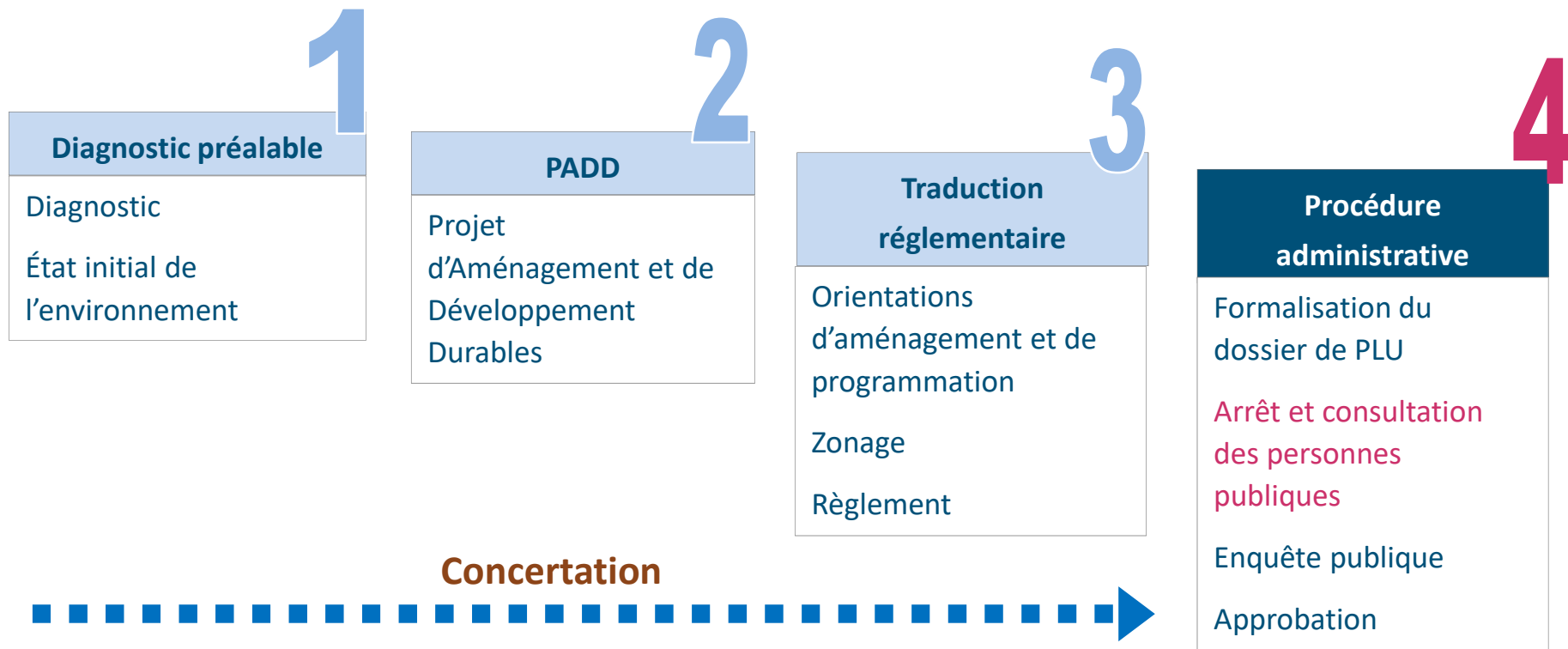


1

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 Plan
de S^t Paul de Vence Local
d'Urbanisme



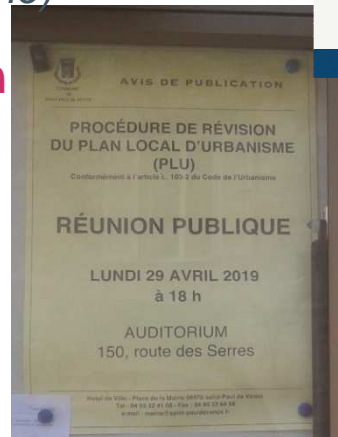
2

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 Étude Miro

Ces 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 du PLU.

De nombreux échanges avec le groupe de travail PLU et le bureau d'étude CITADIA ainsi que des visites sur site et des permanences du maire ont eu lieu. Cela a permis de définir le zonage, de reporter 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'entreprise au sol en réponse à la suppression du COCS imposé par la loi ALUR.

Le calendrier prévisionnel...
 4^e trimestre 2018 : Élaboration des pièces réglementaires et Réunion publique d'information
 1^{er} trimestre 2019 : Arrêt du PLU au Conseil Municipal
 2^e et 3^e trimestre 2019 : Consultation des personnes publiques associées puis enquête publique
 4^e trimestre 2019 : Approbation du PLU

Nous vous invitons à consulter les informations publiées sur le site internet de la commune (www.saintpauldevence.org) ou en mairie et à venir inscrire dans le registre de concertation vos avis et suggestions au service urbanisme ou à l'accueil de la mairie.

Cinq propositions qui pourraient changer Saint-Paul

Un cabinet d'études vient de présenter les grandes orientations urbanistiques pour améliorer la vie et le cadre de vie des habitants avec, à la clef plusieurs recommandations

Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu lors du 2017, senser la zone d'activité Vence» et notamment activé et favoriser le rétro liés à l'artisanat sation, des études ont la CASA et ont mis en pour l'aménagement de PLU actuel.

Repères

- Mars 2017 : présentation du PADD
- Janvier 2018 : arrêté du PADD
- Septembre 2018 : arrêté du PADD
- Août 2018 : arrêté du PADD
- Mai 2017 : arrêté du PADD

Pourquoi construire alors que la population stagne?

Le cabinet d'études a proposé cinq orientations urbanistiques pour améliorer la vie et le cadre de vie des habitants avec, à la clef plusieurs recommandations



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

Plan
Local
de S^t Paul de Vence 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.)

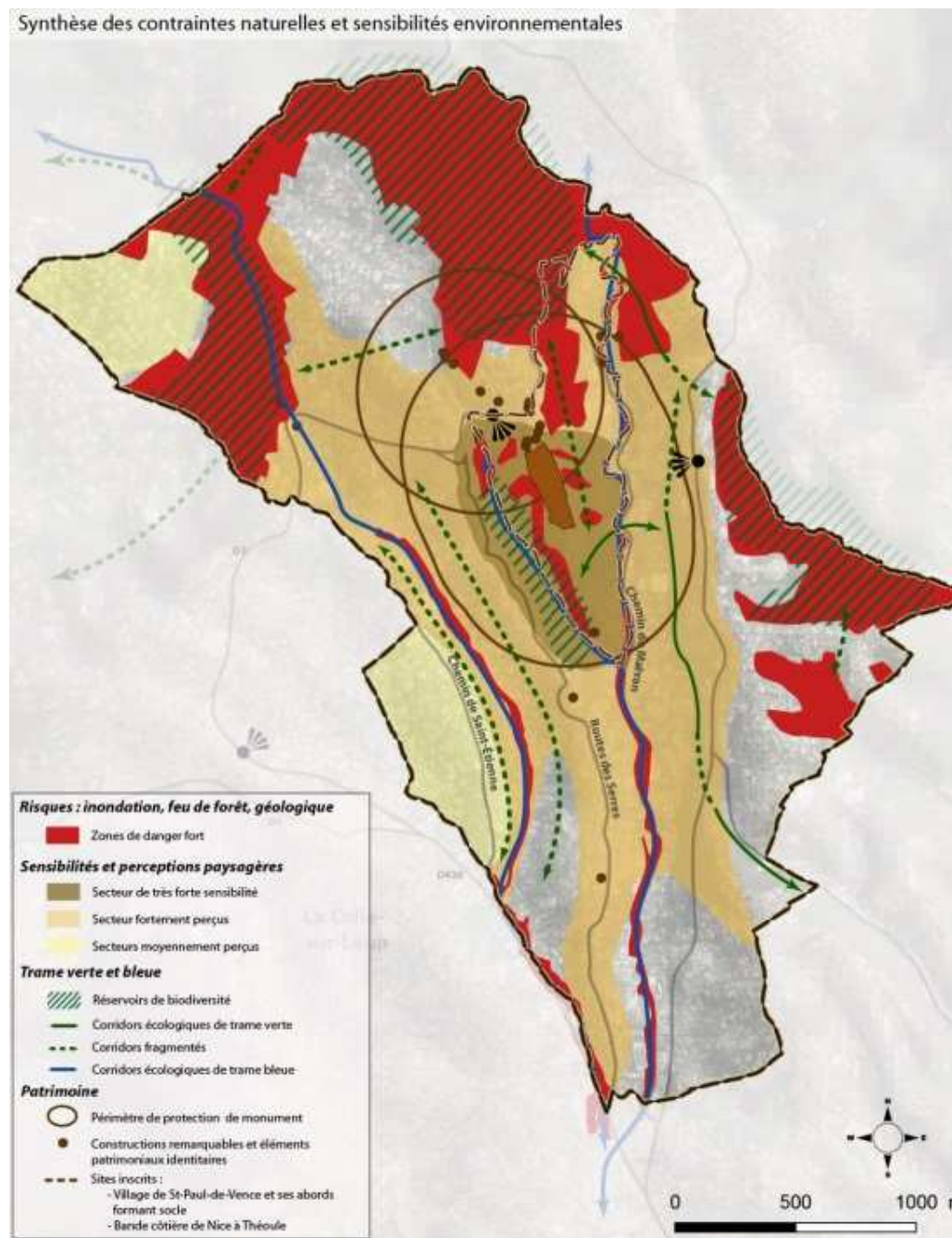
Le rapport de présentation

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)

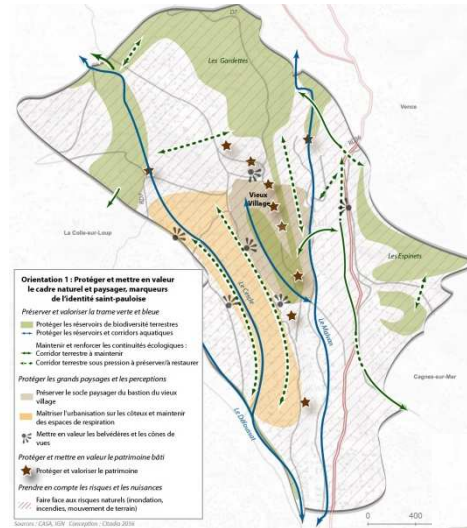
L'explication des choix retenus

L'évaluation environnementale

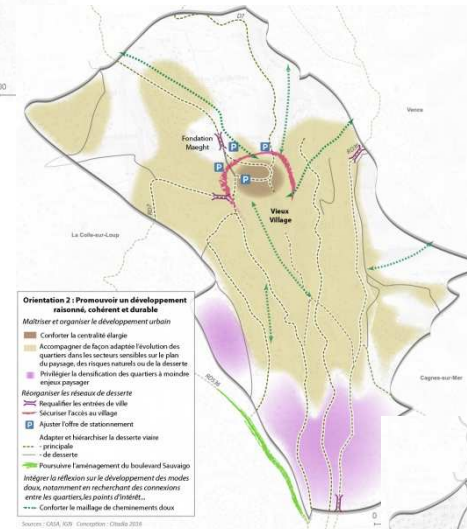


Le PADD

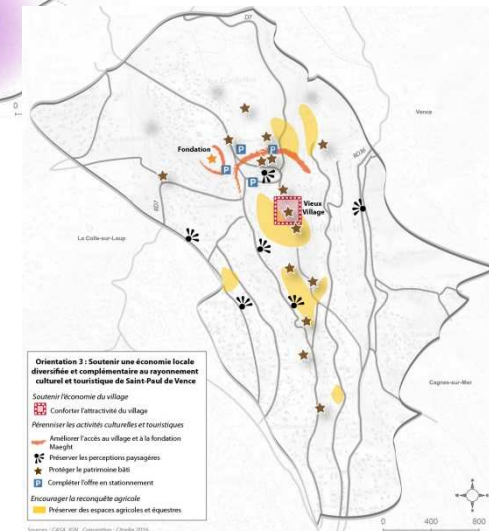
**Orientation 1 :
Protéger et mettre en
valeur le cadre naturel
et paysager,
marqueurs de
l'identité saint-
pauloise**



**Orientation 2 :
Promouvoir un
développement
raisonné, 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

B-Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C-Equipements et réseaux

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 bâtis 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

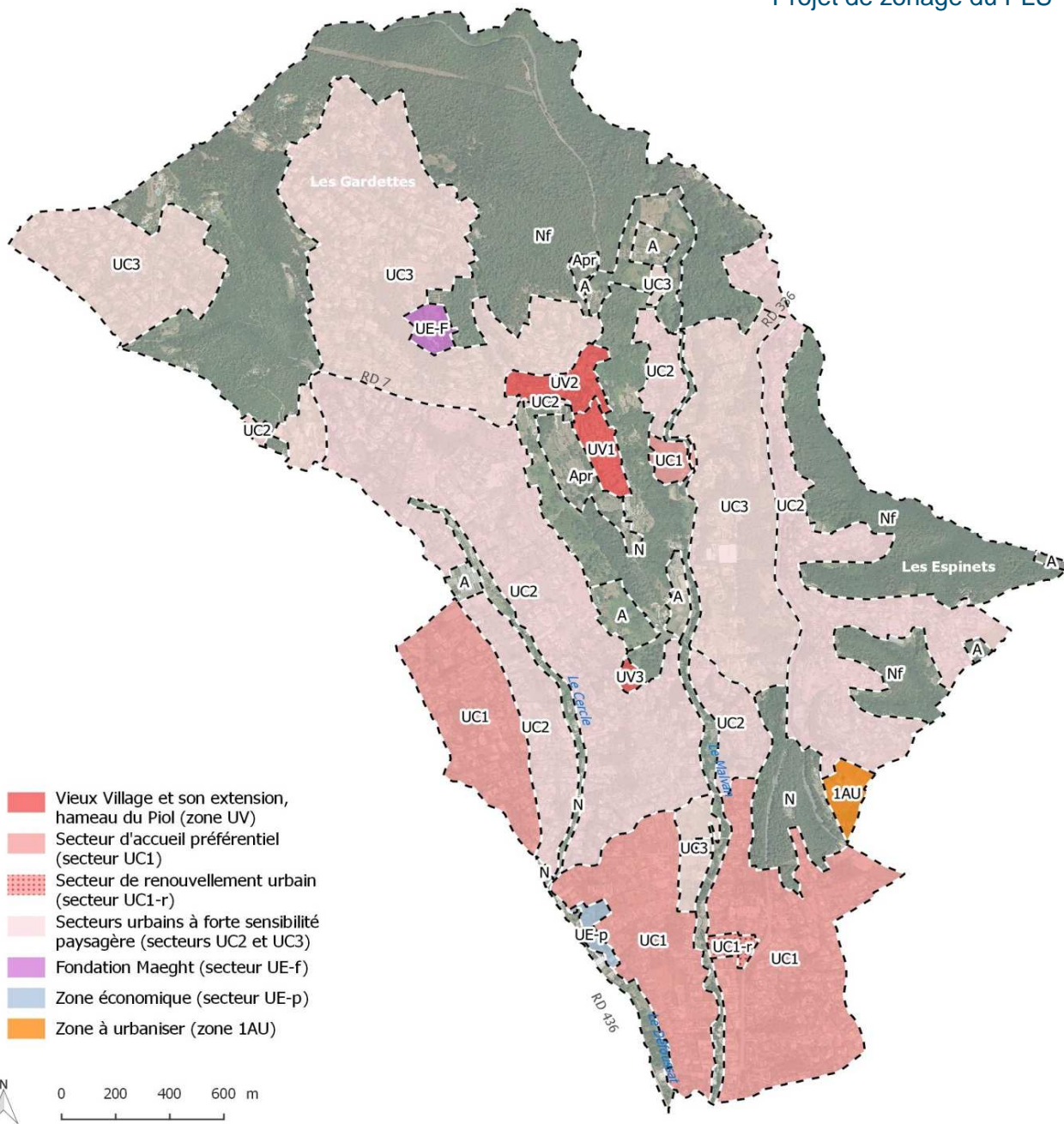
Art 9 : Conditions de desserte des terrains par les **réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement**, et par les **réseaux de communication électronique**

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

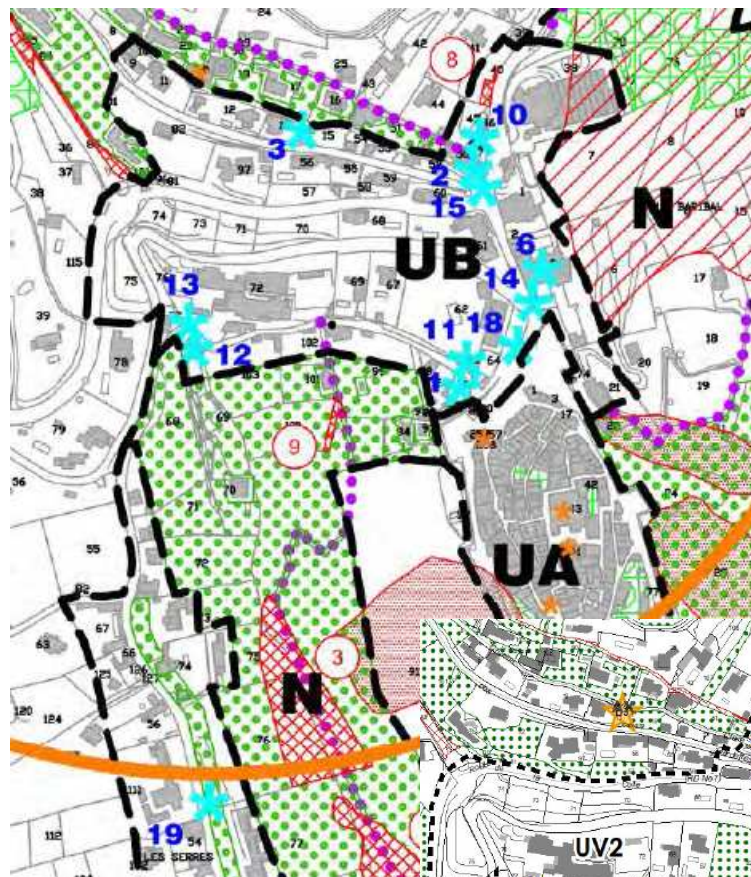
Le vieux village : des règles définies en fonction du tissu bâti existant

Secteur UV2

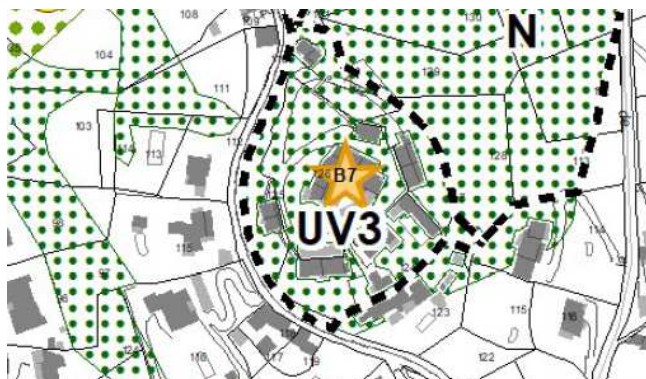
Le Nord du village à conforter

Secteur UV3

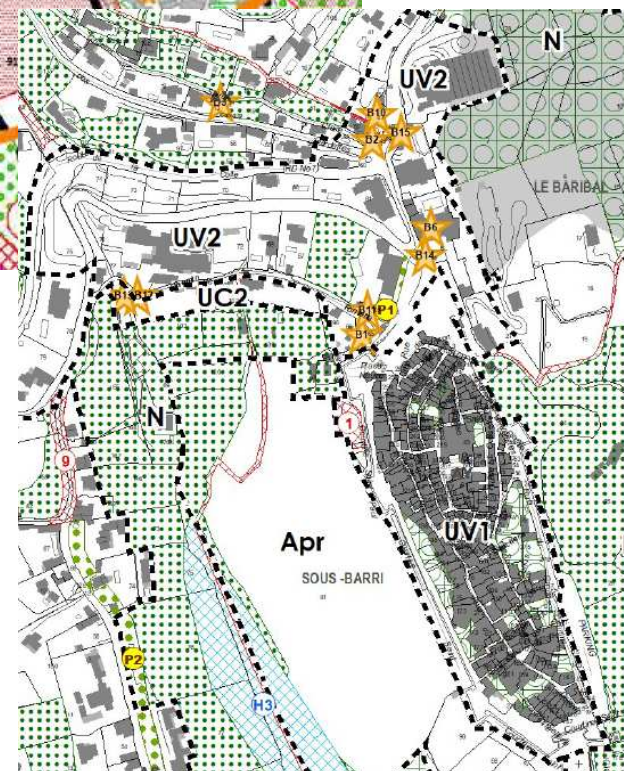
Le hameau du Piol : des règles définies en fonction du tissu bâti existant, et une protection des espaces non bâtis



PLU en vigueur



Projet de zonage du PLU



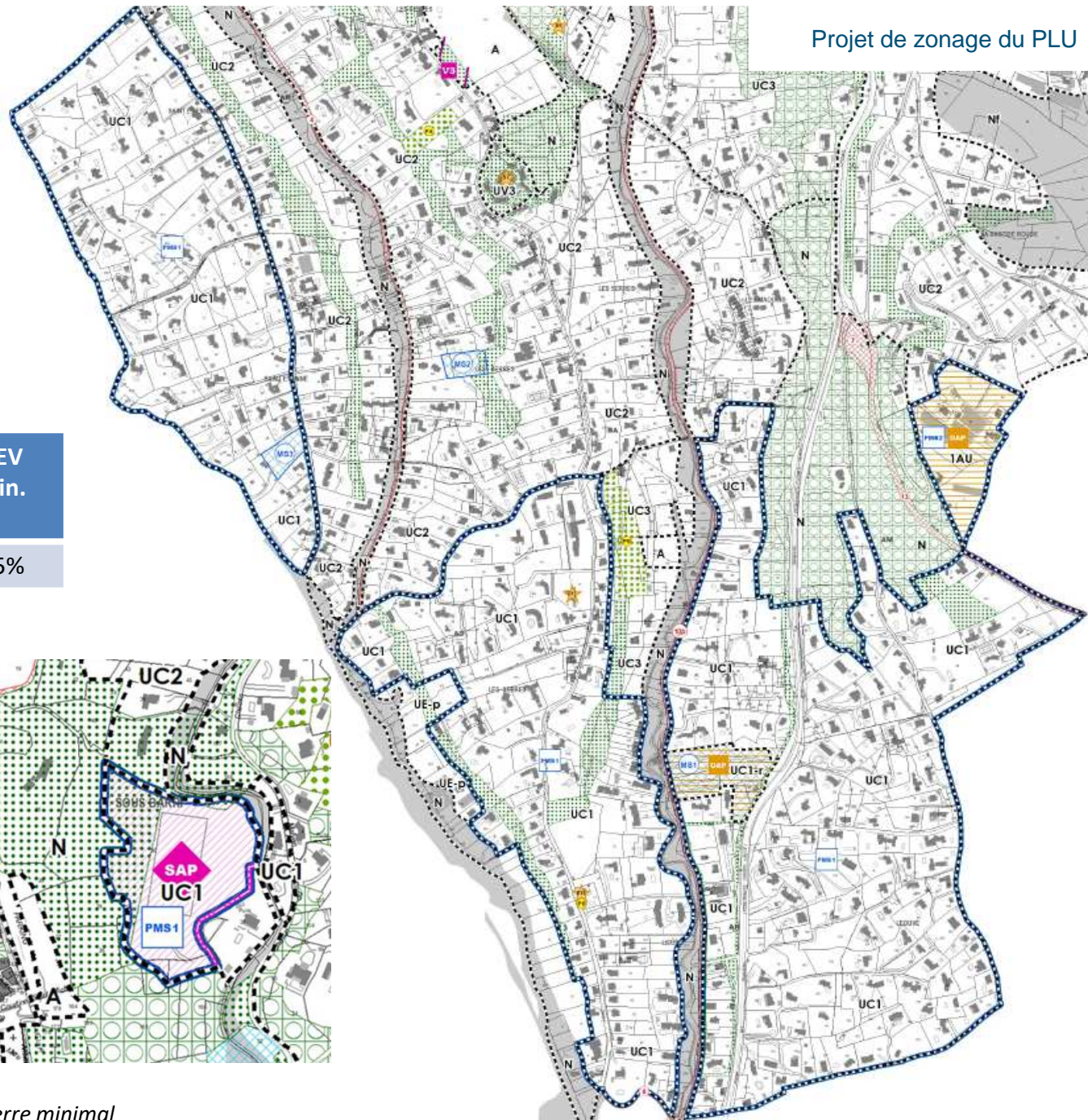
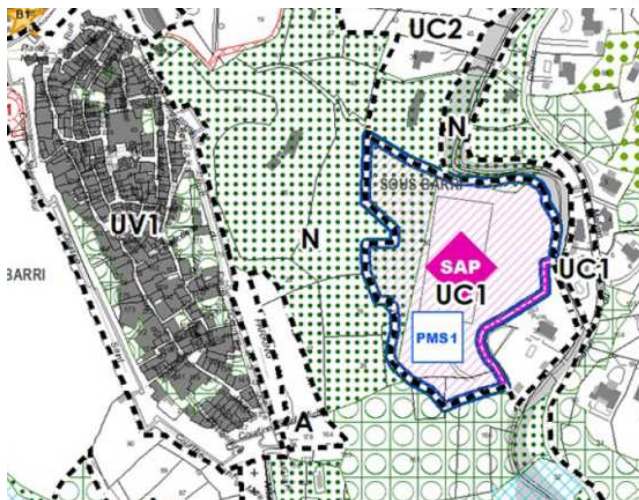
Zone UC

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

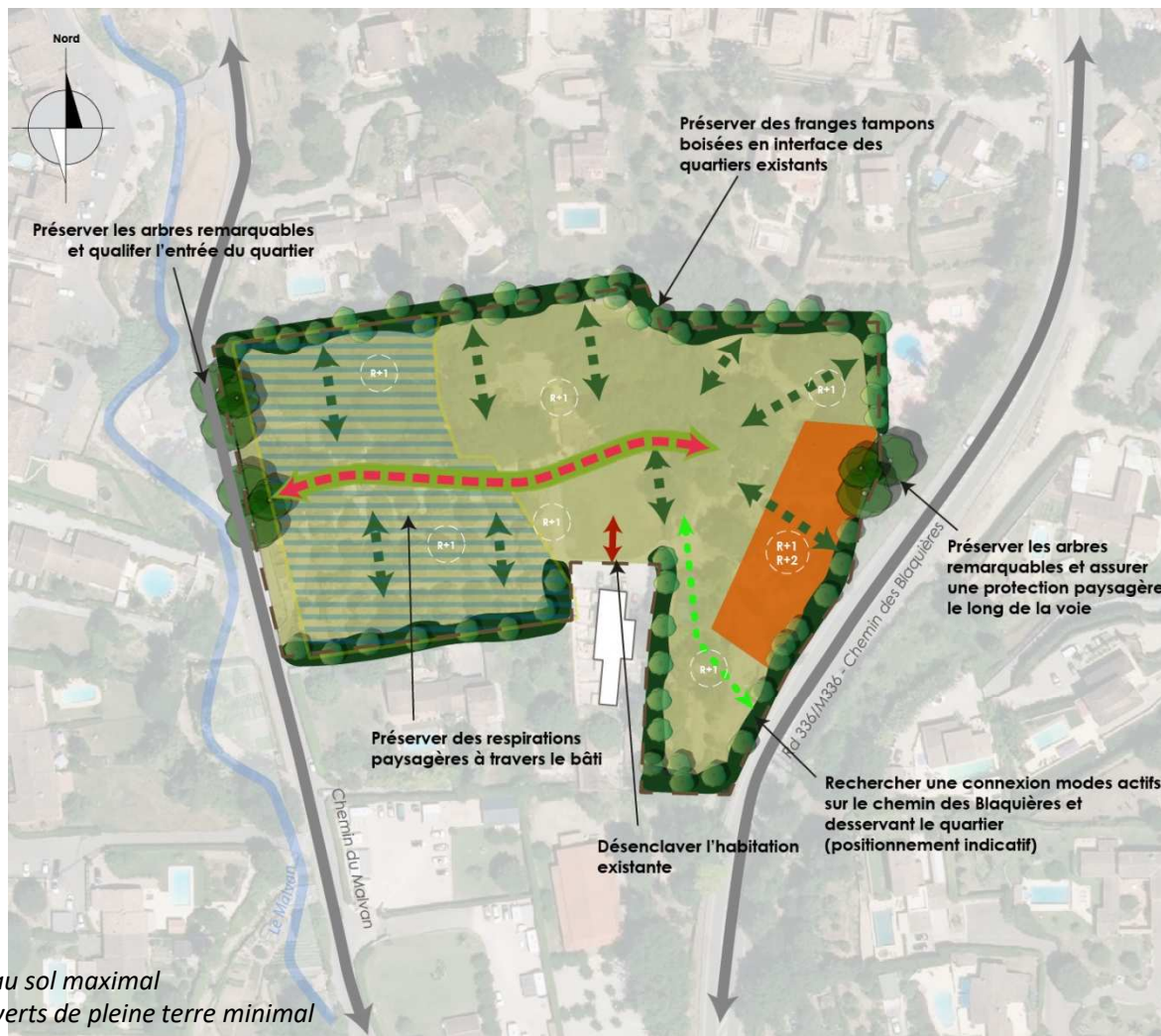
Zone UC

Secteur UC1-r

Le secteur de renouvellement urbain du camping du Malvan

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%

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



- PERIMETRE ET LIMITES**
- — — Périmètre du site
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI**
- Zone préférentielle d'habitat et stationnement en R+1
 - Zone préférentielle d'habitat et stationnement en R+1 et R+2
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe de desserte interne à partir du chemin du Malvan incluant les modes doux
 - Désenclavement / accès parcelle AN 105
 - Connexion modes actifs à envisager
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Préservation des arbres remarquables
 - Frange tampon paysagère à créer ou à renforcer
 - Respiration paysagère (principe)
- RISQUES**
- Zone inondable (report indicatif de la zone bleue du PPRI dans le site)

CES : Coefficient d'emprise au sol maximal
CEV : Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal

Zone UC

Secteur UC2

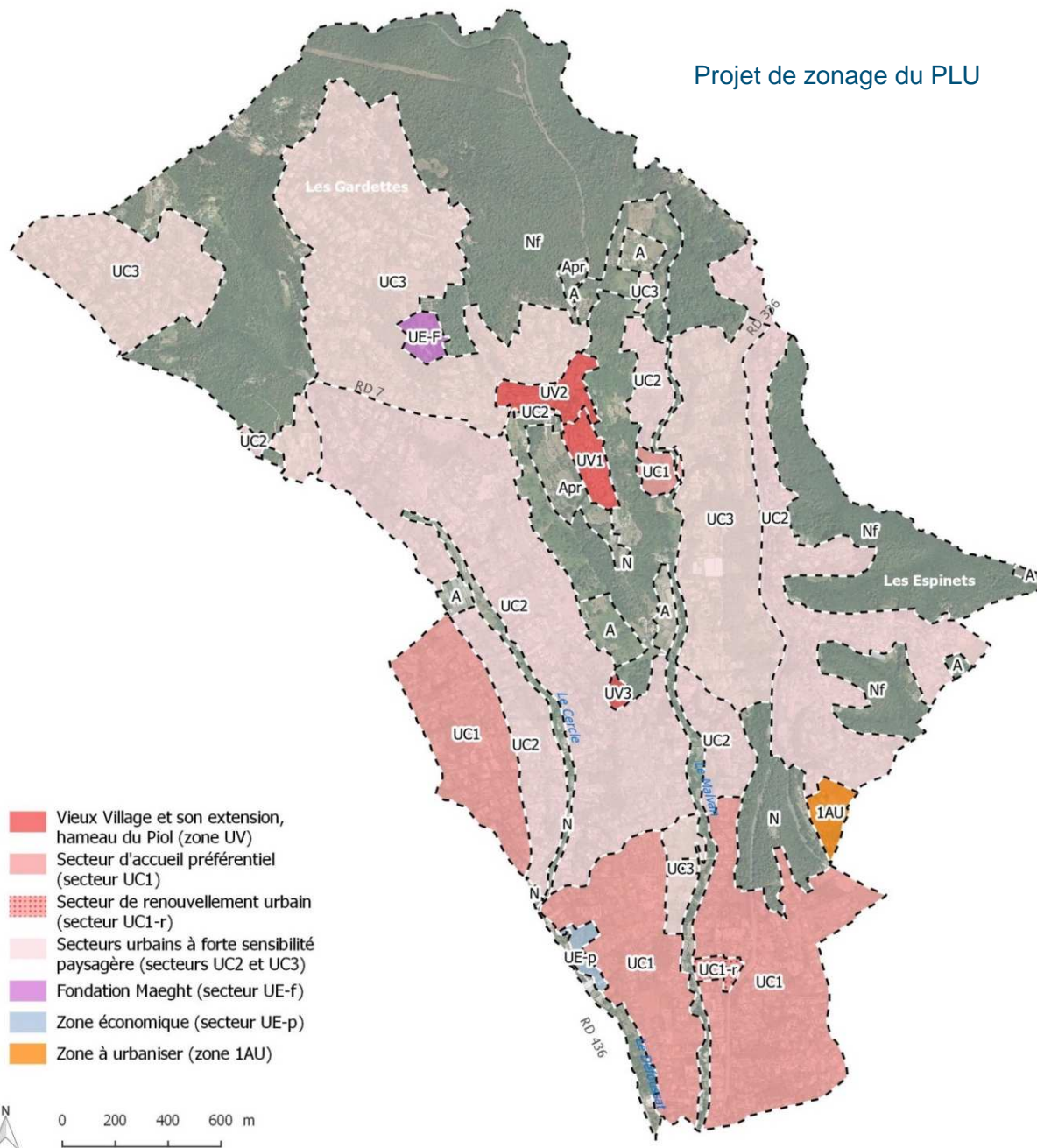
Le secteur des vallons et coteaux à l'Est du village et aux Espinets

Secteur UC3

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

Projet de zonage du PLU

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



CES : Coefficient d'emprise au sol maximal
CEV : Coefficient d'espaces verts de pleine terre minimal

Zone UE

Secteur UE-p

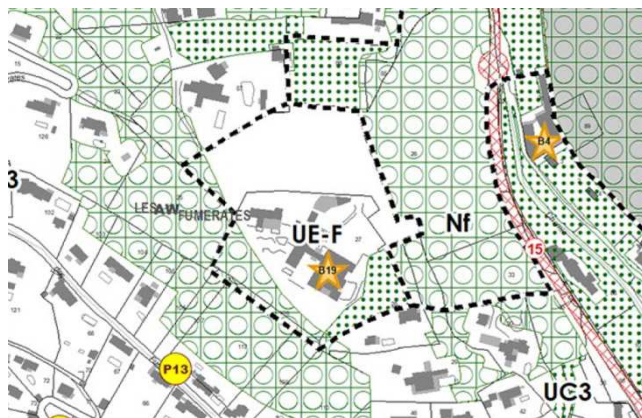
Le secteur d'activités à l'entrée Sud-Ouest de la commune (périmètre réduit suite aux conclusions de l'étude de faisabilité pour le développement d'une zone économique)

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

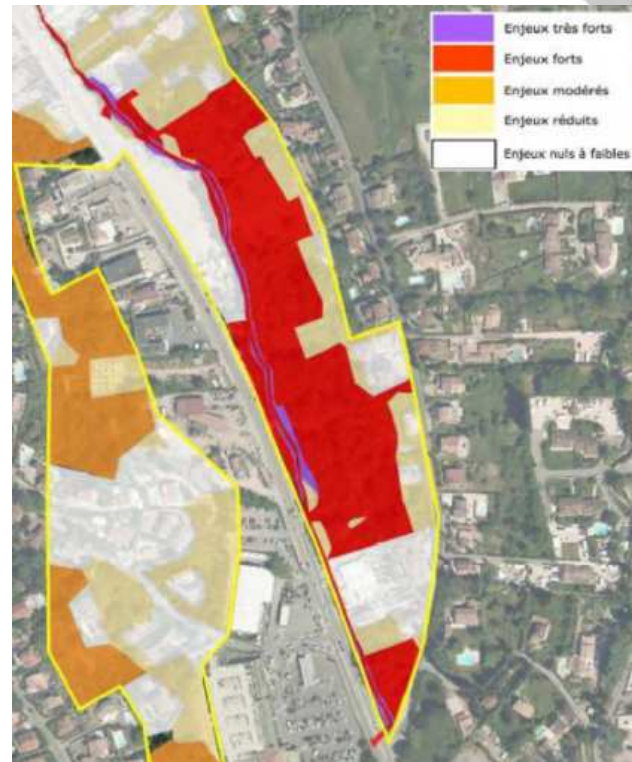
Secteur UE-f

Secteur correspondant à la fondation Maeght

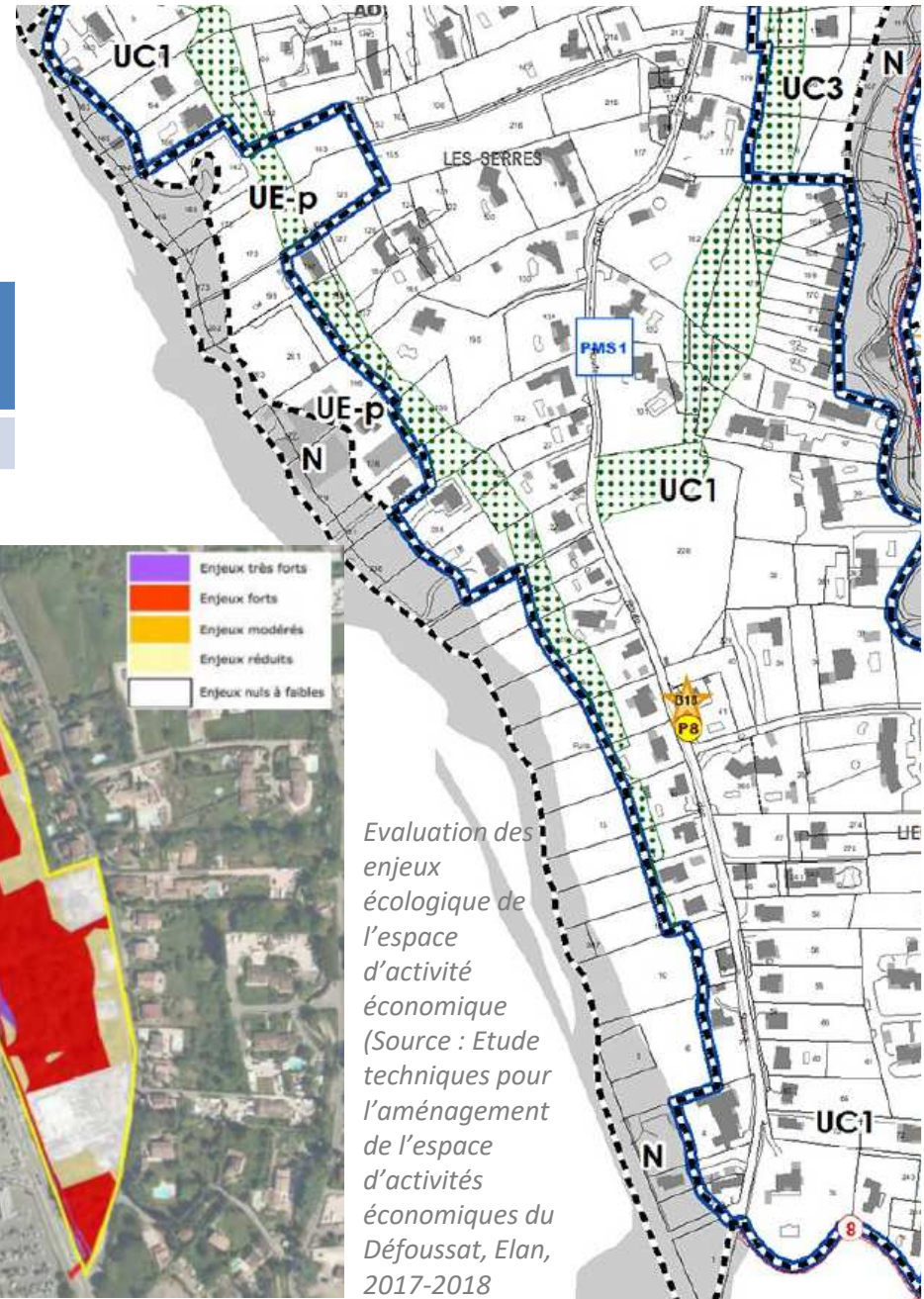
Secteur	Hauteur absolue max.	CES max.	CEV min.
UE-f	Existant	10%	75%



pleine terre minimal

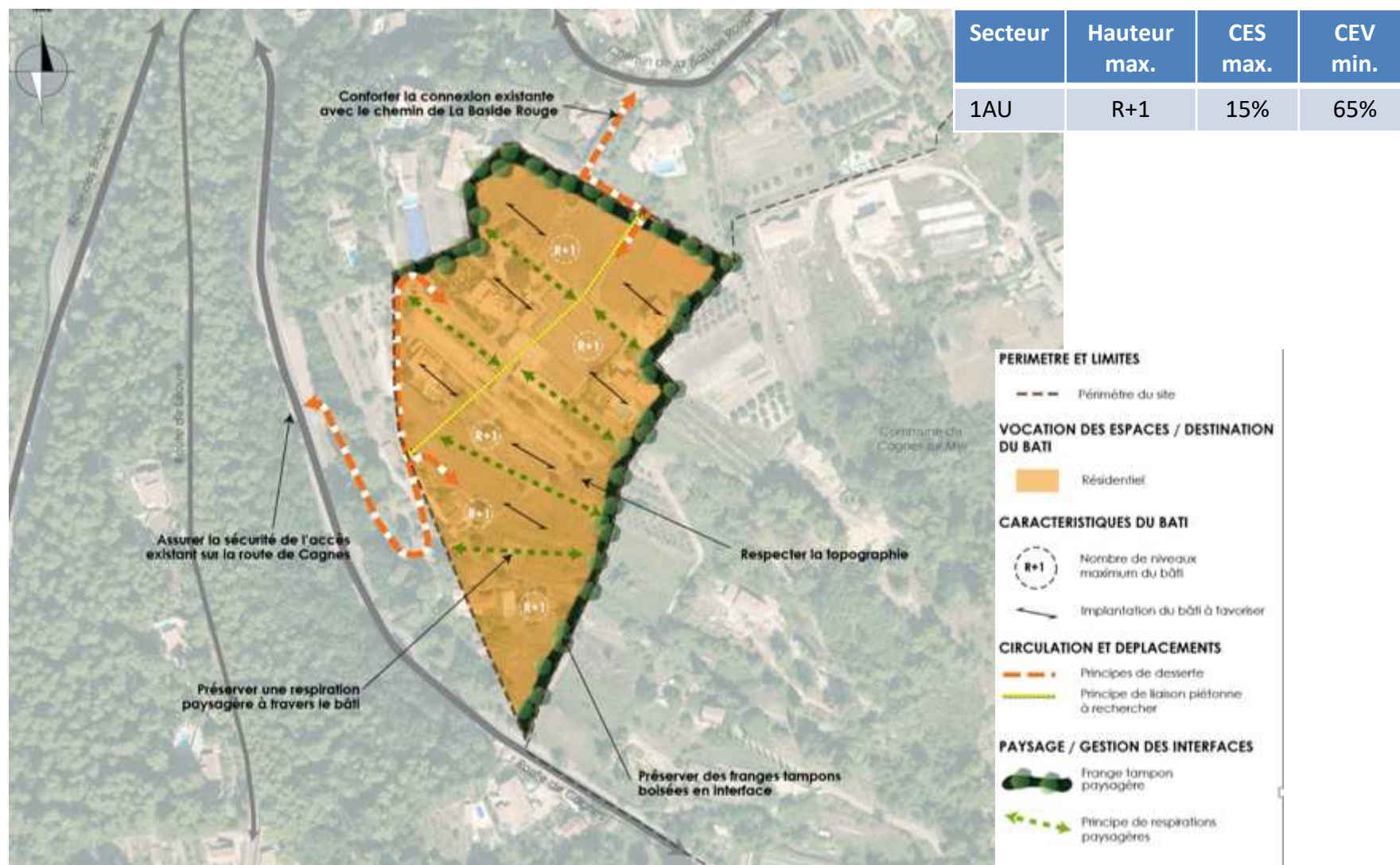


Evaluation des enjeux écologiques de l'espace d'activité économique (Source : Etude techniques pour l'aménagement de l'espace d'activités économiques du Défoussat, Elan, 2017-2018)



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

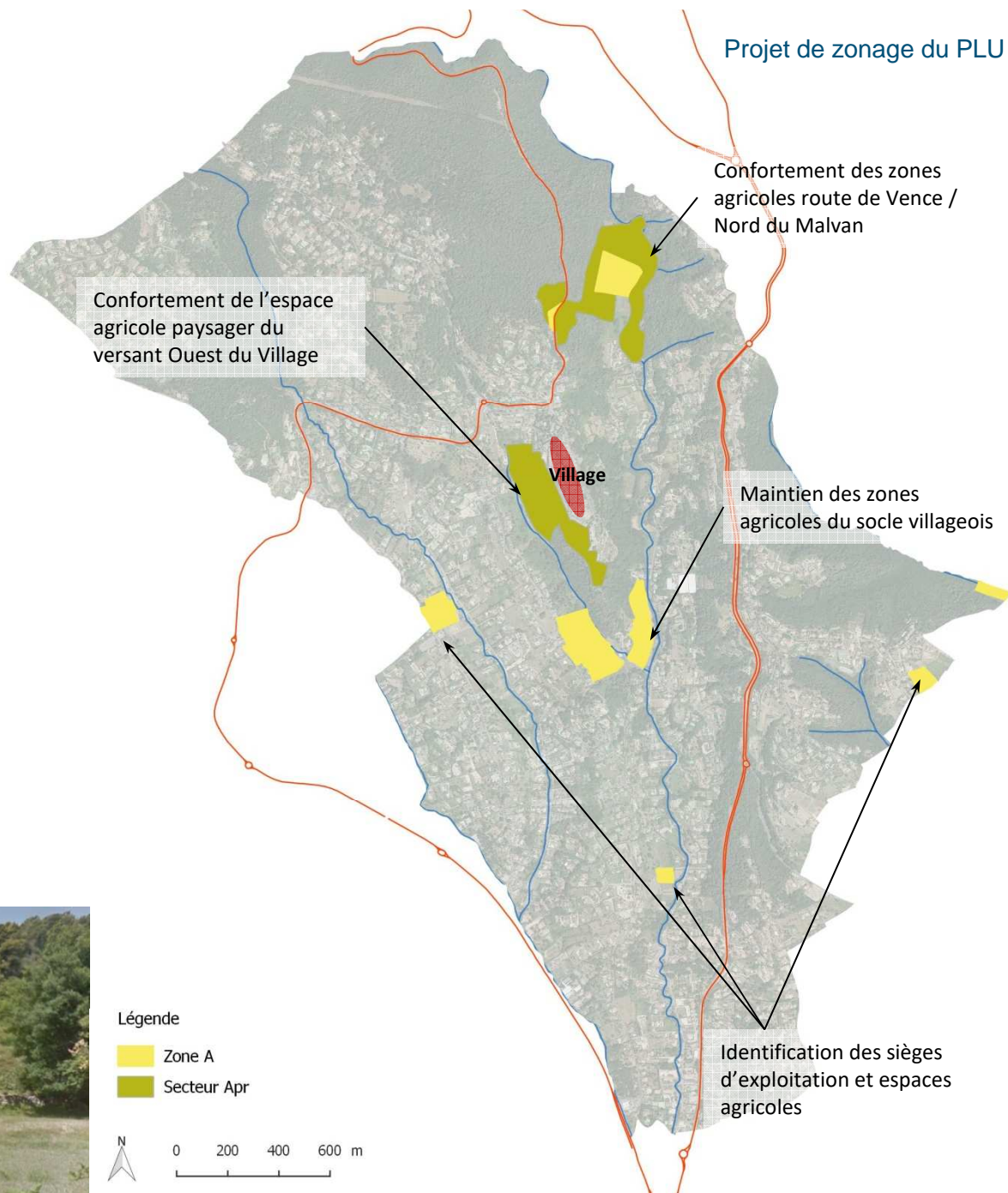
Zone A

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



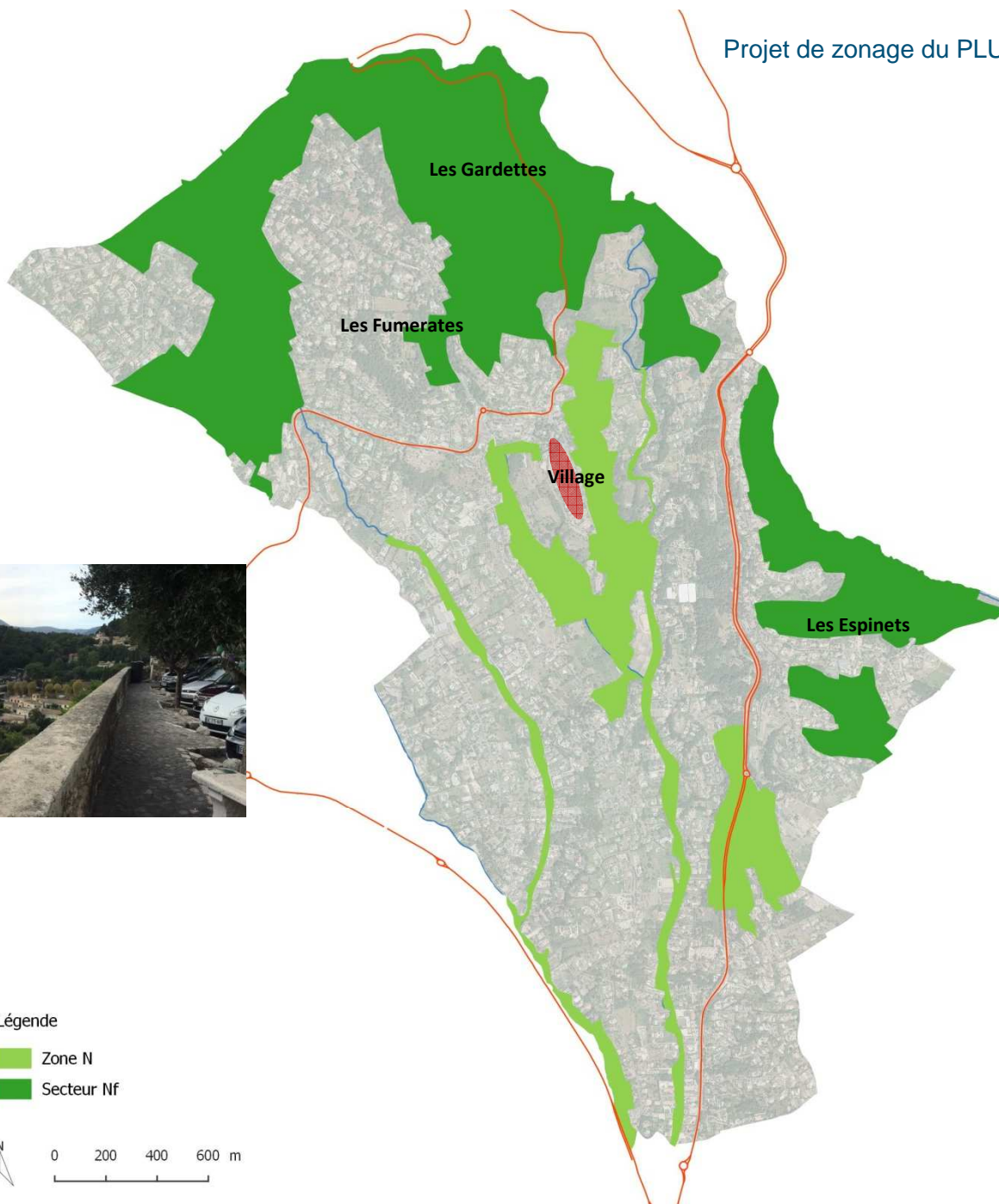
Zone N

Zone N

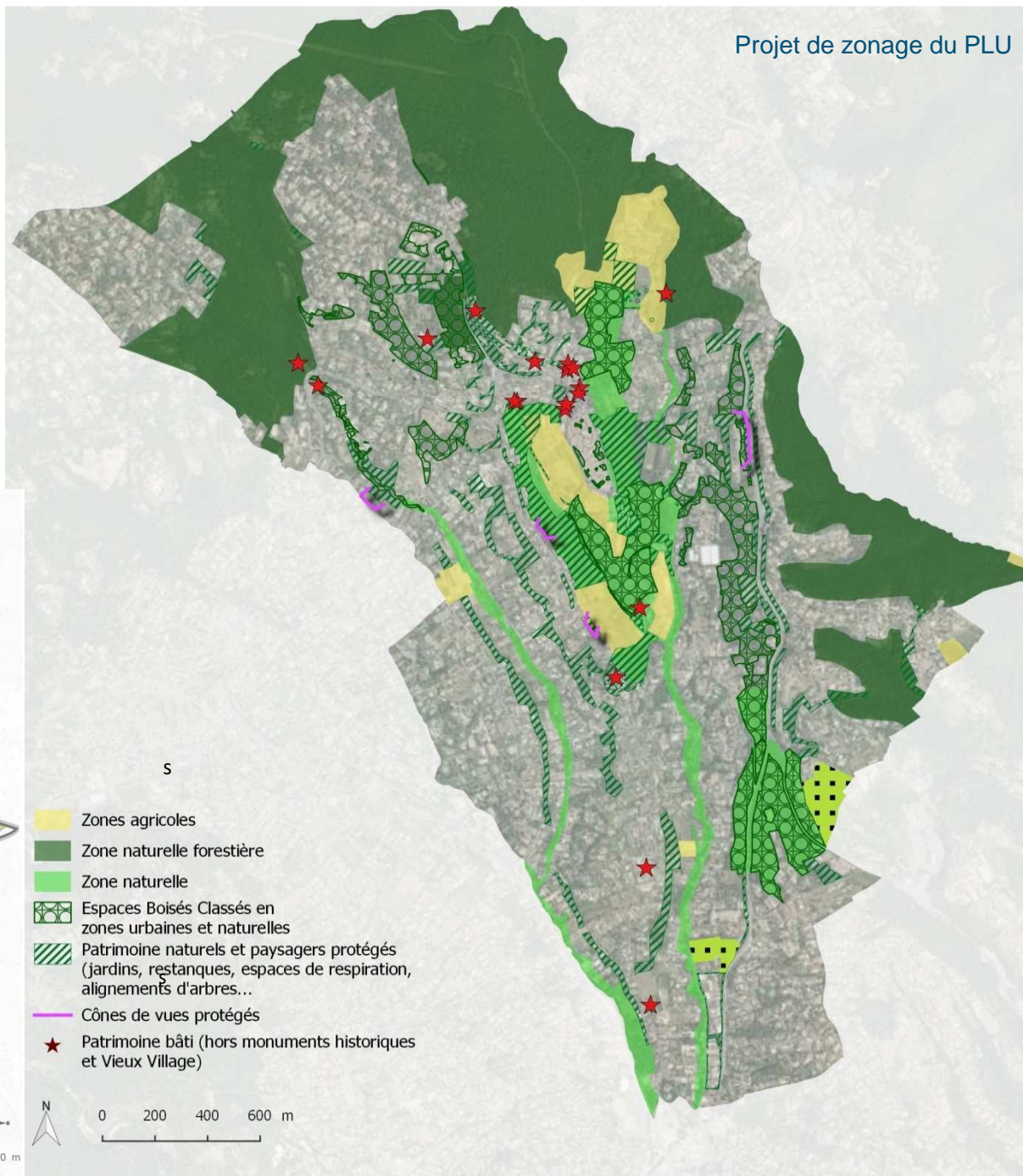
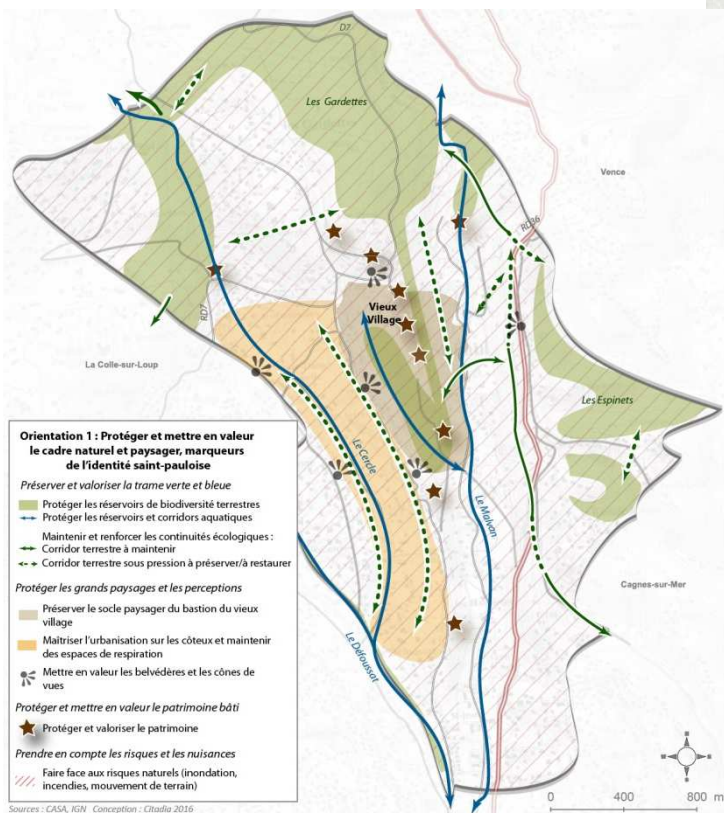
Zone préservant les espaces à dominante naturelle, particulièrement les vallons et le socle paysager du village

Secteur Nf

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



Des protections paysagères et écologiques renforcées



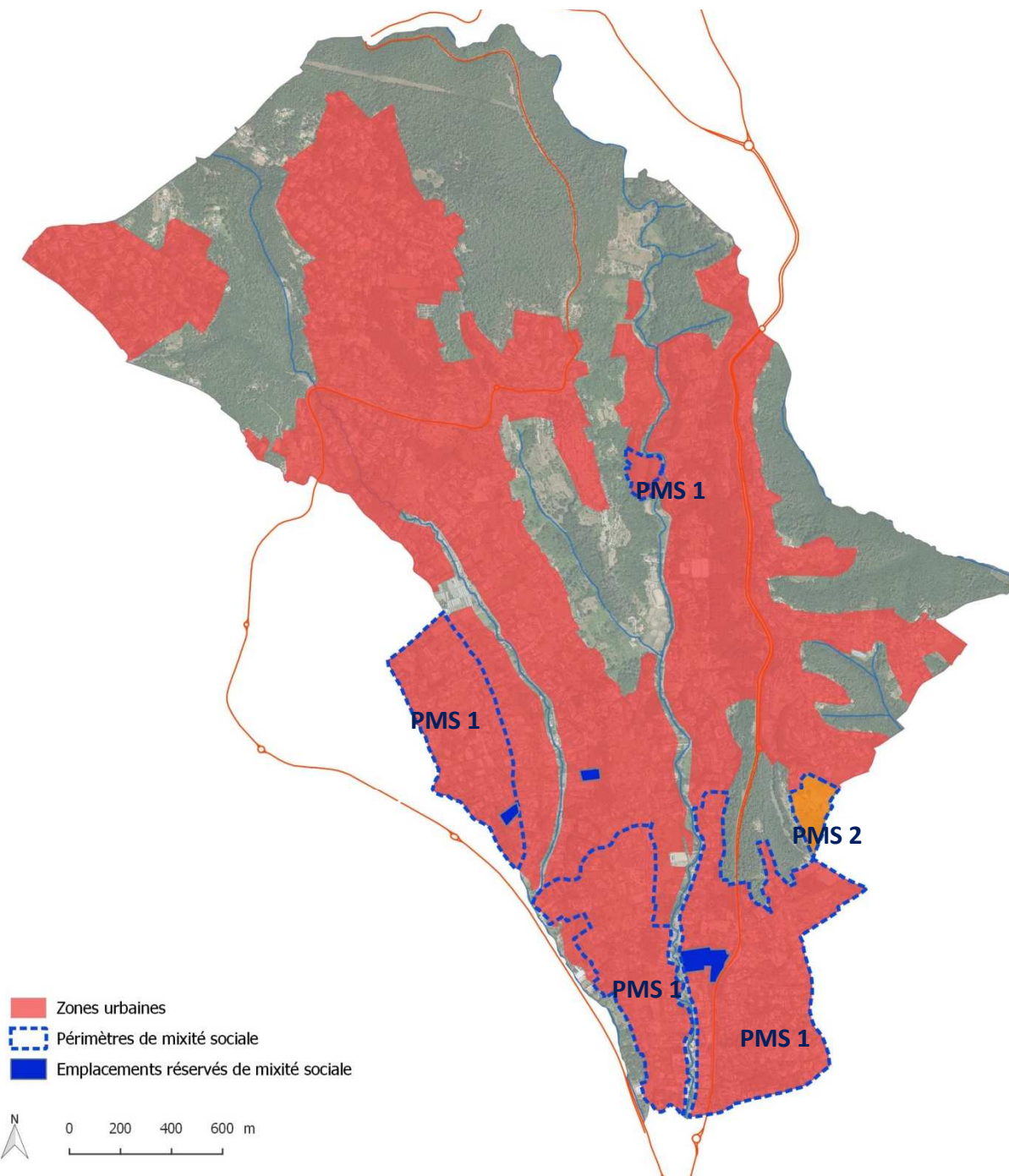
Les dispositifs de mixité sociale

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



LLS : Logements Locatifs Sociaux

Les protections des Monuments historiques

Projet de périmètre délimité des abords

