

COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VENCE
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1

1a

NOTICE DE PRESENTATION

Juillet 2019

Délibération du conseil municipal :	30 mars 2009
Arrêté le:	2 avril 2012
Approuvé le :	11 avril 2017

Modifications	Mises à jour
Modification simplifiée n° 1 approuvée le	

SOMMAIRE

I.	Préambule	5
II.	Objet de la modification simplifiée n°1	5
A.	Rappel de du contexte – Une nécessaire production de logement social	5
B.	Un projet de logements sur le site du Malvan	6
III.	Présentation du projet d'aménagement	8
A.	L'esprit du projet	8
B.	Une diversité de logements	9
C.	Une intégration paysagère recherchée	10
D.	Réalisation d'espaces communs	12
E.	Des besoins en stationnement satisfaits	12
IV.	Changement apporté au PLU et justification des choix	13
A.	Evolutions réglementaires proposées	13
B.	Comptabilité avec l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme	14
V.	Analyse environnementale	15
A.	Eléments de diagnostic du site	15
B.	Effets notables induits au regard des sensibilités du site	17

I. Préambule

La procédure de modification simplifiée est déterminée par les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme. Elle est mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code relatif à la mise en compatibilité des PLU valant PLH.

La procédure de modification simplifiée est décomposée en plusieurs étapes :

- 1.a- Elaboration du dossier de modification simplifiée.
- 1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.
- 2- Notification de projet de modification simplifiée du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
- 3- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.
- 4- Mise à disposition du public du dossier pendant une durée d'un mois.
- 5- Approbation de la modification simplifiée du PLU par délibération du Conseil Municipal.

II. Objet de la modification simplifiée n°1

A. RAPPEL DU CONTEXTE – UNE NÉCESSAIRE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Bien que non soumise à l'application de la loi SRU (commune de moins de 3500 habitants), la commune de Saint-Paul-de-Vence est soumise à la production de logements locatifs sociaux (LLS) à travers la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de la CASA (2012-2017, prorogé jusqu'à fin 2019) avec un objectif de production de 8 logements locatifs sociaux par an. Cet objectif sera porté à 10 LLS par an dans le cadre du 3^e PLH, applicable sur la période 2020-2025.

Ces objectifs, loin d'être une simple contrainte réglementaire, visent à répondre à la demande exprimée par certains habitants. En 2018, le nombre de demandes en attentes s'établissait en effet à 43, pour 44 LLS (avec seulement 7 attributions effectuées en 2017).

Pour cela, la commune s'est engagée depuis plusieurs années dans la mise en œuvre de plusieurs opérations aujourd'hui réalisées, notamment :

- « Presbytère » : 3 LLS ;
- « Cœur de Provence » : 32 LLS route de Cagnes ;
- « Les Coteaux de St Paul » : 6 LLS route de la Blaquièrre ;
- « Le Clos du Cercle » : 15 LLS, chemin du cercle.

D'autres projets sont en cours (permis et agrément) ou à venir :

- « L'Orée de St Paul » : 11 LLS route de Cagnes ;
- « Les Jardins d'Elia » : 3 LLS chemin du Cercle ;
- « le hameau du Malvan » : 80 logements le long de la route du Malvan, dont 40 LLS et 20 logements en Bail réel Solidaire (BRS).

B. UN PROJET DE LOGEMENTS SUR LE SITE DU MALVAN

Le projet du hameau du Malvan est l'un des plus importants soutenus par la commune afin de produire du logement social.

Ce projet prend place sur le site de l'ancien camping du Malvan, sur une superficie d'environ 1,6 ha.



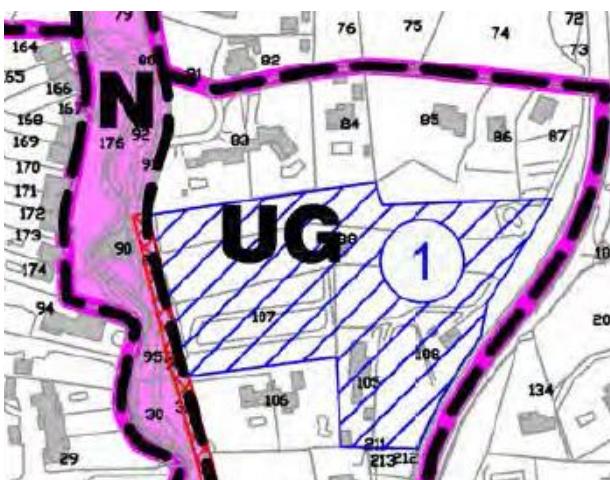
Vues aériennes du site



Vue depuis le chemin du Malvan



Vue depuis le chemin des Blaquière



Ce site est actuellement identifié dans le PLU en vigueur en zone UG, correspondant à une zone d'habitat individuel aéré.

Il fait l'objet d'une Servitude de Mixité Sociale (n°1) qui prévoit que 70% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Afin de permettre la viabilité économique de l'opération, sans densifier davantage, il est en effet nécessaire de diversifier la typologie de logements produits. Cette diversification doit permettre de produire une véritable mixité sociale.

La CASA, l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur et la commune, qui portent tous trois ce projet, souhaitent que cette opération de logement social puisse être réalisée le plus tôt possible. Les échanges sur la révision du PLU sont longs et complexes et nécessiteront encore plusieurs mois de travail avant que le PLU révisé ne devienne opposable.

La seule règle « bloquante » aujourd'hui étant la répartition des logements locatifs sociaux, il est proposé de faire évoluer cette règle dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

III. Présentation du projet d'aménagement

A. L'ESPRIT DU PROJET

Le projet retenu sur le site de l'ancien camping du Malvan vise à créer 80 nouveaux logements dans un esprit « village » sous forme de bastides (comprenant chacune 4 logements) ou de maisons de ville accolées (comprenant chacune 8 logements). L'objectif consiste à faire cohabiter actifs et séniors dans un même quartier, autour d'espaces communs intergénérationnels regroupant terrain de pétanque, espaces de jeux pour enfants, jardins partagés et une placette « provençale ».

Les bâtiments seront composés de volumes simples agrémentés de modénatures verticales et horizontales. Plus de 50 % de la surface du terrain sera réservée aux espaces verts, permettant ponctuellement de préserver certaines essences d'arbres existants tels que les gros frênes en bordure du chemin du Malvan et autres sujets sur l'ensemble du terrain. En plus de cela, chaque logement situé au rez-de-chaussée bénéficiera d'un jardin privatif arboré et isolé par des haies arbustives.

Par ailleurs, les zones de stationnement seront dissociées des zones d'habitations afin de créer des cheminements piétons et des placettes permettant la liaison entre les bastides et maisons de ville.



B. UNE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS

Ce projet prévoit la réalisation de 80 logements répartis de la manière suivante :

- 40 logements locatifs sociaux (soit 50% du programme)
- 20 logements en Bail Réel Solidaire¹ (25% du programme)
- 20 logements en accession libre (25% du programme)

Ce programme s'adresse à des actifs cherchant une résidence principale proche de leur bassin d'emploi, des habitants de Saint-Paul de Vence désirant poursuivre leur parcours résidentiel sur la commune ainsi que des séniors autonomes cherchant des logements confortables, spacieux, et bénéficiant de services de proximité.

Pour répondre aux différentes attentes, 5 typologies de logements sont proposées du T2 au T4. 19 logements seront spécialement dévolus aux séniors dont 12 en LLS, et 7 en accession.

→ LOGEMENTS

Type de logement	Accession à la propriété		logement locatif social		totale	
	Nombre	Surface habitable moyenne	Nombre	Surface habitable moyenne		
T2	5	45	8	45	13	16%
T2+ (sénior)	3	50	6	50	9	11%
T3	16	65	14	65	30	38%
T3+ (sénior)	4	70	6	70	10	13%
T4	12	80	6	78	18	22%
Total	40		40		80	100%
	Shab total	2 655		2 458	5 113	



¹ Le Bail réel Solidaire : forme d'accès à la propriété démembrée : les acquéreurs n'achètent que le bâti, le foncier étant porté par un Organisme de Foncier Solidaire. Ce type de logements est, depuis le 1^{er} janvier 2019, décompté logement SRU, au même titre que le logement locatif social.

C. UNE INTÉGRATION PAYSAGÈRE RECHERCHÉE

Le quartier du Malvan, est un quartier de Saint Paul de Vence quasi-exclusivement composé de maisons provençales de plain-pied ou en R+1 (avec un étage). Cette faible densité, constituée par des logements individuels et individuels groupés, confère au quartier une ambiance paisible et verdoyante.

Le programme retenu vise à préserver ce tissu urbain. Pour cela :

- le projet conçu ne dépasse pas le R+1, permettant une insertion discrète dans le paysage ;
- les bâtiments sont conçus soit comme des bastides (comprenant chacune 4 logements), soit comme des maisons de ville (équivalents à 2 bastides). Ainsi, les gabarits des bâtiments de l'opération sont modestes et ne dénotent pas des gabarits alentours.
- les codes architecturaux sont repris, notamment avec des toitures tuiles à 2 et 4 pans. Les bâtiments de 8 logements sont imaginés comme des maisons de ville accolées ; chaque bâtiment est composé de 4 éléments visuels permettant d'éviter les symétries. Cela permet également de personnaliser chacun des volumes afin que chaque résident du site puisse mieux identifier son logement propre.



Maisons de ville séquencées



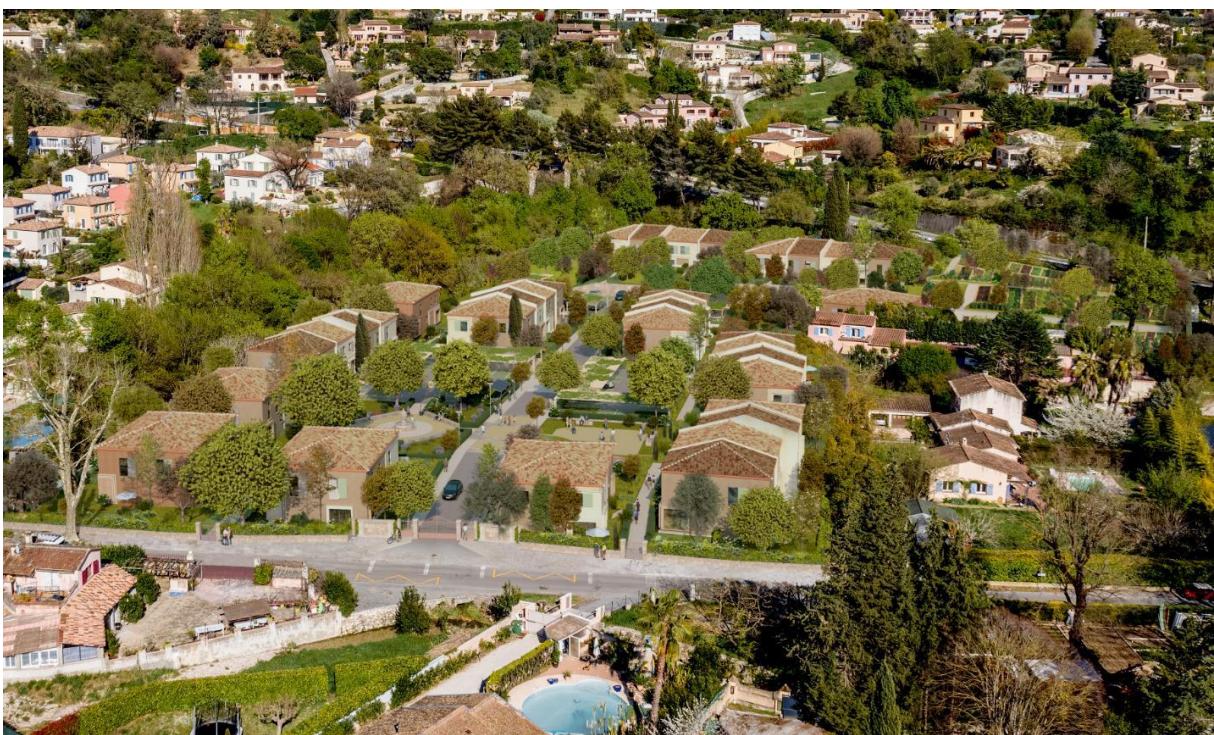
Bastides traditionnelles proposant une touche de contemporain

Par ailleurs, les 80 logements sont conçus autour d'aménagements extérieurs favorisant le bien vivre ensemble. Cette volonté d'aménagement crée également un lien entre le socle du village de Saint Paul de Vence et le quartier du Malvan, lien renforcé par les rappels à l'ambiance villageoise : jeu de boules, fontaines, sculpture...

Notice de présentation



Insertion du projet depuis une vue aérienne



Insertion du projet depuis une vue aérienne

D. RÉALISATION D'ESPACES COMMUNS

Deux placettes centrales organisent l'espace de part et d'autre de la voie. Elles favorisent la respiration du programme, et proposent des espaces communs pour favoriser une vie de quartier. Ainsi, un terrain de pétanque, des jeux pour enfants, une placette avec fontaine, et une borne de vélos électriques seront autant de points de convergence qui favoriseront les échanges et le vivre ensemble. Des jardins partagés, en restanque, renforceront la cohésion du programme et permettront aux habitants curieux et motivés de cultiver eux-mêmes leurs propres fruits et légumes.

L'aménagement des espaces communs tient compte de ces spécificités avec des cheminements piétons de dimensions adaptées, desservant l'intégralité du programme afin de favoriser des modes de déplacements doux.

E. DES BESOINS EN STATIONNEMENT SATISFAITS

Le Malvan est un quartier pouvant connaître certaines difficultés liées au stationnement. Le Hameau du Malvan prévoit pour cela la création de 164 stationnements pour 80 logements, soit plus de 2 stationnements par logement (alors que pour les logements sociaux, la loi n'en impose qu'un seul).

Afin de minimiser son impact visuel, la majorité des places ont été conçues en sous-sol. Les places de stationnement proposées en aérien font l'objet d'un traitement qualitatif par des pergolas plantées de plantes grimpantes palissées.



Traitement paysager du stationnement extérieur par des pergolas végétalisées

IV. Changement apporté au PLU et justification des choix

A. EVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Anticipant l'application des obligations SRU en matière de logements sociaux, le PLU prévoit des emplacements réservés de mixité sociale qui définissent un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à réaliser. L'un d'entre eux concerne un projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien camping du Malvan. Ce site fait actuellement l'objet d'une servitude imposant une part d'au moins 70% de logements **locatifs** sociaux.

Ce taux de 70% de logements locatifs sociaux est incompatible avec le projet proposé qui comprend :

- 50% de logements locatifs sociaux ;
- 20% de logements en accession sociale² de type Bail Réel Solidaire³.

Ces deux produits proposés sont décomptés au titre de la loi SRU grâce à la loi ELAN, permettant à ce projet de proposer 70% de logements sociaux SRU, et proposant ainsi une meilleure mixité sociale entre le locatif et l'accession.

La loi ELAN (loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a en effet modifié les modalités de calcul du nombre de logements sociaux qui intègre désormais non seulement les logements locatifs sociaux mais aussi les logements vendus à leurs locataires ainsi que les logements en location-accession et les logements en bail réel solidaire (BRS).

Dans l'attente de la révision du PLU, la modification simplifiée n°1 du PLU vise à permettre la réalisation du projet en modulant le taux de logements sociaux de l'emplacement réservé de mixité sociale n°1 dans l'esprit de la loi ELAN.

Ainsi, afin de permettre une mise en œuvre rapide du projet, la pièce 5b du PLU en vigueur, relative aux emplacements réservés de mixité sociale, est modifiée.

Concernant l'opération du Malvan, la mention suivante est supprimée :

« 70% minimum de la SP totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux »

et est remplacée par la mention suivante :

« 50 % minimum de la SP totale de l'opération sera affectée à des logements locatifs sociaux »

« 20 % minimum de la SP totale de l'opération sera affectée à des logements en accession sociale » (logements en location accession ou logements en Bail Réel Solidaire)

² Accession sociale à la propriété : Un organisme HLM peut prendre l'initiative de vendre les logements qu'il gère à leurs locataires, sous certaines conditions. Pour faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes de façon pérenne, l'Etat soutient des dispositifs comme la location accession à la propriété immobilière et le prêt dit « PLSA » ou encore le bail réel solidaire qui, en dissociant le foncier du bâti, permet aux ménages de devenir propriétaires à moindre coût. (Source : Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales)

³ Le Bail réel Solidaire selon l'article L.255-1 (et suivants) du code de la construction et de l'habitation : « Constitue un contrat dénommé "bail réel solidaire" le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale. »

B. COMPTABILITÉ AVEC L'ARTICLE L153-41 DU CODE DE L'URBANISME

La transformation de cette règle :

- ne majore pas les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'est pas concernée par l'application de l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

Ce faisant, cette transformation de règle s'inscrit bien dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

V. Analyse environnementale

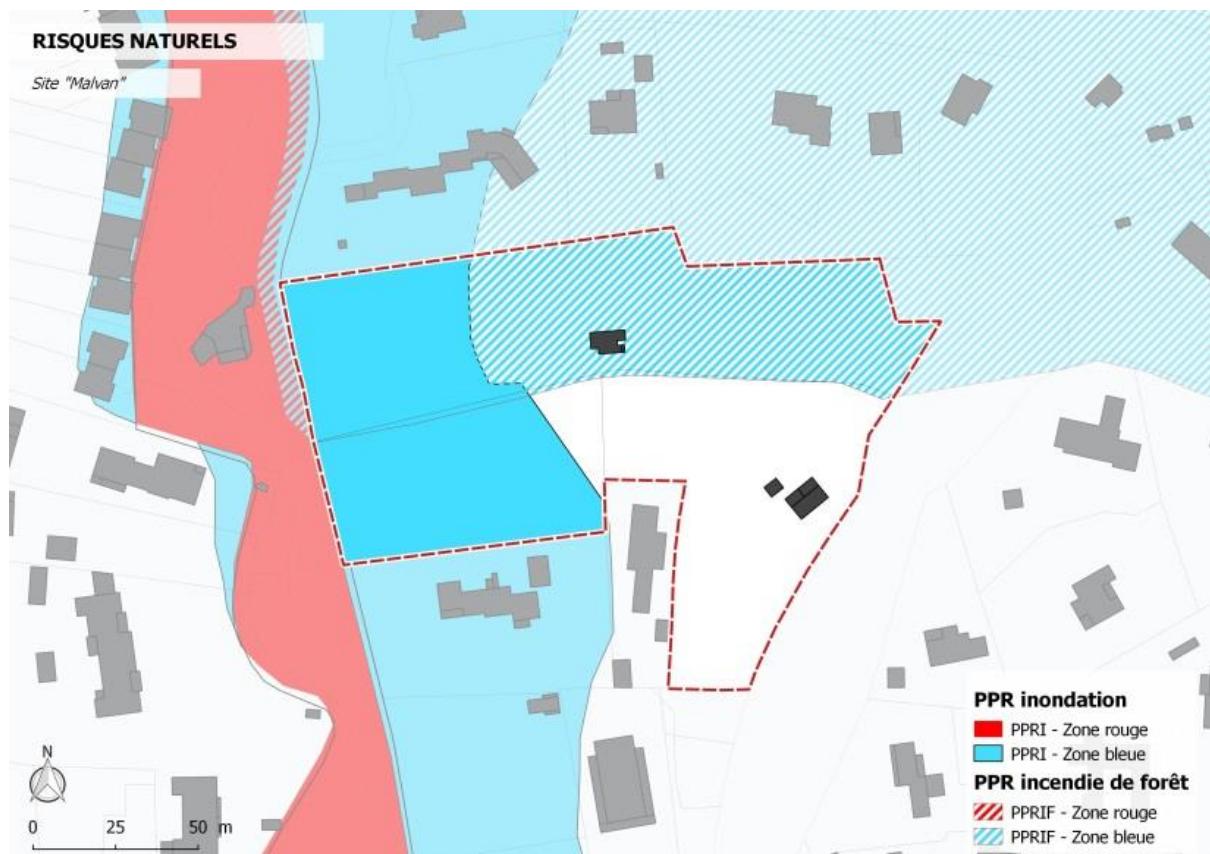
A. ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU SITE

Thématique		Principaux constats	Sensibilité
Topographie	Topographie du site	Absence de relief	●
Occupation du sol, franges	Continuité par rapport aux zones urbaines (dents creuses, extension)	Extension du tissu urbain principal de Saint-Paul-de-Vence au niveau de la zone résidentielle du versant du Malvan	●
	Milieu / occupation des sols (intérêt agricole et naturel)	Occupation principalement urbaine avec la présence d'un ancien camping	●
Équilibre des systèmes et biodiversité	Distance du site Natura 2000 le plus proche	<p>Site non-concerné directement par un site Natura 2000 mais localisé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,4 km de la ZSC « Rivière et gorges du Loup » ; • 5 km de la ZPS « Basse vallée du Var » ; • 6,2 km de la ZPS « Préalpes de Grasse ». 	●
	Distance aux sites d'inventaires écologiques les plus proches	<p>Site non-concerné directement par un périmètre ZNIEFF mais localisé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,3 km du ZNIEFF de type I « Vallée et gorges de la Cagne » ; • 1,8 km du ZNIEFF de type I « Massif de Biot » ; • 2,2 km du ZNIEFF de type I « Basses gorges du Loup » ; • 1,8 km du ZNIEFF de type II « Le Loup » ; • 5 km du ZNIEFF de type II « Le Var » ; • 6,4 km du ZNIEFF de type II « Col de Vence – Pic de Courmettes – Puy de Tourette ». 	●
	Présence d'une zone humide sur le secteur de projet	Non concerné	●
	Proximité réseau hydrographique (risque potentiel de pollution par le projet)	Non concerné	●
	Intégration au sein de la trame verte et bleue	<p>Étant donné son occupation urbaine et la présence d'alignement arbustif permet de considérer le secteur comme un point refuge (pas japonais). L'importante influence anthropique du site et la proximité urbaine permettent de relativiser quant à la réelle fonctionnalité écologique du secteur.</p>	●
Agriculture	Terres cultivées ou non cultivées sur le site, potentiel	Non concerné	●

Notice de présentation

Thématique		Principaux constats	Sensibilité
	agronomique du site		
Paysage	Visibilité depuis l'extérieur du site	Le site est seulement visible depuis le chemin du Malvan. Le chemin des Blanquières (D336), malgré le fait qu'il soit situé à l'aplomb du site, est longé par un alignement arbustif qui protège le site de toute visibilité	●
	Éléments d'intérêt paysager ou patrimonial	Non concerné	●
Nuisances et risques	Risque naturel	Le site est concerné par un risque modéré d'inondation mais fort à proximité et un risque faible d'incendie de forêt	●
	Risque technologique	Non concerné	●
Ressources naturelles	Intégration dans un périmètre de protection de captage	Non concerné	●
	Desserte eau potable	Le site est raccordé au réseau collectif d'adduction en eau potable	●
	Desserte eaux usées	Le site est raccordé au réseau collectif d'assainissement	●
Nuisances	Sources de bruit à proximité	Concerné par les nuisances engendrées par le passage de la D336, classée par arrêté préfectoral en catégorie 4 (30m).	●

Sensibilité environnementale : FAIBLE ● → ● → ● FORT



Conclusion

- Un site au cœur du tissu urbain du bassin du Malvan mais qui présente un intérêt écologique en tant que zone de refuge (pas japonais).
- Un risque inondation modéré.
- Nécessité d'améliorer l'intégration du site dans le paysage.

Sensibilité globale : Sensibilité modérée

B. EFFETS NOTABLES INDUITS AU REGARD DES SENSIBILITÉS DU SITE

- Potentiel écologique

La préservation de certains arbres remarquables et la mise en place de frange tampon paysagère sont de nature à préserver un potentiel écologique au sein et en frange du site.

L'incidence de cette artificialisation est donc nuancée du fait de la forte influence urbaine du secteur et de la faible valeur ajoutée des activités en place sur le site.

- Le risque inondation

Le site est partiellement situé une zone inondable à risque modérée (zone bleue), au niveau du cours d'eau Le Malvan. Une zone de risque fort d'inondation est également située à proximité du site.

Le projet respectera les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation. Les constructions sont situées à plus de 10 mètres du cours d'eau du Malvan et n'impactent pas son écoulement.

En outre, la moitié du terrain d'assiette est prévue en espaces verts de pleine terre.

- Intégration paysagère du projet

Le site se trouve en bordure de voies et axes de circulation majeurs traversant la ville. Cependant, le site n'est visible qu'au niveau du chemin du Malvan. La conservation d'une frange paysagère est prévue le long du chemin des Blanquières. De même, une végétation arborée ponctue le cœur du projet, intégrant d'autant plus le site dans le paysage.

Le projet prévoit un traitement qualitatif des espaces, permettant d'intégrer au mieux les futures constructions au sein du bâti existant proche. Le projet prévoit la préservation des franges tampons boisées autour de la zone de construction ainsi que certains arbres remarquables. Les espaces de respirations végétalisés connectés aux chemins doux entre les ensembles bâtis conféreront une prépondérance * aux perceptions naturelles.

- **Bilan :** au regard des éléments de diagnostic et de projet, l'aménagement de la zone engendrera des **incidences faibles à modérées** sur le paysage, la continuité écologique et les risques du site, dans les conditions définies par le projet.