

PLU

de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des avis et débats et bilan de la concertation

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

I. Contexte et modalités de concertation

1. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

[...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Il énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyses au regard du projet global de la commune.

2. La concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-de-Vence

2.1. Les modalités retenues

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Paul-de-Vence, la délibération du Conseil municipal du 12 Juin 2017 prescrivant la révision a fixé les modalités de concertation suivantes :

- L'organisation d'au moins deux réunions publiques suivies d'un débat avec la population. Les dates et lieux de ces rencontres seront diffusées dans la presse locale et sur le site internet de la commune ;
- L'information de la population de l'état d'avancement des études par la publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- La mise en place d'une exposition permettant d'informer la population de l'état d'avancement du projet de plan local de l'urbanisme ;
- La mise à disposition de deux registres municipaux, consultables l'un en Mairie et l'autre au Service de l'urbanisme aux horaires d'ouverture au public ; registres destinés à recueillir les observations et remarques du public tout au long de la procédure de révision ;
- Des permanences sur rendez-vous seront tenues par le Maire, en mairie, deux demi-journées par trimestre, pour recevoir toute personne désirant apporter des remarques ou des observations relatives à la révision du PLU.

2.2. Les modalités mises en œuvre

La concertation qui s'est déroulée tout au long de l'étude a pris la forme suivante :

- Deux registres ont été mis en place tout au long de la révision du projet, en mairie et au Service de l'Urbanisme.
- Deux réunions publiques ont lieu le 6 novembre 2017 et le 29 avril 2019.
- Trois articles sont parus dans le bulletin municipal (juillet-août-septembre 2017, septembre 2018 et juin 2019). Ils ont été mis en ligne sur le site internet de la commune et complétés par la mise à disposition de documents. Trois articles sont également parus dans la presse locale (Nice Matin le 6 octobre 2017, le 9 novembre 2017 et le 4 mai 2019).
- Une exposition a été mise en place au sein des locaux du service d'urbanisme, tout au long de la procédure, enrichie à chaque étape : diagnostic et état initial de l'environnement, PADD et volet réglementaire.
- Enfin, dix permanences ont été tenues en Mairie.

2.2.1. Les moyens d'information mis en œuvre

• Le bulletin municipal

Trois articles sont parus dans le bulletin municipal, l'Echo de Saint Paul

➤ L'Echo de Saint-Paul n°14 de juillet-août-septembre 2017

BON A SAVOIR



PLU Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Paul de Vence

Du diagnostic au PADD
Réunion publique du 6 septembre 2017

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

Qui est concerné ?

Au mois de juin 2017, la commune de Saint-Paul de Vence s'est engagée dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est une démarche qui s'engage dans un nouveau contexte juridique.

Pourquoi un nouveau PLU ?

Le PLU concerne aussi bien les paysages et les patrimoines, naturels et bâtis, que le fonctionnement de la commune en terme d'accessibilité, de problématique du stationnement, des équipements publics, de la répartition des logements, etc.

Les récentes évolutions du Code de l'Urbanisme sont venues modifier l'approche des documents d'urbanisme :

- les lois Grenelle de 2010 et 2012 recentrent les considérations environnementales au cœur des projets de territoire tels que la préservation du paysage, la préservation de la trame verte et bleue, la diminution des déplacements en voiture et la réduction des effets de gaz à effet de serre ;
- la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) de 2014 demande aux communes d'optimiser l'espace urbain ;
- l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 restructurent notamment l'écriture du règlement du PLU

Le nouveau PLU aura donc à répondre à ces nouveaux objectifs tout en préservant l'environnement paysager et en protégeant les caractéristiques culturelles spécifiques de Saint-Paul-de-Vence.

Un diagnostic, portrait de territoire

La première grande étape est l'élaboration du diagnostic territorial. Il repose sur un état des lieux de la situation actuelle du territoire dans tous les domaines (patrimoine, habitat, économie, déplacements, environnement...) et permet de dresser un bilan des atouts et contraintes de la commune. Il est l'occasion de définir les enjeux et les problématiques spécifiques de Saint-Paul de Vence à l'horizon 10 - 15 ans :

- Une forte sensibilité environnementale, paysagère et patrimoniale, intimement liée au relief vallonné : la trame verte et bleue qui maille le territoire a une fonction importante tant pour les continuités écologiques que pour la qualité paysagère ;
- Des risques naturels identifiés, en particulier pour les massifs boisés et les fonds de vallons ;
- Une évolution démographique qui a été très importante au cours des dernières décennies mais qui tend à ralentir ;
- Des actifs dans le domaine tertiaire qui travaillent hors du territoire communal ;
- Un poids des résidences secondaires qui augmente ;
- Un bon niveau d'équipements ;
- Des axes structurants à améliorer, des voies de desserte peu adaptées ;
- Une économie résidentielle polarisée axée sur le commerce, le transport et les services, ainsi que le tourisme, pilier économique du territoire ;
- Un accès au village à valoriser (espaces publics, circulations douces, stationnement...).

Ce diagnostic est le préalable à la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis des pièces réglementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), zonage et règlement).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe l'économie générale du PLU. Il est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à partir d'orientations générales, cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement. Au regard du diagnostic territorial, trois grandes orientations se dégagent :

Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise. La commune possède un cadre paysager exceptionnel et sensible qu'il s'agit de préserver et de replacer au cœur du projet de territoire, notamment par :

- la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue structurant le territoire
- la protection des grands paysages et des perceptions paysagères identitaires de la commune
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

- la prise en compte des risques et des nuisances
- la réduction de la dépendance aux énergies fossiles (efficacité énergétique et énergies renouvelables)

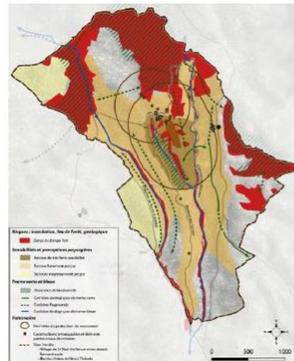
Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable. L'urbanisme doit respecter les spécificités saint-pauloises par :

- la maîtrise et l'organisation du développement urbain
- l'offre d'un parcours résidentiel pour les habitants
- l'adaptation de l'organisation visière au fonctionnement de la centralité
- la réorganisation des réseaux de desserte
- le développement des modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir
- un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement

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

Il s'agit de concilier le rayonnement international et l'économie de proximité en :

- Cultivant l'économie culturelle et touristique d'exception
- Soutenant l'économie de proximité
- Repensant la zone d'activité en tant que vitrine
- Préservant les activités agricoles et équestres, réconciliant le foncier agricole et encourageant la reconquête agricole.



Un PLU partagé

La commune a souhaité mettre en place un dispositif de concertation en proposant une information mise à jour régulièrement sur le site internet de la commune (www.saint-paulvence.fr), des articles exprimant l'avancée des études, une exposition au service urbanisme synthétisant le contenu des étapes principales du PLU, des réunions publiques et des permanences de Monsieur le Maire pour échanger avec chaque citoyen.

Le diagnostic et le PADD ont été présentés lors d'une réunion publique le 6 septembre dernier. Ils sont consultables sur le site internet de la mairie.

À l'issue du débat du PADD lors du prochain Conseil Municipal, des suris à statuer pourront intervenir pour les projets qui ne seraient pas en cohérence avec les orientations du futur PLU.

10 L'Echo de Saint-Paul - n°14 - Juillet - Août - Septembre 2017

L'Echo de Saint-Paul - n°14 - Juillet - Août - Septembre 2017 11

➤ L'Echo de Saint-Paul n°17 de septembre 2018

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

TEXTE Linda Miss

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 CIPADIA ainsi que des visites sur site et des permanences du maire ont eu lieu. Cela a permis de délimiter 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'emprise au sol en réponse à la suppression du COS imposé par la loi ALUR.

Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu lors du Conseil Municipal du 2 octobre 2017. Un des objectifs était de « repenser la zone d'activité en tant que vitrine du Pays de Vence », et notamment de « désenclaver la zone d'activité et favoriser le développement de petites unités liées à l'artisanat ».

Pour conforter cette orientation, des études ont été engagées par le biais de la CASA et ont mis en lumière des contraintes fortes pour l'aménagement de la partie sud de la zone UZ du PLU actuel.

Ainsi, le bilan de cette étude montre des enjeux écologiques, économiques, topographiques, hydrologiques et d'accessibilité qui limitent les possibilités d'aménagement de cette zone d'activité et impliquent de réexaminer l'ambition de cette « vitrine ».

Par conséquent, il sera nécessaire d'amender cet objectif et de soumettre ce point au prochain Conseil Municipal.

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^{ème} et 3^{ème} trimestre 2019 : Consultation des personnes publiques associées plus enquête publique

4^{ème} trimestre 2019 : Approbation du PLU

Nous vous invitons à consulter les informations publiées sur le site internet de la commune (www.saint-paulvence.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.



Révision du PLU de Saint-Paul-de-Vence

Après le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la nouvelle étape de la révision du PLU est celle de la traduction réglementaire du projet communal.

Opposable aux tiers (administrations comme particulières), le volet réglementaire du PLU de Saint-Paul-de-Vence se compose d'un document graphique (plan de zonage), d'un règlement écrit, ainsi que d'orientations d'aménagement et de programmation, et déterminera "où ?" et "comment ?" construire sur chaque secteur du territoire communal.

Le zonage et le règlement du PLU révisé ont pour ambitions :

- Des limites d'urbanisation réaffirmées et réajustées ;
- Une démarche de Trame Verte et Bleue ambitieuse qui place les patrimoines naturels, paysagers et bâtis au cœur du projet communal ;
- Des règles prenant en compte notamment les caractéristiques des tissus urbains et les enjeux paysagers ;
- Un objectif de reconquête agricole.

Le nouveau zonage vise à affiner le PLU de 2017 en fonction des orientations urbaines, agricoles et environnementales définies dans le projet de territoire, autour de deux axes :

- **La préservation du cadre naturel et paysager sensible :** le PLU met en œuvre une nouvelle approche qui se donne pour ambitions la préservation de la biodiversité et des paysages et la consolidation de la trame verte accompagnant les reliefs et les espaces bâtis. Des espaces verts et espaces de respiration constitutifs de la trame verte "urbaine" (alignements d'arbres, jardins, parcs, ensembles boisés, espaces en friche, restanques ou plus simplement espaces non bâtis) et connectés aux ensembles paysagers structurants tels que le socle du village ou les massifs boisés sont identifiés ;
- **Un urbanisme respectueux des équilibres fonctionnels, sociaux et paysagers du territoire :** les zones urbaines résidentielles répondent à l'objectif de confortation du village et de ses extensions dans des limites clairement définies, en conciliant densités et respect des caractéristiques urbaines et paysagères (densités

dégressives, préservation des densités végétales et des ambiances paysagères particulièrement au regard des enjeux écologiques et paysagers et des nombreuses covisibilités, prise en compte du niveau d'équipement par les voies et réseaux actuels ou attendus, etc.).

L'ordonnance du 25 septembre 2015 et ses décrets d'application ont modifié l'architecture du règlement, privilégiant une approche qualitative et thématique traduisant de façon concrète les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Un nouveau règlement est désormais organisé en 9 articles qui précisent les règles de constructibilité et d'aménagement (implantation, hauteur, stationnement, formes urbaines, végétation...) applicables sur chaque secteur de la ville, dans des dispositions particulières.

Secteur	Hauteur absolue Max	CES Max	CEV min
UC1	7 M (R+1)	20%	65%
UC1r	7M (R+1) Et jusqu'à 9M (R+2) sur au maximum 20% de l'emprise au sol totale	25%	50%
UC2	Bâtiment principal : 3,50M Et jusqu'à 7M (R+1) sur au maximum 70% de l'emprise du bâtiment Annexe : 2,7 M	15%	70%
UC3		10%	75%
1 AU	7 M (R+1)	15%	65%
UEF	Existant	10%	75%
Usp	9M	50%	20%

Avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, le PLU n'est plus un simple document de réglementation de l'usage des sols : il définit également les conditions d'aménagement de secteurs à enjeux, c'est-à-dire à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Deux secteurs stratégiques ont été identifiés : l'un visant au renouvellement urbain sur l'ancien camping du Malvan pour accueillir une opération d'habitat en

mixité sociale et intergénérationnelle, un second dans le secteur de La Bastide Rouge afin d'organiser et intégrer l'urbanisation complémentaire.

La concertation continue
Nous vous rappelons que le registre d'observation reste à votre disposition en mairie jusqu'à l'arrêt du PLU.

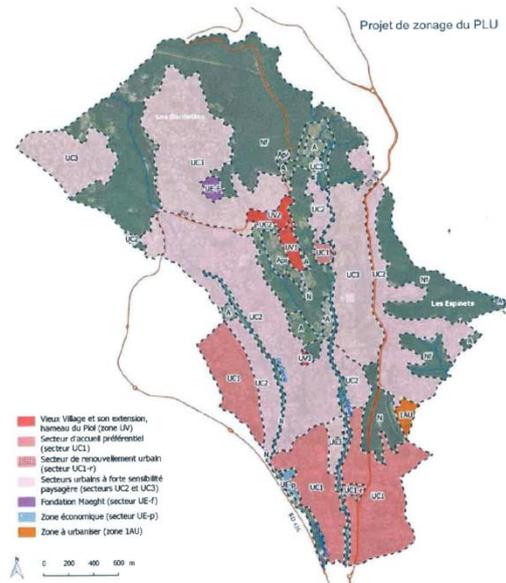
La réunion publique du 29 avril 2019 a permis de présenter le zonage et le règlement du futur PLU.

Les panneaux d'exposition restent visibles au service urbanisme et l'ensemble des documents peuvent être consultés sur le site internet de la commune.

Les permanences du Maire se poursuivront jusqu'à l'arrêt du PLU, courant du 3^{ème} trimestre 2019.

Prochaines étapes...

Après la finalisation des nouvelles dispositions réglementaires, le PLU sera arrêté par le conseil municipal. Au cours de l'enquête publique qui sera organisée au second semestre 2019, un commissaire-enquêteur pourra recueillir vos observations sur le projet de PLU.



[ECHO de Saint Paul n°20 - avril-mai-juin 2019] 7

• Le site internet de la commune

➤ Articles relatifs au PLU

Des documents présentés et validés ont été publiés sur le site internet de la commune au fur et à mesure de l'avancement de la révision : diagnostic et PADD, projet de PLU (comportant notamment la présentation du zonage, de règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

➤ Annonce de permanences en Mairie

ACTUALITÉ : LA RÉVISION DU PLU EN COURS

SERVICE URBANISME :

Adresse : 16, Route de la Colle, au premier étage du bâtiment de La Poste et de la Police municipale.

urbanisme@stpaulvence.fr

Tél. : 04 93 32 41 27

ACCUEIL DU PUBLIC :

Les lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h.

Prise de rendez vous sur appel téléphonique au 04 93 32 41 27

L'ARCHITECTE CONSEIL

Pour vous accompagner dans votre démarche de projet de construction ou d'aménagement, vous avez la possibilité de rencontrer l'Architecte conseil de la commune, **M. SVETCHINE**. Il reçoit sur rendez-vous le mercredi dans les locaux du service urbanisme.

Vous devez contacter son secrétariat :

Tél. : 04 93 96 79 79

FORMULAIRES :

Les formulaires d'urbanisme peuvent être retirés et déposés à l'accueil du service urbanisme aux horaires d'ouverture. (Permis de construire maison individuelle et ses annexes; permis de construire ou d'aménager; permis de démolir; déclaration préalable de travaux; déclaration préalable lotissement et divisions foncières; plan du cadastre)

Ils sont également disponibles en téléchargement ci-dessous :

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A11804>

ACTUALITÉ : LA RÉVISION DU PLU EN COURS

Un registre est mis à disposition du public en mairie et au service urbanisme aux horaires d'ouverture habituels.

Le Maire tiendra une permanence le vendredi 25 mai et les jeudis 28 juin et 13 septembre de 10 h à 12 h au service urbanisme. Prendre rendez-vous au service urbanisme : 04 93 32 41 27

Le 2/10/2017, le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'est tenu en Conseil municipal.

Le 6/10/2017 à 18 h 30, une réunion publique s'est tenue à l'Auditorium, présentant le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD)

Présentation à télécharger ici : [20170906-Saint Paul de Vence-PLU-diag-PADD-Présentation](#)

Le 12/06/2017, le Conseil municipal a retiré la délibération de la prescription de la révision du PLU du 26/01/2015 et a prescrit la révision du PLU du 11/04/2017.

Télécharger ici : [Délibération_12/06/2017_révision_PLU](#)

Le 11/04/2017, le Conseil municipal a approuvé son Plan Local d'Urbanisme. Il est exécutoire depuis le 20/04/2017.

Télécharger ici : [Délibération_Arrêt PLU_11/04/2017](#)

DOCUMENTS DE TRAVAIL :

[Le diagnostic](#)

[Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : Panneaux d'information](#)

LES DOCUMENTS DU PLU

- Des articles dans la presse locale

- Un article a paru dans Nice Matin le 6 octobre 2017

Villeneuve-Loubet région nice-matin Vendredi 6 octobre 2017 5

Nouveau PLU : comment passer du rêve à la réalité?

Saint-Paul Pistes cyclables, artisanat, agriculture... les élus ont émis des doutes sur la capacité de la commune à mettre en œuvre les préconisations du cabinet d'études Citadia

Un mois après avoir été présenté au public (lire Nice-Matin du 11 septembre 2017), le programme d'aménagement et de développement durable (PADD), préalable à l'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme) a été soumis aux élus, réunis lors du premier conseil municipal de rentrée. Alain Vado, conseiller de la majorité, s'est inquiété du développement des pistes cyclables : « C'est bien mais il faudrait prévoir la continuité avec Vence ». « Depuis qu'il y a Polygone nous sommes devenus un raccourci vers Vence, alors développer des pistes cyclables paraît compromis » note Pascal Staccini.

« Une vision romantique »
« Faire venir des agriculteurs sur les terrains prisés? C'est une vision romantique. Ça fait rêver. Malheureusement les propriétaires préfèrent vendre aux promoteurs, ça rapporte plus » émet Jean-Michel Dubois.
« Les lois nous poussent à cons-

traire sinon nous payons des pénalités. Comment dans ces conditions contenir les zones urbaines? » s'interroge Vincent Padellini.
« Il faut trouver un équilibre entre les constructions dans le cadre de ce que demande la loi et la sauvegarde des trames vertes et bleues » décrypte Elodie Garnier du cabinet d'études Citadia, chargée de cette présentation.

« Des calèches pour rejoindre St-Paul »
« Alors il faut faire comme à Aso-Piaz. Mettre des bus jusqu'à La Colle-sur-Loup puis des calèches à Saint-Paul-de-Vence, plaisante Pascal Staccini. Ou des véhicules électriques ».
Sur la préconisation de Citadia de développer l'artisanat le long du boulevard Pierre-Sauvalgo, Alain Vado s'interroge : « un marchand de fromage de chèvre frais en face du premier drive robotisé de France? Est-ce le bon endroit? ».

M. T.




A quand des pistes cyclables sécurisées pour aller jusqu'à Vence?
(Photos Franz Chevrouche et Philippe Arnasani)

- Un article a paru dans Nice Matin le 9 novembre 2017

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

À quoi pourrait ressembler le Saint-Paul-de-Vence de demain ? Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le cabinet d'études Citadia a rendu public, lors d'une réunion à l'Auditorium la semaine dernière, son diagnostic sur la commune et la liste des améliorations à apporter pour les dix à quinze années à venir. Voici cinq suggestions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Un document qui servira de base à l'élaboration du futur plan local d'urbanisme (PLU).

■ Plus de logements
Citadia estime qu'il faudrait construire d'ici 2030 entre 120 et 384 logements supplémentaires (1). Dans les secteurs sud, ouest et est de la commune, « secteurs à moindre enjeu paysager », pour mieux préserver le village de toute construction qui pourrait défigurer le paysage. Ces logements devront être de tailles différentes pour pouvoir accueillir des personnes seules comme des familles nombreuses.

■ Un accès au village plus sûr
À revoir également selon Citadia, l'accès au village jugé « peu lisible ». Une entrée de ville plus jolie, mieux indiquée et plus sécurisée est vivement recommandée.



Parmi les suggestions du cabinet d'études Citadia : protéger le village de toute construction et donc le paysage, et améliorer son accès.
(Photo Patrice Lapoirie)

■ Des commerces de proximité

Les galeries et des boutiques pour les touristes, c'est bien, les commerces de proximité pour les habitants qui vivent à Saint-Paul à l'année, c'est mieux. Boulangeries, boucheries, primeurs, etc. manquent cruellement, notamment au village...

Pourquoi construire alors que la population stagne?

Pourquoi faut-il construire de nouveaux logements à Saint-Paul-de-Vence alors que la population a stagné ces dernières années, passant de 3 400 habitants en 2009 à 3 477 en 2014 ? À cause du « desserrement des ménages ».

« Aujourd'hui on utilise plus de logements pour moins d'habitants (séparation, enfants plus grands qui quittent le domicile des parents » décrypte la représentante de Citadia. Les ménages d'une per-

sonne (qui représente 26 % des ménages) sont en hausse. À cela s'ajoute l'augmentation du poids des résidences secondaires (24,3 % du parc de logements) et des logements vacants (5,7 %).

Ces commerces permettraient de dynamiser l'économie locale.

■ Des artisans dans la zone d'activité

Aujourd'hui peu attrayante, cette zone est à repenser « en tant que vitrine ». En y faisant venir des artisans d'art par exemple, ils travailleraient dans la ZA et

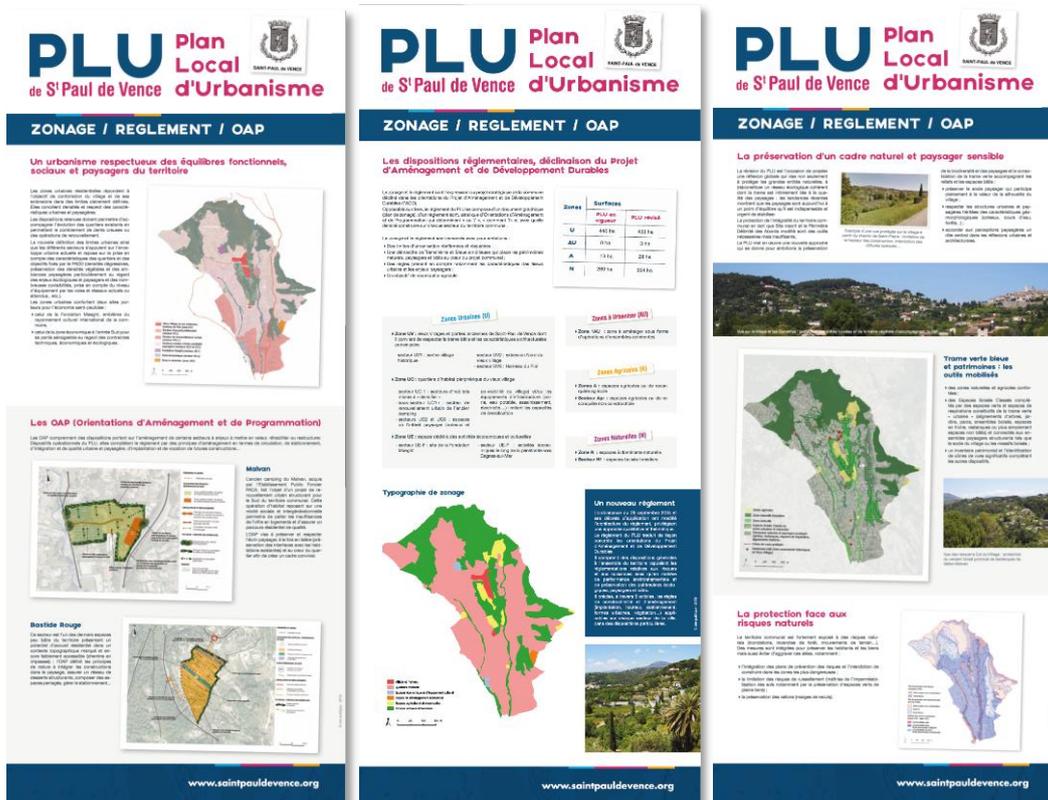
Repères

- Mars 2013 approbation du PLU
- Janvier 2015 prescription de la révision du PLU
- Décembre 2016 annulation du PLU approuvé en 2013 pour vice de forme
- Avril 2017 nouvelle approbation du PLU de 2013
- Mai 2017 nouvelle prescription de la révision du PLU

viendraient leurs produits dans le village. Citadia recommande également de désenclaver la zone en améliorant l'accès.

■ Plus d'agriculteurs
Autrefois activité historique de la commune, l'agriculture est aujourd'hui toujours présente mais en déclin. Pourquoi, en plus de protéger les espaces agricoles utilisés ou à reconquérir, ne pas permettre l'implantation de nouvelles exploitations tout en favorisant la diversification des produits ?
MATHILDE TRANOY
mtranoynicematin.fr

- Trois panneaux sur le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisés et exposé à partir du mois d'avril 2019.



2.2.2. Les moyens d'expression

- **Le registre en mairie**

Deux registres de concertation ont été ouverts et disposés à l'accueil de la mairie et du service urbanisme dès juin 2017.

Dix observations y ont été consignées.

- **Les réunions publiques**

- Réunion publique du 6 novembre 2017

La 1ère réunion publique a porté sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Environ 70 personnes y ont participé.



- Réunion publique du 29 avril 2019

La seconde réunion publique a porté sur le volet réglementaire du PLU, en particulier les projets de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation. Environ 60 personnes y ont participé.



Pour les réunions publiques, les dispositifs de communication mis en place pour mobiliser les habitants ont été les suivants : affichage et site internet de la commune.



- **Les permanences**

Elus et techniciens de la Mairie se sont tenus à disposition du public. Des permanences ont notamment été organisées :

- le 19 octobre 2017 (4 personnes reçues) ;
- le 15 février 2018 (2 personnes reçues) ;
- le 22 mars 2018 (2 personnes reçues) ;
- le 25 mai 2018 (4 personnes reçues) ;
- le 28 juin 2018 (4 personnes reçues) ;
- le 13 septembre 2018 (une personne reçue) ;
- le 15 novembre 2018 (une personne reçue) ;
- le 1^{er} mars 2019 (2 personnes reçues) ;
- le 23 mai 2018 (3 personnes reçues) ;
- le 6 juin 2019 (2 personnes reçues) .

- **Les courriers**

L'expression de la population s'est aussi traduite à travers des courriers qui ont été adressés au nombre de 14 à M. le Maire.

II. Synthèse des avis et des débats émis tout au long de la concertation

Tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-de-Vence, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet.

Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la municipalité, directement lors des rencontres et/ou dans le PLU lorsque c'était possible, sont précisées ci-après.

Les demandes d'intérêt particulier qui ne rentraient pas dans le projet collectif et les propositions et questionnements qui ne concernent pas le PLU n'ont pas été relevés, l'enquête publique leur étant consacrée.

Divers échanges suite à la diffusion du projet de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation permettant d'améliorer le projet collectif ont pu également être pris en compte au fur et à mesure des études.

• Les échanges au cours des réunions publiques

Les deux réunions publiques organisées afin de présenter l'avancée des études aux habitants et leur permettre d'échanger avec les élus et les techniciens ont fait l'objet d'une forte participation :

- environ 70 personnes lors de la première réunion publique le 6 novembre 2017 durant laquelle ont été présentés le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- environ 60 personnes lors de la seconde réunion publique le 29 avril 2018 qui avait pour objet de présenter le projet de PLU (règlement, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais aussi de les sensibiliser à la notion réglementaire du PLU et à la prise en compte des enjeux notamment environnementaux.

Cette forte participation a permis des échanges nourris retranscrits dans le tableau ci-après.

Remarques	Réponses apportées
Diagnostic // Etat initial de l'environnement // Projet d'Aménagement de Développement Durables	
<p><u>Logements sociaux</u> Au niveau de la route de Cagnes, des logements locatifs sociaux ont été construits sans penser au stationnement. <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p> <p>Ne serait-il pas plus judicieux d'imposer des logements sociaux sous forme de petites opérations dans différents secteurs. <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>Rappel de la réglementation : le code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer plus d'une place de stationnement par logement locatif social. Le projet réalisé route de Cagnes comprend ainsi une place par logement locatif social.</p> <p>La révision du PLU a été l'occasion de redéfinir les outils en faveur de la mixité sociale. Les périmètres de mixité sociale, complétée par les emplacements réservés permet une répartition équilibrée intégrée aux petites opérations comprenant aux moins 4 logements.</p>

<p><u>Infrastructures et desserte</u> Au niveau de l'entrée du village depuis Vence, les aménagements ne sont pas esthétiques et les ralentisseurs sont peu efficaces. La mise en valeur devrait être une priorité de la commune. <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p> <p>Le désenclavement a déjà été réalisé sur la zone d'avités. <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p> <p>Comment empêcher que les voies communales soient utilisées comme des itinéraires de shunt ? <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>Les objectifs 3 et 4 de l'orientation 2 du PADD ont pour buts l'amélioration de la lisibilité de l'entrée du village et la valorisation des entrées de la commune. Néanmoins, s'agissant d'une route départementale, les aménagements seront portés par le Département. La Commune sera attentive à leur qualité et travaillera en concertation avec ce dernier.</p> <p>Le boulevard Sauvaigo a été réaménagé et certaines parcelles sont desservies par un ponceau. Toutefois, une partie importante, au Sud, reste enclavée et fortement contrainte par la zone rouge du PPRi. Une étude de faisabilité pilotée par la commune et la CASA en 2017-2018 a montré des enjeux écologiques, économiques, topographiques, hydrologique et d'accessibilité qui limitent les possibilités d'aménagement de cette zone d'activité économique et impliquent de réexaminer l'ambition de cette « vitrine économique ». Ce coût écologique et financier exorbitant a conduit la commune à réduire la zone dédiée à l'accueil économique à la seule partie desservie (au Nord) et protéger strictement les espaces de forte naturalité difficilement accessibles et compensables</p> <p>Cette problématique dépasse le seul cadre communal. La CASA révisé son Plan de Déplacements Urbains.</p>
<p><u>Biodiversité / agriculture / paysages</u></p> <p>Les activités équestres ne semblent pas relever de l'activité agricole. <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p> <p>Comment favoriser l'activité agricole ? <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>La carte de l'orientation 3 a été complétée en mentionnant l'objectif de pérenniser les activités agricoles et équestres. Toutefois, la loi sur les territoires ruraux du 23 février 2005 a reconnu la filière équine comme activité agricole (article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime). Les centres équestres ont ainsi été classés en zone agricole.</p> <p>Le PLU peut identifier des zones agricoles permettant de préserver les sièges d'exploitation et espaces agricoles. Le choix retenu dans le PADD et dans le zonage est celui d'une volonté de reconquête de certains espaces (Malvan par exemple).</p>
<p><u>Patrimoines</u> Volonté de préservation du paysage et problèmes de risques <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>Monsieur le Maire assure la volonté de préserver les coteaux. Cela s'est notamment traduit par des règles adaptées au tissu bâti, une protection réglementaire de la trame verte et d'éléments paysages (restanques...) ainsi que par une redéfinition de certaines limites de zones urbaines. L'inventaire patrimonial a également été complété et une attention particulière au règlement de l'aspect extérieur des constructions.</p>
<p><u>Risques</u></p> <p>La zone inondable est incohérente dans certaines limites. Certaines zones sont inondées mais pas inconstructibles. Le PPRi va-t-il être revu en même temps que le PLU ? <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>Les plans de prévention des risques inondation et incendie de forêt relèvent de la compétence de l'Etat et non de celle de la commune. Ils constituent des servitudes d'utilité publique que le PLU doit respecter.</p>

<p><u>Dispositions réglementaires / Procédures</u></p> <p>Comment allez-vous prendre en compte la loi ALUR ? <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p> <p>La commune peut-elle choisir son scénario de développement ou lui est-il imposé ? <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>Les zones urbaines répondent à l'objectif de confortation du village et de ses extensions dans des limites clairement définies, en conciliant densités et respect des caractéristiques urbaines et paysagères. Les dispositions retenues doivent permettre d'accompagner l'évolution des quartiers existants en permettant le comblement de dents creuses ou des opérations de renouvellement dans le respect du cadre de vie. La nouvelle définition des limites urbaines ainsi que les différents secteurs s'appuient sur l'enveloppe urbaine actuelle et repose sur la prise en compte des caractéristiques des différents quartiers</p> <p>La Commune souhaite retrouver une croissance démographique nécessaire pour renforcer les équilibres fonctionnels et sociaux tout en la maîtrisant. Le scénario retenu est de 0,8% par an. Il relève d'un choix communal compatible avec le SCoT de la CASA. Il permet également de s'inscrire dans un processus d'anticipation des obligations SRU pour la commune.</p>
<p><u>Économie</u></p> <p>Quelles mesures seront apportées pour consolider les commerces de proximité ? <i>Réunion publique du 6 septembre 2017</i></p>	<p>Les commerces de proximité sont fragiles. Il y a eu plusieurs tentatives d'installation de nouveaux commerces (par exemple dans le parking Vinci) qui se sont soldées par des échecs. Néanmoins, la mixité fonctionnelle promue dans les zones urbaines vise à offrir les conditions favorables à l'installation de nouveaux commerces ou services.</p>
<p>Règlement // Zonage // Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	
<p><u>Zone d'activités économiques</u></p> <p>Pourquoi le PLU de Saint-Paul n'est pas dans la continuité du PLU de la Colle-sur_Loup (Boulevard Sauvaigo) avec des possibilités de construction ou de création d'une ZAC ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>Monsieur le Maire et son conseil municipal ne souhaite pas voir les mêmes bâtiments à l'entrée de Saint-Paul et ne souhaite pas la même vitrine pour la commune. Les études de la CASA ont montré les difficultés d'aménagement de cette zone qui ont conduit à réduire de façon sensible son périmètre autour de l'existant.</p>
<p><u>Projets / Opération projetée en renouvellement de l'ancien camping</u></p> <p>Combien de logements sont projetés ? Y a-t-il des projets de réaménagement des infrastructures, notamment du chemin du Malvan où les vitesses sont élevées ? Le projet ne risque-t-il pas d'augmenter les risques d'inondation ? N'est-il pas nécessaire de prévoir une extension des écoles ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>Le projet est en cours d'étude. Le nombre de logements maximal est fixé à 80. Une partie de la programmation est orientée vers des logements de petite taille pour répondre aux besoins en logements des seniors. L'orientation d'aménagement et de programmation vise à organiser la desserte du site avec des entrées et sorties sécurisées sur le chemin du Malvan. La Commune impose également de créer entre 140 et 160 places de stationnement de façon à éviter le stationnement sur les voies.</p> <p>Le secteur est concerné par le PPRi (zone bleue) qui impose des dispositions constructives qui seront respectées. De façon complémentaire, outre l'obligation de préserver 50% du terrain en espaces verts de pleine terre, l'aménageur devra prévoir des volumes de rétention des eaux pluviales suffisants évitant le ruissellement sur les fonds voisins et vers le Malvan.</p>

<p><u>Biodiversité / agriculture / paysages</u></p> <p>Regret que le travail de protection et de mise en valeur des paysages réalisé dans le cadre du nouveau PLU n'ait pas eu lieu il y a 50 ans. Les réflexions ont-elles pris en compte les enjeux particuliers ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>L'un des principaux enjeux de la révision est la préservation du paysage saint-paulois soumis à une forte pression au cours des dernières décennies. La délimitation des zones urbaines, le développement des zones agricoles, la mise en place d'espaces verts protégés, etc. répondent à la volonté de préserver les paysages saint-paulois. Ils ont pu être affinés dans le cadre de la concertation (courriers, permanences) l'ordsq</p>
<p><u>Circulations / déplacements</u></p> <p>Y-a-t-il un projet d'infrastructure pour accompagner l'augmentation de la circulation ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>Non, il n'y a pas d'aménagement de voie prévu.</p>
<p><u>Patrimoines</u></p> <p>Pourquoi existe-t-il encore des antennes dans le village historique ? N'y a-t-il pas d'autres solutions moins impactantes pour le paysage ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>La commune attend le déploiement de la fibre qui devrait permettre d'y remédier, mais elle n'est pas maître de cette programmation.</p>
<p><u>Risques</u></p> <p>Risque inondation : de nombreux pontets sur le Malvan ne sont pas aux normes. <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p> <p>Existe-t-il une possibilité d'engager les services de l'Etat à revoir la délimitation de la zone rouge du PPRif sur la base d'éléments scientifique ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>Cette question ne ressort pas du PLU. Toutefois, de nombreux pontets ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du PPRi et des normes mises en place depuis. Quant aux non respect des règles, malheureusement, lorsque la commune dresse un procès-verbal, ce dernier est le plus souvent classé sans suite.</p> <p>Le PPRif constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. L'évolution du zonage ou du règlement du PPRif nécessite une révision de ce dernier. Cela ressort de la compétence de l'Etat.</p>
<p><u>Dispositions réglementaires / Procédures</u></p> <p>Incidences de la loi ALUR : La suppression du COS permet de construire de façon très dense. <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p> <p>Pourquoi n'avoir pas conduit une réflexion avec les autres communes ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p> <p>Le nouveau raisonnement en matière de logements sociaux (périmètres et emplacements réservés de mixité sociale), différent de celui du précédent PLU, est apprécié. <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p> <p>Le PLU en vigueur est-il applicable dans l'attente du nouveau PLU ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p> <p>L'augmentation de la station d'épuration de Cagnes-sur-Mer permettra-t-elle de raccorder davantage de constructions ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>La loi ALUR a supprimé les COS et les surfaces minimales de terrain. Compte tenu des enjeux, notamment paysagers, mais aussi écologiques et liés aux risques, le PLU mobilise d'autres outils, en particulier les coefficients d'emprise au sol et des coefficients d'espaces verts, dont l'objectif est de respecter les caractéristiques du territoire.</p> <p>L'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la CASA n'est pas encore initiée.</p> <p>Le PLU en vigueur reste applicable jusqu'à l'approbation du nouveau PLU. Toutefois, pour rappel, depuis le débat du PADD par le conseil municipal, les projets qui compromettraient la mise en œuvre des nouvelles orientations sont susceptibles de faire l'objet d'un sursis à statuer.</p> <p>Cela ne résout pas les difficultés liées à l'absence de réseau dans certains quartiers.</p>

<p><u>Économie</u></p> <p>La réduction de la zone UE-p n'impacte-t-elle pas les ressources économiques de la commune ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p> <p>La suppression d'une partie de la zone UZ ne va-t-elle pas impacter les ressources économiques de la commune ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>Une étude de la CASA retient des choix pour réduire la zone.</p> <p>On ne peut pas utiliser ces terrains qui sont inondables donc on ne va pas faire venir des individus ou des commerces.</p> <p>De plus, l'aménagement de la pénétrante et l'installation d'un rond-point permettrait d'avoir une voie de circulation pour aller sur la rive gauche du Deffoussat or tout ponceau sur le Deffoussa est interdit compte tenu de l'inondabilité côté Saint-Paul.</p>
<p><u>Sécurité</u></p> <p>N'exite-t-il pas un risque que des gens du voyage s'installent de façon illégale dans la partie reclassée en zone N ? <i>Réunion publique du 29 avril 2018</i></p>	<p>La réduction de la zone est rendue nécessaire par les difficultés d'aménagement liées au Défoussat et aux enjeux écologiques.</p>

Des demandes de précision sur le calendrier et de mise en ligne des documents ont également été formulées et on reçu une réponse favorable.

• Le registre de concertation, les courriers et les permanences

Le registre de concertation, sous forme de cahier, a été mis à disposition à l'accueil de la mairie et au service urbanisme pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU. Les courriers reçus y ont été insérés.

Au total, le registre, les courriers et les permanences ont permis de recueillir 34 requêtes traitant quasiment toutes de demandes particulières (11 par courrier, 17 lors des permanences et 6 par courrier et lors de permanences). Elles ont porté sur les thématiques suivantes :

- 50 % des demandes concernaient la modification d'espace boisé classé ou de protection de la trame verte au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. 65% de ces requêtes ont pu recevoir une réponse favorable en tout ou partie lorsqu'elles ne remettaient pas en cause le principe de protection et/ou pouvaient être compensées ;
- 15 % des demandes concernaient le maintien ou de classement en zone constructible. A l'exception d'une observation, ces demandes n'ont pas pu être prises en compte au regard de la localisation des parcelles concernées et de la sensibilité paysagère dans lesquelles elles se situent ;
- 5 % des demandes concernaient l'OAP Bastide Rouge. Cette OAP a été maintenue mais le règlement et l'OAP ont évolué pour mieux tenir compte du contexte du site.

Diverses demandes (changement de destination, modification suppression d'un emplacement réservé) n'ont pu recevoir une issue favorable au regard du contexte.

Deux observations générales ont également été formulées, l'une regrettant les projets d'architecture contemporaines, l'autre manifestant la volonté de préservation du paysage saint-paulois.

Enfin, 5 remarques portaient sur des sujets ne relevant pas de la procédure de PLU (classement en zone d'assainissement collectif, sécurisation d'une rue, création d'un accès, modification des Plans de prévention des Risques inondation et incendie de forêt).

III. Bilan de la concertation

Conformément à l'article 103-2 du Code de l'urbanisme, la Municipalité a organisé la concertation pendant toute la durée de révision du PLU, depuis la délibération du 12 juin 2017 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et où sera également soumis le présent bilan de concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.

L'implication des habitants à travers les réunions publiques a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Leurs contributions sur les registres/ courriers et lors des permanences ont également alimenté les travaux en vue de l'élaboration du PLU.

La révision du PLU a consisté à affiner le PLU de 2017 notamment pour l'adapter aux nouvelles législations et renforcer la prise en compte des paysages et du patrimoine. Les avis exprimés ont mis en évidence un réel intérêt des habitants pour leur territoire et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et de l'identité saint-pauloise.

La majorité des remarques a concerné des demandes de précisions sur les projets portés par la municipalité, la problématique des déplacements, la préservation des paysages, la prise en compte des risques et le devenir de certaines zones et les évolutions réglementaires notamment. Il ressort également de la concertation que le choix d'une maîtrise de l'urbanisation et d'une valorisation des paysages et des patrimoines saint-paulois est partagé.

Compte tenu de ces éléments, la commune de Saint-Paul-de-Vence a pu finaliser son projet de PLU en tenant compte de la parole des habitants de la commune.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation, préalable à la présentation du projet au Conseil municipal avant l'enquête publique.

