



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

de St Paul de Vence

# PADD

Document de travail – septembre 2017

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

PROJET

# Sommaire

Chapitre 1 : Préambule .....	7
I.    Qu'est qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	7
II.   Les piliers de l'urbanisme durable .....	7
III.  Les fondements du projet de territoire .....	8
Chapitre 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	11
Un cadre paysager exceptionnel et sensible : .....	11
Orientation 1 – Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise.....	11
Un urbanisme à l'échelle du village : .....	16
Orientation 2 – Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable .....	16
Un rayonnement international, une économie de proximité :.....	21
Orientation 3 – Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel et touristique de Saint-Paul-de-Vence.....	21
Chapitre 3 :     Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	27

AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CM20171002\_69-DE  
Regu le 06/10/2017

AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CH20171002\_69-DE  
Reçu le 06/10/2017



SAINT-PAUL de VENCE

# PLU Plan Local de S<sup>t</sup> Paul de Vence d'Urbanisme

Saint-Paul-de-  
Vence

CHEMIN DU MALVAN  
CHEMIN DE VERSAILLES

1

## Préambule

ROUTE DES SERRS

ROUTE DES SERRS

CHEMIN DE SAINT-ETIENNE

AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CM20171002\_69-DE  
Regu le 06/10/2017

# Chapitre 1 : Préambule

## I. Qu'est qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

## II. Les piliers de l'urbanisme durable

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme.

Ainsi, la révision du PLU de Saint-Paul-de-Vence s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), loi ALUR (2014)...

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Ainsi, les orientations du PADD, qui traduisent le projet de territoire de Saint-Paul-de-Vence, doivent aborder les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme :

- *L'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, et les besoins en matière de mobilité notamment ;
- *La qualité* urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville et la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- *La diversification* des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- *La sécurité et la salubrité* publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- *La préservation* de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages et la lutte contre le changement climatique.

### III. Les fondements du projet de territoire

Délimitée par les reliefs boisés à l'Est et au Nord, et dans la continuité des pénéplaines de l'arrière-pays Cagnois, la commune a su - malgré un fort étalement urbain - aménager son territoire suivant un certain équilibre dynamique, respectueux du cadre naturel et paysager, et du fonctionnement de chacun des espaces.

Au-delà du cadre naturel et paysager de la commune, la révision du PLU est l'occasion de renforcer l'identité saint-pauloise par la valorisation de la trame verte et bleue et du patrimoine qui maillent le territoire.

L'articulation entre le vieux-village et les équipements au Nord de la route de Vence est un enjeu stratégique pour conforter et valoriser la polarité historique comme un lieu vivant, agréable et structurant du territoire. Cette volonté s'inscrit dans une dynamique globale de durabilité qui vise à conforter l'urbanisation au regard des éléments constitutifs du fonctionnement du territoire (habitat, équipements, commerces de proximité, espaces publics, stationnement, ...), en un tout cohérent qui renforce les ancrages identitaires des habitants au territoire, limite la dépendance aux énergies fossiles et favorise la création de liens sociaux.

Le rayonnement culturel de Saint-Paul-de-Vence soutient l'économie touristique. Le maintien et le déploiement d'activités diversifiées et ancrées localement, gages d'une économie durable, impliquent d'impulser de nouvelles dynamiques sur le territoire.

**Dans ce contexte, le projet de territoire s'articule autour de trois orientations:**

- 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*

AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CH20171002\_69-DE  
Reçu le 06/10/2017



SAINT-PAUL de VENCE

# PLU **Plan Local de S<sup>t</sup> Paul de Vence d'Urbanisme**

# 2

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CM20171002\_69-DE  
Regu le 06/10/2017

## Chapitre 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Un cadre paysager exceptionnel et sensible :

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

Commune du moyen-pays, les paysages de Saint-Paul-de-Vence s'inscrivent dans de grands ensembles dont la diversité se décline à l'échelle communale : le noyau villageois et son socle paysager préservé, les pénélaines urbanisées irriguées par les vallons et les reliefs boisés au Nord et à l'Est.

Malgré une forte urbanisation, la trame végétale domine dans les perceptions grâce à une intégration paysagère des espaces bâtis. Véritable patrimoine naturel mais aussi culturel (friches, cultures, propriétés agricoles et alignements d'arbres en centre-ville...), cette trame verte participe à l'identité paysagère et au cadre de vie de la commune.

Située à proximité immédiate de nombreux périmètres de protection et de valorisation (réservoirs de biodiversité, Natura 2000, ... mais aussi Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur), la commune de Saint-Paul-de-Vence s'inscrit naturellement en continuité des trajectoires potentielles des espèces et accueille ainsi une faune et une flore remarquable. Les espaces naturels qui contribuent à l'équilibre entre la zone urbaine et le territoire sont néanmoins sensibles, fragilisés notamment par le mitage dans la plaine agricole et en lisière des espaces boisés.

Ce fragile équilibre est donc à préserver en respectant la diversité, la richesse et l'originalité de son patrimoine naturel et agricole.

*Cette orientation se décline en 5 objectifs :*

- *Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue structurant le territoire*
- *Objectif 2 : Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères identitaires de Saint-Paul-de-Vence*
- *Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti*
- *Objectif 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances*
- *Objectif 5 : Réduire la dépendance aux énergies fossiles*

**Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue**

Condition du maintien de la biodiversité sur le territoire, la préservation de la trame verte et bleue nécessite une réflexion globale afin de (re)constituer un réseau écologique cohérent. Par la structure naturelle du territoire (coteaux aux reliefs accidentés, réseau hydrographique, ...) ainsi que par le déroulement historique de son développement urbain, le territoire communal dispose aujourd'hui d'une matrice « verte » importante, qui s'étend au sein des espaces publics et privés.

La préservation et la valorisation de ses éléments constitutifs - réservoirs de biodiversité d'intérêt local, parcellaire émaillé d'éléments végétaux, ripisylves ...- est intégrée dans le projet territorial et se décline à toutes les échelles.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue structurant le territoire</b>	<b>Protéger les réservoirs de biodiversités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les massifs boisés, au Nord et à l'Est</li> <li>- les cours d'eau : le Malvan, le Défoussat, Le Cercle</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Préserver les continuités écologiques qui structurent le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et valoriser les corridors écologiques et valoriser leur rôle d'espaces de « respiration » dans les secteurs bâtis</li> <li>- Améliorer la continuité des corridors écologiques fragmentés, en fond de vallon, sur les coteaux et dans le secteur des Espinets</li> <li>- Mettre en place les outils adaptés, comme, par exemple, la protection d'éléments participant de la trame végétale, Coefficient de végétalisation, etc...</li> </ul>

**Un patrimoine paysager conforté dans son rôle identitaire****Objectif 2 : Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères, identitaire de Saint-Paul-de-Vence**

Constitué de grands ensembles naturels (massif boisés, plaine..) au cœur desquels s'est implanté le village sur son éperon rocheux, le territoire saint-paulois a connu de grandes transformations liées notamment développements urbains qui s'est progressivement étendu sur les coteaux. La qualité paysagère de la commune témoigne ainsi du dialogue historique entre les habitants et leur territoire, mais aussi d'une intégration paysagère relativement qualitative de l'étalement urbain.

Cette composition, héritée des caractéristiques géomorphologiques (coteaux, cours d'eau, forêts...) comme de paysage façonnés par l'homme (socle villageois, propriétés agricoles, plantations privées, alignements d'arbres...) est ainsi à mettre en valeur par la préservation de la qualité des grands paysages et la valorisation des entrées du territoire.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 2 : Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères identitaires de Saint-Paul-de-Vence</b>	<b>Conforter le socle paysager du bastion du vieux village</b>	
	<b>Respecter la structuration historique de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter l'urbanisation des coteaux afin d'en limiter l'impact paysager</li> <li>- Privilégier l'urbanisation des crêtes et en fond de vallon en respectant les typologies villageoises</li> </ul>
	<b>Intégrer les perceptions paysagères dans les réflexions urbaines et architecturales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer le bâti dans le paysage en prenant en compte les co-visibilités, depuis et vers le vieux village. Cela peut reposer par exemple sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le maintien d'espaces de respiration sur les coteaux</li> <li>- une densité végétale participant à l'intégration du tissu bâti</li> <li>- la limitation des hauteurs, en particulier sur les coteaux, à l'Ouest de la route des Serres</li> </ul> </li> <li>- Mettre en valeur les belvédères et préserver des cônes de vues dans les choix d'aménagement</li> </ul>

**Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti**

Le cours de l'histoire a fortement marqué le développement de Saint-Paul-de-Vence, léguant un patrimoine bâti riche et varié sur le territoire. Daté de périodes très diverses – sites archéologiques, socle du village ancien, patrimoine du XXème siècle –, ce patrimoine est reconnu et protégé (sites inscrits, monuments inscrits et classés, patrimoine remarquable, patrimoine remarquable au titre du label « Patrimoine du XXème siècle»). La préservation et la valorisation de ce patrimoine sera de nature à renforcer l'identité culturelle et paysagère de la commune.

OBJECTIF 3	MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 3 :</b> <b>Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine remarquable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le Vieux Village et ses abords</li> <li>- Identifier les éléments de patrimoine emblématiques en complément des protections existantes (bâti rural, patrimoine vernaculaire...)</li> <li>- Favoriser et accompagner la réhabilitation de ce patrimoine, par des règles adaptées</li> <li>- Permettre la mise en valeur de restanques, témoin du passé agricole de Saint-Paul-de-Vence, identifier des restanques</li> </ul>

**UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE****Objectif 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances**

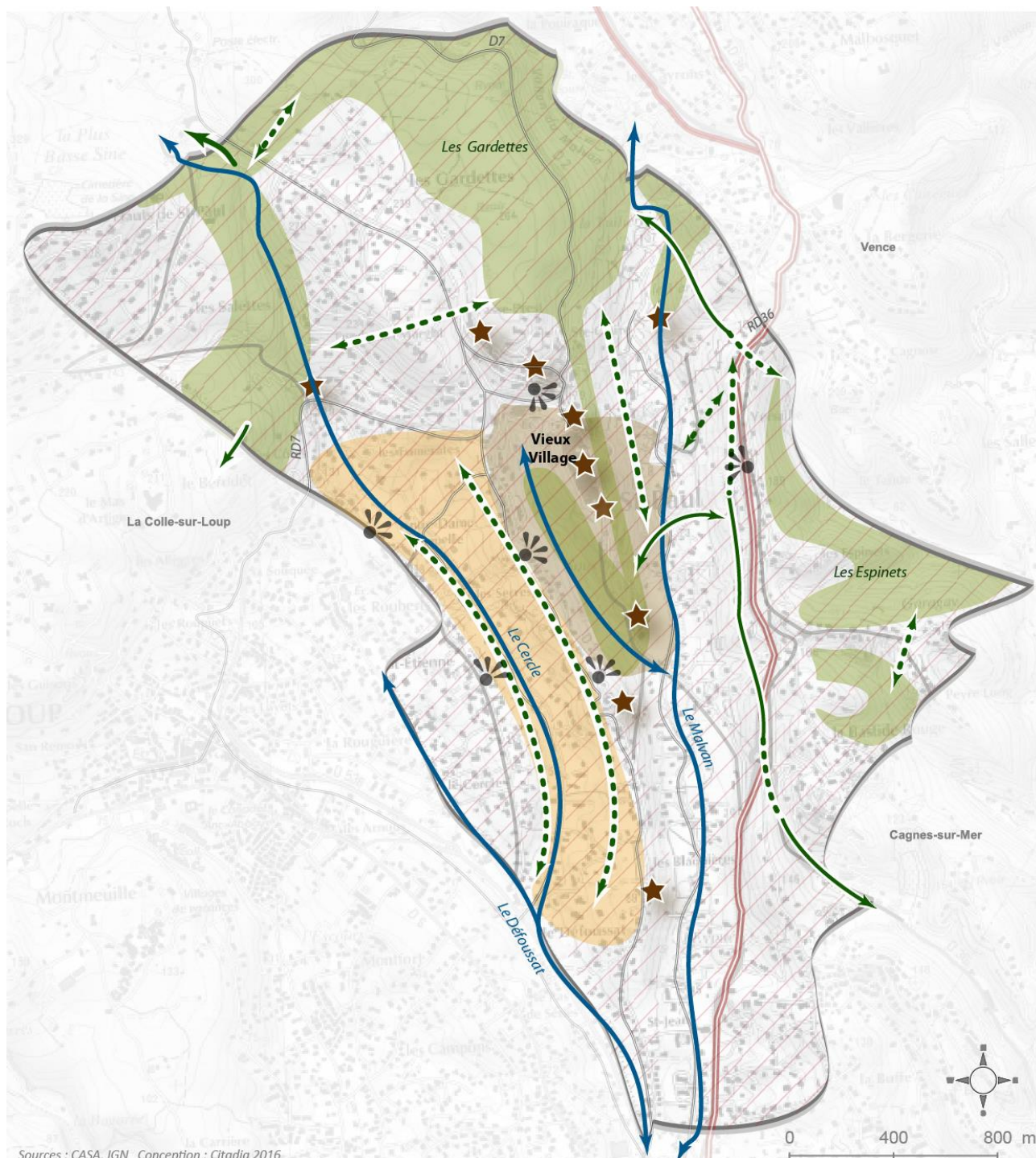
Porteur de richesses écologiques et paysagères, ce territoire est néanmoins soumis à différents risques et nuisances. Ces risques sont, d'une part, liés à l'interpénétration entre les éléments constitutifs du territoire (massifs boisés, cours d'eau, socle géologique..) et l'implantation humaine, mais également inhérents aux activités humaines elles-mêmes (nuisances sonores le long des voies, transport de matières dangereuses,...).

OBJECTIF	MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 4 :</b> <b>Prendre en compte les risques et les nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le risque de feux de forêt, en particulier par la mise en œuvre d'une interface entre quartiers et les massifs boisés (PPRif)</li> <li>- Améliorer la défense incendie (entretien des pistes DFCI, débroussaillage, etc.)</li> <li>- Prendre en compte les risques d'inondation en fond de vallon (PPRi, mise en œuvre du PAPI)</li> <li>- Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des zones urbanisées (aménagement bassins de rétention, noues, etc.) dans les aménagements futurs</li> <li>- Protéger les secteurs les plus exposés et renforcer la qualité des constructions selon les niveaux d'aléa mouvement de terrain</li> <li>- Prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses (pénétrante Cagnes-Vence)</li> <li>- Sensibiliser les habitants aux risques</li> </ul>
<b>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</b>	
<b>Prendre en compte les nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller au respect des prescriptions d'isolement acoustique le long de la pénétrante</li> </ul>

**Objectif 5 : Réduire la dépendance aux énergies fossiles**

Inscrire le territoire dans la transition énergétique, c'est aussi promouvoir l'amélioration de l'efficacité énergétique des modes de vie (transports, consommation, ..) afin de préserver le cadre naturel et paysager. Il s'agira notamment de contribuer à l'échelle communale à la mise en œuvre du Plan Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

OBJECTIF	MISE EN ŒUVRE	
<b>Objectif 5 :</b> <b>Réduire la dépendance aux énergies fossiles</b>	<b>Assurer l'efficacité énergétique</b>	- Rechercher une moindre consommation énergétique (choix des morphologies urbaines, modes doux, l'efficacité énergétique des bâtiments, etc.)
	<b>Favoriser le recours aux énergies renouvelables</b>	- Favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux ensembles patrimoniaux et aux vues du grand paysage, et d'assurer leur intégration dans les constructions.



## Un urbanisme à l'échelle du village :

### Orientation 2 – Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable

Avec 3 500 habitants, Saint-Paul-de-Vence conserve un caractère villageois, bien que la population ait plus que doublé depuis la fin des années 1960. Le village et son extension, au Nord, regroupent les principaux équipements de la vie communale, l'accueil résidentiel s'étant développé dans la pénélaine ainsi que dans les vallons et sur les coteaux. Si les équipements ont été récemment confortés (école...), l'urbanisation telle qu'elle s'est déployée génère aujourd'hui des déficits, notamment en matière d'infrastructures. Dans ce contexte, poursuivre un tel essor démographique dans les prochaines décennies ne paraît pas soutenable.

Ainsi, le choix d'une croissance maîtrisée s'impose pour que l'accueil de population soit respectueux des équilibres fonctionnels, sociaux mais également paysagers du territoire.

Cette orientation se décline en 5 objectifs :

- Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain
- Objectif 2 : Offrir un parcours résidentiel aux habitants
- Objectif 3 : Adapter l'organisation viaire au fonctionnement de la centralité
- Objectif 4 : Réorganiser les réseaux de desserte
- Objectif 5 : Développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir
- Objectif 6 : Assurer un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement

## UN URBANISME ÉQUILIBRÉ ET DURABLE

### Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

Alors que les développements urbains des dernières décennies ont profondément modifié la physionomie de la commune, le choix d'une croissance démographique raisonnée doit s'accompagner d'une offre en logements, dont la localisation et la diversité permette de répondre aux différentes étapes d'un parcours résidentiel et d'ancrer les nouveaux habitants dans la vie communale. L'enjeu pour les années à venir est d'accompagner une urbanisation douce et cohérente avec le tissu urbain et les enjeux paysagers.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain	Maîtriser le développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une croissance démographique raisonnée, conservant à Saint-Paul-de-Vence son caractère villageois : une croissance de l'ordre de 0,8% par an, soit + 400 habitants à l'horizon 2030</li> <li>- Mobiliser les potentialités foncières tout en prenant en compte les équilibres du territoire (formes urbaines, sensibilités environnementales et paysagères, équipements...)</li> <li>- Favoriser la réhabilitation du bâti, le renouvellement urbain</li> </ul>
	Adapter les choix de développement aux caractéristiques des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la centralité élargie, au Nord du Vieux Village</li> <li>- Accompagner l'évolution des secteurs sensibles sur le plan paysager et des risques (Nord de la commune, coteaux s'inscrivant dans les co-visibilités du village)</li> <li>- Privilégier la densification des quartiers à moindre enjeux, en particulier au Sud de la commune</li> </ul>

**Objectif 2 : Offrir un parcours résidentiel aux habitants**

L'offre en logements est essentiellement concentrée sur le modèle de la maison individuelle caractérisée par des logements de grande taille. La diversification de l'offre en logements, par sa localisation comme par sa typologie, permettra de mieux répondre aux différentes étapes d'un parcours résidentiel : installation de jeunes actifs, accession à la propriété des familles, maintien des personnes âgées, etc, et ainsi d'accompagner l'évolution démographique de façon équilibrée sur le territoire.

Les choix démographiques induisent une production de l'ordre de 350 à 400 logements de façon à permettre la réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat et des objectifs triennaux pour améliorer l'offre sociale.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 2 :</b> <b>Offrir un parcours résidentiel</b>	<b>Assurer une offre de logements diversifiée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une diversification de l'offre en logements (typologie, localisation) répondant aux besoins de toutes les populations (familles, personnes âgées...)</li> <li>- Développer une offre en logement en faveur des actifs</li> <li>- Développer une offre sociale de qualité en améliorant l'offre globale et en promouvant des opérations de logements en mixité sociale</li> <li>- Mise en place d'outils réglementaires pour la réalisation de logements locatifs sociaux</li> <li>- Opter pour une maîtrise opérationnelle et programmatique dans les secteurs d'urbanisation future</li> <li>- Accompagner la réhabilitation du bâti et la transformation du parc de logements existant</li> </ul>

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

Compte tenu de la position géographique du noyau villageois sur un piton rocheux, l'urbanisation s'est d'abord développée au Nord du village, le long des axes structurants de la route des Serres et de la RD 7 vers Vence. Dans ce secteur se sont implantés des équipements qui participent au fonctionnement communal, mais la connexion avec le centre-ville historique demeure problématique, en particulier par le franchissement de la route départementale. La restructuration de l'organisation viaire afin de relier de façon cohérente la centralité historique et la centralité fonctionnelle est ainsi nécessaire, afin d'être le support d'un fonctionnement global cohérent de la centralité, accessible pour la fréquentation quotidienne et touristique. L'ajustement de l'offre de stationnement aux fortes amplitudes de fréquentation peut être intégrée dans la réflexion.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 3 :</b> <b>Adapter l'organisation viaire au fonctionnement de la centralité</b>	<b>Améliorer la lisibilité de l'entrée du centre-village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner à l'espace public entre le vieux village piétonnier et le chemin des Gardettes un caractère de centralité par un réaménagement paysager qualitatif</li> </ul>
	<b>Adapter la circulation aux besoins de la centralité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les vitesses de circulation sur le carrefour D2/D7D et apaiser la traversée de la RD 7</li> <li>- Créer un signal piétonnier fort (zone mixte, espace partagé...) marqueur de centralité, qui apaise la traversée de la RD7, qui connecte le vieux village piétonnier avec le chemin des Gardettes</li> <li>- Sécuriser l'accès au village par des réaménagements qualitatifs qui hiérarchisent les flux</li> </ul>
	<b>Ajuster l'offre de stationnement aux variations de besoins</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le transfert modal en explicitant l'offre de stationnement existante et en la renforçant le cas échéant (notamment pour le stationnement « exceptionnel » pour les temps annuels de saturation de l'offre)</li> </ul>

**DES MOBILITÉS AMÉLIORÉES****Objectif 4 : Réorganiser les réseaux de desserte**

Fortement contraintes par la topographie, les voies principales de la desserte viaire communale suivent les tracés des crêtes et des vallons. L'urbanisation s'est développée avec sur une forte dépendance aux véhicules motorisés individuels, qui saturent aujourd'hui ces axes, notamment à l'occasion des migrations domicile-travail. Le réseau viaire secondaire, principalement composé d'impasses, reporte sur le réseau primaire le rôle de liaisons inter-quartiers. En tant qu'éléments jalons de la perception du territoire, le traitement des différentes échelles d'entrées (Pays de Vence, village, ..) participe à la structuration physique et sensible du territoire.

La valorisation des entrées de la commune, ainsi que l'amélioration de l'efficacité du réseau viaire secondaire et tertiaire doit ainsi participer à un meilleur fonctionnement et une plus grande accessibilité du territoire.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 4 : Réorganiser les réseaux de desserte</b>	<b>Valoriser les entrées de la commune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier les entrées de village Nord et Ouest</li> <li>- Poursuivre l'aménagement du boulevard Sauvaigo (RD 436) en tant qu'entrée du Pays de Vence (La Colle sur Loup)</li> <li>- Désenclaver la zone d'activités</li> </ul>
	<b>Améliorer l'efficacité du réseau de voirie secondaire et tertiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les liaisons inter-quartiers (mode doux et voirie) en recherchant des connexions de voies en impasse pour augmenter l'efficacité des voiries et favoriser les modes doux</li> <li>- Acquisition voiries privées</li> </ul>

**Objectif 4 : Développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir**

Déjà enclenché, le processus d'amélioration de la trame des liaisons piétonnes doit être poursuivi en intégrant le fonctionnement du territoire (dualité centralité historique – centralité fonctionnelle) et les différents points d'intérêts, afin de s'adapter à une pratique quotidienne et touristique.

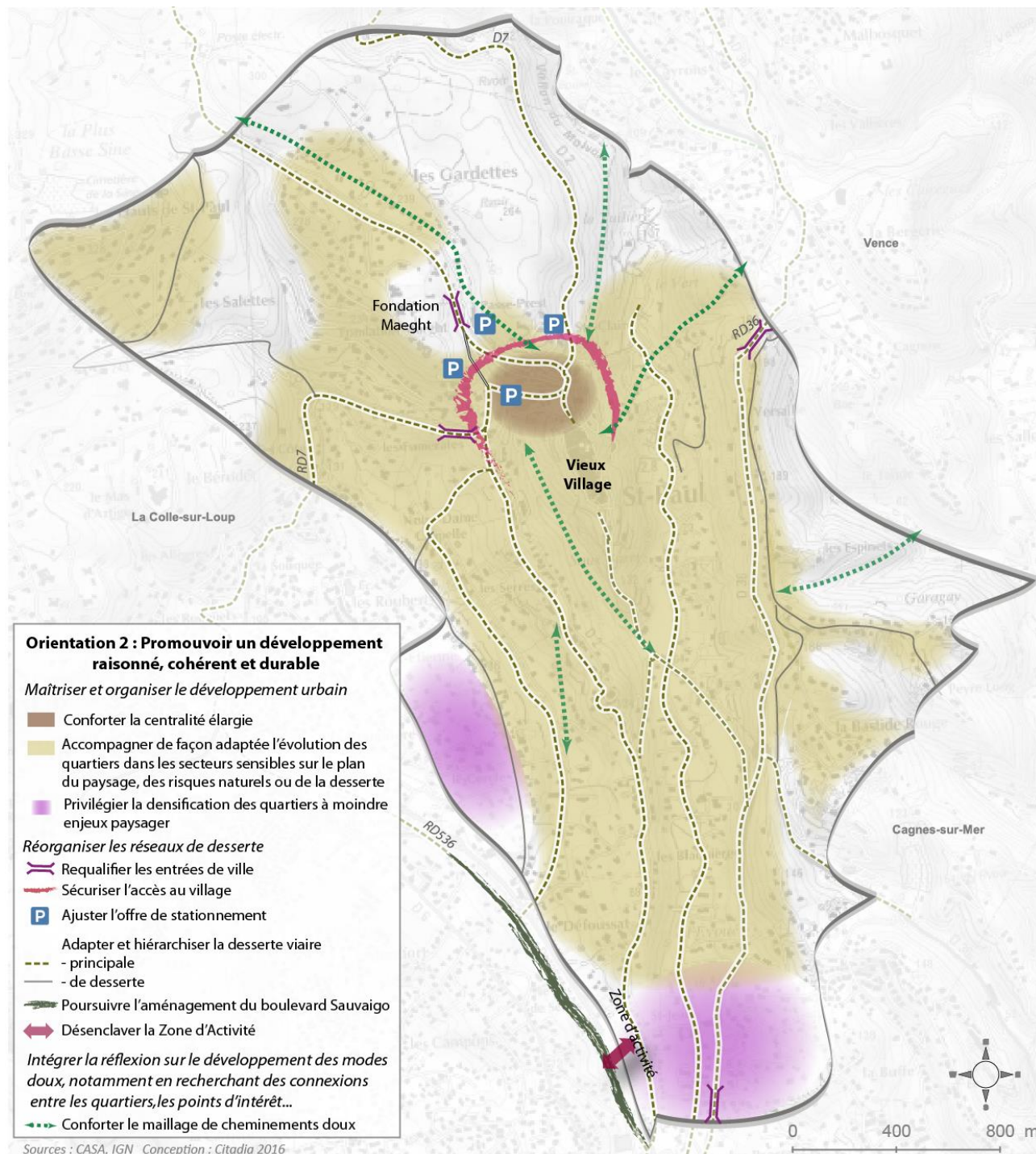
Bien que les contraintes topographiques du territoire complexifient l'usage quotidien du vélo, la valorisation du territoire et l'attractivité d'un tourisme vert est possible par l'élaboration d'un réseau cyclable touristique, et d'itinéraires de cheminements doux transversaux.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 4 : Développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir</b>	<b>Créer un maillage dense de la centralité par des cheminements adaptés aux piétons</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Connecter le vieux village et le chemin des Gardette par un signal fort piétonnier</li> <li>- Favoriser les liaisons douces pour relier les éléments patrimoniaux, les équipements...</li> <li>- Identifier les cheminements existants et les conforter (par des emplacements réservés)</li> <li>- Valoriser les circuits pédestres touristiques existants, sécuriser les portions sur route, et les adapter à la pratique quotidienne</li> </ul>
	<b>Développer le tourisme vert en créant un réseau cyclable touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répertorier les réseaux existants pouvant accueillir ce type de circulation, en intégrant la topographie du site et les points d'intérêts du territoire (cônes de vue, équipements attractifs, etc.)</li> <li>- Intégrer les itinéraires en cohérence avec le réseau cyclable du Pays Viennois</li> </ul>

**UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT ADAPTÉ****Objectif 5: Assurer un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement**

L'accueil de nouveaux habitants induit une nécessaire adaptation de l'offre d'équipements, qui prend également en compte le vieillissement des infrastructures existantes et l'évolution des besoins. La densification des espaces bâtis doit ainsi s'accompagner du développement d'un maillage d'équipements, en concentrant notamment les efforts sur le déploiement des réseaux et la mise en place d'une couverture numérique du territoire.

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 5 :</b> <b>Assurer un développement cohérent avec le niveau d'équipement</b>	<b>Adapter le niveau d'équipement aux besoins de la population actuelle et future</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- S'assurer des possibilités d'extension des équipements</li> </ul>
	<b>Adapter les réseaux à l'urbanisation et l'urbanisation aux réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Ré)adapter la station d'épuration aux besoins actuels et en prévisions (commune avec Cagnes sur Mer, La Colle sur Loup)</li> <li>- Améliorer la desserte en assainissement collectif</li> <li>- Développer des solutions locales d'assainissement pour les zones non reliées et très peu denses</li> <li>- Prendre en compte les capacités des réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie pour l'accueil résidentiel</li> <li>- Développer la desserte numérique</li> </ul>



## Un rayonnement international, une économie de proximité :

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

L'identité économique de la commune s'est principalement structurée autour de son rayonnement culturel international et de l'attractivité touristique induite. L'ancrage et le développement d'activités et donc d'emplois liés à ce domaine d'activité est donc le garant d'un dynamisme économique communal. Il s'agit ainsi, pour la commune, de soutenir les différents secteurs économiques, repensés de façon complémentaires.

Cette orientation se décline en 4 objectifs :

- Objectif 1 : Cultiver l'économie culturelle et touristique d'exception
- Objectif 2 : Soutenir l'économie de proximité
- Objectif 3 : Repenser la zone d'activité en tant que vitrine du Pays de Vence
- Objectif 4 : Encourager la reconquête d'une économie agricole

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

L'économie saint-pauloise s'est développée sur les fondements d'un rayonnement culturel international qui s'est forgé depuis l'arrivée de nombreux artistes dans les années 1920 et l'implantation de la fondation Maeght en 1964. La pérennisation de cette originalité économique passe par une orientation affirmée vers un tourisme qualitatif, respectueux du territoire et de ses habitants, et qui protège et valorise les éléments attractifs en parallèle d'une gestion efficace et durable des flux (stationnement externe et cheminements piétons, ...).

OBJECTIF		MISE EN ŒUVRE
Objectif 1 : Pérenniser l'économie culturelle et touristique	Améliorer et valoriser l'accès aux pôles d'attraction culturelle et touristique (en lien avec les orientations 1 et 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un accès plus lisible et confortable au village et à la fondation Maeght</li> <li>- Préserver les perceptions paysagères</li> <li>- Protéger/mettre en valeur des éléments patrimoniaux</li> <li>- Organiser/adapter/compléter l'offre en stationnement</li> <li>- Préserver les activités traditionnelles ou de loisirs (agriculture, activités équestres...) valorisant les paysages</li> </ul>
	Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le maintien d'une offre diversifiée (hôtellerie, chambres d'hôtes....)</li> <li>- Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité</li> </ul>

**Objectif 2 : Soutenir l'économie de proximité**

Rythmée par les flux touristiques, le dynamisme économique communal est soumis à de fortes disparités saisonnières. L'encouragement en faveur d'une économie locale persistante vise à assurer un meilleur équilibre économique.

OBJECTIF	MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 2 : Soutenir l'économie à toutes les échelles pour offrir davantage d'emplois</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter l'attractivité du village</li> <li>- Encourager la diversification économique pour pérenniser l'économie locale à l'année</li> <li>- Favoriser le maintien/l'implantation d'une structure de commerces et services permanents</li> </ul>

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

La zone d'activité du Défoussat/Malvan que Saint-Paul-de-Vence « partage » avec La Colle Sur Loup, constitue l'entrée Sud des communes et de la CASA, mais également du Pays de Vence.

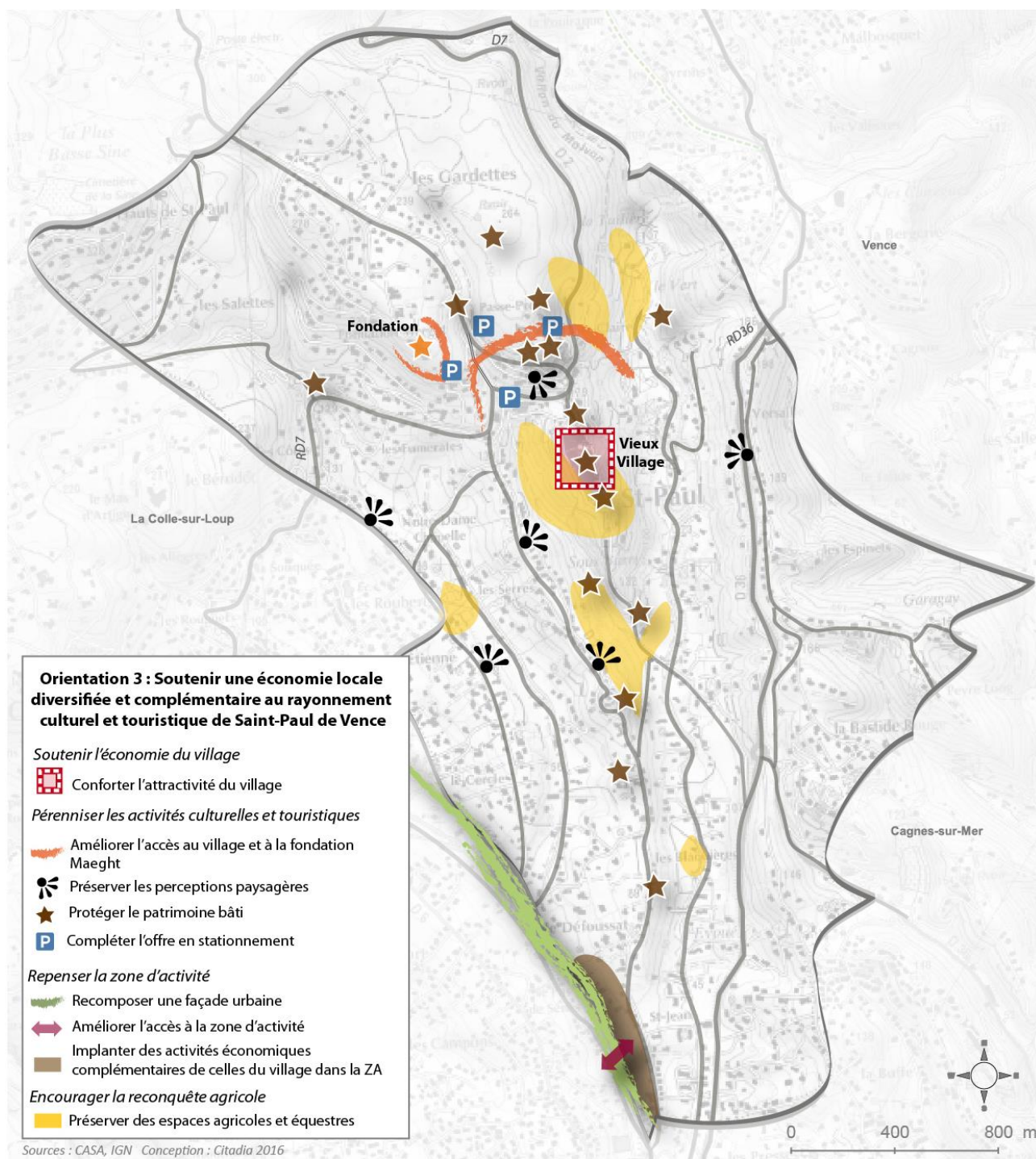
Stratégiquement située, cette zone d'activité est néanmoins enclavée et son organisation est déstructurée. Son fonctionnement doit donc être amélioré par une requalification urbaine et par une réorganisation du réseau viaire externe et interne, en tenant compte du risque d'inondation. Le développement de ce pôle économique dans une logique de durabilité est nécessaire afin d'assurer une pérennité du dynamisme économique ainsi qu'une cohérence avec le territoire communal et le territoire de La Colle sur Loup.

OBJECTIF	ACTION	MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 3 : Repenser la zone d'activité en tant que vitrine</b>	<b>Restructurer une trame urbaine efficace et cohérente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recomposer une façade urbaine sur la RD436</li> <li>- Optimiser et homogénéiser le tissu urbain en respectant une cohérence architecturale et paysagère d'entrée de ville requalifiée</li> </ul>
	<b>Désenclaver la zone d'activité sur Saint-Paul-de-Vence</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les accès à la zone d'activité en tenant compte du risque inondation</li> </ul>
	<b>Affirmer la vocation artisanale de la zone d'activité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orienter l'activité économique en complémentarité du vieux village</li> <li>- Favoriser le développement de petites unités liées à l'artisanat</li> <li>- Favoriser l'implantation d'artisanat d'art pour une production locale</li> </ul>

**Objectif 4 : Encourager la reconquête agricole**

L'économie communale liée à l'agriculture a subi un déclin important. Pourtant, une activité agricole est toujours présente, et participe à l'identité paysagère et à la diversification de l'économie. L'incitation à la reconquête agricole, ainsi que le développement de circuits courts permettant une valorisation des productions locales est nécessaire, afin de lutter contre la déprise agricole et ses impacts sur l'équilibre et la durabilité du territoire.

OBJECTIF 4	MISE EN ŒUVRE
<b>Objectif 4 :</b> <b>Pérenniser le foncier agricole et encourager la reconquête agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les espaces agricoles utilisés et permettre la reconquête agricole des espaces en friches</li> <li>- Permettre l'implantation de nouvelles exploitations participant à la diversification des productions agricoles - maraîchage</li> <li>- Favoriser la production locale et la distribution en circuit court pour l'alimentation des besoins locaux</li> <li>- Favoriser la diversification des exploitations</li> </ul>



AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CH20171002\_69-DE  
Reçu le 06/10/2017



# PLU

Plan  
Local  
d'Urbanisme

de St Paul de Vence

Saint-Paul-de-  
Vence

# 3

Objectifs de modération  
de la consommation  
d'espace et de lutte  
contre l'étalement  
urbain

AR PREFECTURE

006-210601282-20171002-CM20171002\_69-DE  
Regu le 06/10/2017

## Chapitre 3 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La réduction des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de la dilatation de la tâche urbaine, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffe urbaine et d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par le scénario de développement démographique, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

### Optimiser les espaces urbanisés, privilégier les potentialités de renouvellement urbain à l'étalement urbain

La configuration actuelle du village offre des espaces encore libres au cœur du tissu urbain mais aussi des espaces sous utilisés, des espaces en friches et des bâtiments vacants. Si certains espaces, par leur sensibilité paysagère, leur contexte environnemental, ou la faible qualité de leur desserte sont à préserver d'une densification inadaptée, d'autres secteurs, particulièrement le versant Ouest de la crête de Saint-Etienne ou le sud du territoire sont davantage propices à l'urbanisation.

L'urbanisation des dernières décennies a dessiné les limites du village et ses extensions qu'il s'agit aujourd'hui de conforter.

Le scénario de croissance démographique retenu (+ 500 habitants à l'horizon 2030) nécessite la production d'un nombre de logements estimé à environ 380.

Ainsi, la Commune entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire en :

- contenant l'enveloppe des zones urbaines résidentielles du PLU de 2013 sans l'étendre : le PLU vise à ne pas augmenter les superficies dévolues aux zones constructibles et ne pas augmenter les superficies foncières constructibles ;
- favoriser le renouvellement de sites sous-occupés : deux sites de renouvellement potentiel de 1,8 ha (camping) et 2,4 ha (anciennes serres agricoles) sont identifiés et feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- conforter la zone d'activités en favorisant sa requalification.

### Limitier l'artificialisation du territoire, poursuivre une moindre consommation d'espace par logement

Pour respecter les densités de construction propres à chaque secteurs du territoire en fonction de ces différents enjeux urbains, environnementaux, paysagers, etc., le PLU introduira des règles gabaritaires permettant d'intégrer les nouvelles constructions (emprises, hauteurs, etc.). De façon complémentaire, le PLU définit des obligations d'aménagements paysagers.

La Commune entend ainsi maîtriser son urbanisation en préservant les espaces naturels et agricoles ainsi que le cadre paysager et urbain. Pour cela, le PLU vise donc à augmenter d'au moins 15 % les densités bâties des nouvelles opérations par rapport à la consommation foncière observée de la dernière décennie.

PROJET