



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

LE PREFET

Nice, le **14 OCT. 2019**

LRAR: 20 117 585 3781 6

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 29 juillet 2019, reçue le 30 juillet dernier en préfecture, le conseil municipal de Saint-Paul de Vence a arrêté son projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), vous trouverez, en pièce jointe à la présente, mon avis détaillé ainsi que mes observations sur ce projet, dont les observations essentielles sont reprises en synthèse ci-après.

Je tiens à souligner la bonne qualité générale du projet de PLU, et le travail fructueux réalisé en association avec mes services. Les enjeux, en matière de consommation économe de l'espace, ont été bien pris en compte avec une diminution sensible de l'enveloppe des zones urbaines. Cet effort répond à la lettre circulaire du 11 septembre 2019 relative à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace.

Ceci étant, l'analyse détaillée de votre projet donne lieu à trois observations principales :

– sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, la zone 1AU de la Bastide Rouge (3,3 ha) possède un caractère agricole affirmé. Son classement contrevient à une gestion économe de l'espace voulue par l'instruction gouvernementale pré-citée. Il convient donc de reclasser cette zone en A.

De plus, compte tenu de la situation périphérique de ce terrain et de l'absence de desserte par les transports publics, il ne semble pas adapté à un projet de logement collectif.

Monsieur Joseph LE CHAPELAIN  
Maire de Saint-Paul de Vence  
Mairie  
Place de la Mairie  
06 570 Saint-Paul de Vence

En outre, dans le prolongement de l'avis favorable sous réserves émis par la CDPENAF du 1<sup>er</sup> octobre 2019, au titre de la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme), il convient également :

- de sortir la partie du cimetière situé en zone Apr de ce zonage ;
- d'étendre la zone « P4 » (patrimoine végétal et paysager) à l'ensemble des surfaces effectivement plantées de vignes sur cette zone ;
- de garantir la possibilité de réhabilitation et d'extension des anciens bâtiments agricoles situés en zone « U ».

– concernant les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières, la zone d'implantation des annexes doit être limitée à 25 m (et non 35 m) à compter du bâtiment principal d'habitation.

D'ailleurs, la CDPENAF, en séance du 1<sup>er</sup> octobre 2019, a émis un avis favorable sous cette réserve, au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme.

Il convient donc de procéder à cette rectification dans le règlement.

– sur le règlement de la zone UE-p (zone d'activités économiques), il convient de le reprendre afin qu'il soit compatible avec le règlement de la zone bleue du PPR inondations en vigueur.

En outre, je tiens à rappeler que votre PLU doit comporter une évaluation environnementale qui devra faire l'objet d'un avis spécifique de l'autorité environnementale. Cet avis devra être porté au dossier soumis à l'enquête publique. Le PLU doit également être compatible avec le schéma régional d'aménagement, du développement durable et de l'égalité des territoires (SRADDET), qui sera approuvé prochainement.

Enfin, je vous recommande d'ajouter un zonage pluvial en annexe 6B, en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

ooooo

En conclusion, en application des dispositions des articles L.151-13 et L.153-16 du code de l'urbanisme, j'émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte de mes observations** au projet de révision du PLU de Saint-Paul de Vence, arrêté le 29 juillet 2019. J'attacherai la plus grande importance à ce que ces observations portées à votre connaissance par le présent avis soient intégrées dans le PLU approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de considération très distinguée.

*et tes cordiales*

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4352

Copie : - Mme. le Sous-Préfet de Grasse  
- Mme. la Secrétaire Générale

PJ : 6



## **Avis détaillé des services de l'État sur le projet de révision du PLU de Saint-Paul de Vence**

### **A – Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux**

Aux termes des dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux et répondre à leurs orientations générales.

#### **A.1 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La commune fait partie du périmètre du SCoT de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA).

Le SCoT CASA a été approuvé le 5 mai 2008. La révision de ce document est prescrite depuis le 11 juillet 2011.

Saint-Paul de Vence fait partie de l'Unité de Voisinage Est du SCoT CASA. Les enjeux identifiés dans le document d'orientations générales (DOG) sont globalement bien pris en compte.

### **B – Les différentes thématiques**

#### **B.1 – Logements et consommation d'espace**

Saint-Paul de Vence dénombre 3456 habitants (INSEE-2016) et se trouve localisée dans le moyen-pays. Étant donné sa population inférieure à 3 500 habitants, elle n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.

Cependant, le PLU prévoit d'ici à 2030 l'apport d'environ 380 nouveaux habitants.

Sa situation au sein de la CASA, présentant une tension à l'accès au logement, la commune de Saint-Paul de Vence montre des caractéristiques similaires à des communes SRU.

Le nombre de logements locatifs sociaux présents au sein de la commune est faible : la commune ne dispose en 2017 que de 12 logements locatifs sociaux.

Or, la demande en LLS reste forte au sein de la commune. **Il est donc important que la commune de Saint-Paul de Vence renforce son offre en logements locatifs sociaux.**

Le PLH de la CASA de 2020 à 2025 donne pour objectif à la commune de Saint-Paul de Vence de produire 21 logements par an dont 10 logements locatifs sociaux. Parmi eux, 8

sont en construction neuve et 2 en accession sociale. **Cela représente un total de 60 LLS pour l'ensemble de la durée du PLH.**

Le rapport de présentation du PLU indique que la commune présente plusieurs opérations de création de logements locatifs sociaux, actuellement à divers stades d'avancement. L'ensemble constituerait 130 logements (page 45 du rapport de présentation).

**Cependant, ce chiffre est inexact puisque parmi ces opérations, certaines sont déjà livrées. Il reste 74 logements prévus qui permettent de répondre en partie à la demande et aux exigences du PLH.**

**À noter que si l'accroissement de la population tel que projeté par le PLU se réalisait, la commune devrait produire un volume d'environ 350 LLS (article 55 de la loi SRU).**

Le PADD préconise de mobiliser le foncier disponible malgré des contraintes notamment au regard du patrimoine et du paysage. Les potentialités foncières sont majoritairement localisées au sud de la commune. Il préconise également la mise en place d'outils réglementaires favorisant la construction de LLS. Plus concrètement, trois outils sont mis en place par le PLU pour permettre la construction de LLS et étoffer cette offre sur la commune :

- **l'OAP 1 Malvan** : il est préconisé la construction sur un terrain de 1,8 ha de 80 logements dont la moitié est destinée à être des LLS.

*Cette OAP correspond à l'emplacement réservé MS 1. Néanmoins ces deux éléments diffèrent. L'OAP prévoit la moitié en LLS soit 40 logements.*

Or, le règlement de l'emplacement réservé précise que doit être construit sur cette zone 40 LLS et 20 logements en accession sociale (PSLA, bail réel solidaire). Il conviendrait d'harmoniser le règlement de ces deux outils.

**L'OAP 2 Bastide Rouge** : elle est dédiée à un projet d'habitat individuel d'environ 20 logements.

*Cette OAP est inscrit dans un périmètre de mixité sociale de type 2 (PMS 2), le seul de ce type sur la commune. Or, cet élément présent sur le document graphique n'est pas mentionné dans la description de l'OAP. Il conviendrait pour assurer les préconisations de la PMS 2 de réserver quelques lots pour la création de LLS.*

- 3 emplacements réservés (ER) : l'ensemble de ces trois ER permet de construire 74 LLS. Il s'agit dans le détail de MS1 (similaire à l'OAP Malvan) : 60 LLS, MS2 (chemin du cercle) : 6 LLS et MS 3 (chemin de Saint-Etienne) : 8 LLS.

*Ces trois ER incluant le secteur de Malvan, se confondant avec l'OAP Malvan, permettent d'étoffer légèrement l'offre en LLS.*

- 2 types de périmètres de mixité sociale (PMS) sont prévus essentiellement au sud de la commune là où les enjeux paysagers et patrimoniaux sont de moindre importance. Les deux PMS diffèrent selon le seuil déclencheur de production de LLS et le taux de LLS à produire.

Pour les PMS 1, dans le cas de toute construction créant une surface plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> ou la création de 4 logements, la moitié est destinée à être des LLS.

Pour les PMS 2, dans le cas de toute construction créant une surface plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> ou la création de 3 logements, 30 % d'entre eux sont destinés à être des LLS.

La répartition en LLS est la suivante : PLAI (25 à 35 %), PLUS (60 à 70 %) et PLS (0 à 15 %).

*Pour que ces deux outils puissent pleinement s'appliquer, il convient, dans le cadre de projet d'habitats individuels, de veiller à ce que des lots soient réservés pour la production de LLS. Il convient également de s'interroger sur les seuils plutôt bas concernant des opérations de logements collectifs. Ce type de seuil risque de bloquer ces opérations au détriment des projets de logements individuels plus consommateurs d'espace.*

**Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Paul de Vence met en œuvre des mesures destinées à la production de logements locatifs sociaux. Pourtant, et c'est à noter, la commune n'est actuellement pas soumise à l'article 55 de la loi SRU.**

**Néanmoins, étant donné le contexte géographique et de tension pour l'accès au logement dans lequel s'inscrit la commune, ces orientations présentant une avancée demeurent insuffisantes. Enfin, il conviendrait de décompter les opérations déjà livrées des 130 LLS destinés à être prochainement produits.**

Dans le cadre du projet de révision du PLU arrêté, la commune prévoit, à l'horizon 2030, la production d'environ 380 logements calculés comme suit :

Le taux démographique visé par la commune est de 0,8 % par an, soit 379 habitants de plus à l'horizon 2030. Cela se traduit par 374 logements nouveaux à créer (75 % de résidences principales pour 25 % de résidences secondaires).

Pour ce faire, la commune envisage de consommer 30 hectares d'espaces caractérisés par :

- 28,8 hectares en zones U pour environ 360 logements ;
- 1,3 hectare en zone 1AU pour environ 18 logements.

Le projet prévoit 0,84 ha de zones A ou N reclassées en zones U. Principalement, ce sont des corrections de zonage sur des parcelles ou secteurs déjà artificialisés.

## **B.2 – Les risques naturels – Les plans de prévention (PPR)**

### **Au titre du PPR incendies de forêt**

Le plan de zonage utilisé pour représenter le PPRIF n'est pas le bon (page 103 du rapport de présentation). Il convient de reprendre le plan fourni dans les annexes du PLU.

Le rapport indique que certains hydrants prescrits par le PPRIF ne sont toujours pas réalisés (page 104). Il convient de créer des emplacements réservés (ER) pour ces points d'eau notamment s'ils nécessitent l'installation d'une citerne ou d'un réservoir sur des terrains privés.

#### Au titre du PPR inondations

Il est rappelé que la date d'approbation du PPRI est le 5 juillet 2006 (et non en octobre 2005).

#### Risques mouvements de terrains

La commune est concernée par des mouvements de terrains de 3 types : éboulement en masse et de blocs, glissement, retrait-gonflement des argiles. Le risque éboulement est à prendre en compte dans le document.

#### Aléa retrait-gonflement des argiles

Concernant le retrait-gonflement des argiles, l'aléa fort est bien présent dans la commune et pourtant, cela est très peu mis en avant (rapport et résumé non-technique).

#### Dans le rapport de présentation

**La carte présentée dans le rapport ne correspond pas totalement à la carte d'aptitude des sols du CETE (page 114) : la légende et la lisibilité sont peu claires, il y a deux zones 5. La légende ne présente pas la nature du risque. De plus, les propos ne retranscrivent pas correctement la carte. Tout comme le résumé non technique, ces points devraient être modifiés.**

La compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) est à approfondir (page 303-304).

Concernant les mesures d'évitement (p.315-316), il convient de rajouter que les projets prévus en zone de risque mouvements de terrain devront faire l'objet d'études géologiques et géotechniques spécifiques. De plus, en cas d'absence de réseau d'eau, une étude hydrogéologique devra être réalisée. Aussi, le risque sismique n'est pas évoqué dans les mesures d'évitement (p.315-316).

Enfin, le résumé de l'évaluation environnementale (p.358) devrait comporter des incidences négatives puisque des zones urbaines se trouvent en zone bleue du PPRI.

#### OAP

Concernant l'OAP Malvan, il aurait été intéressant d'avoir une orientation sur le caractère inondable d'une partie de ce secteur. Il s'agit d'y limiter les constructions, de valoriser les espaces compatibles avec le risque, de démonter la transparence hydraulique, de limiter les obstacles à l'écoulement. L'OAP manque également de réflexions sur l'implantation du bâti et sur l'accès inondable.

#### Zonage

Les zones bleues des PPR en vigueur devraient apparaître sur le plan.

## Règlement

L'assertion (p.7) sur les secteurs concernés par un risque naturel est erronée puisqu'il n'y a que les zones rouges.

Concernant l'étude CETE dans l'article DG3 3, sa description n'est pas fidèle et la carte CETE fournie en annexe ne correspond pas à la carte réalisée en 1975.

Dans chaque zone, concernant les clôtures et le PPRI, les murs sont interdits. Seules sont autorisées les clôtures sans mur-bahut, à condition d'assurer le libre écoulement des eaux.

Enfin, le règlement de la zone UE-p, qui permet une emprise au sol de 50 % maximum, n'est pas compatible avec celui du PPRI en vigueur. En effet, le règlement du PPRI dispose, dans ce secteur, de « limiter la superficie totale des constructions ou des exhaussements de sol (notamment accès et parkings) pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux à 30 % de la superficie totale de la partie de l'unité foncière située en zone inondable ». Or, la quasi-totalité de ce secteur est zone bleue inondable.

Il convient de modifier le règlement.

## **B.3 – Les espaces naturels, agricoles et forestiers et la prise en compte de la biodiversité**

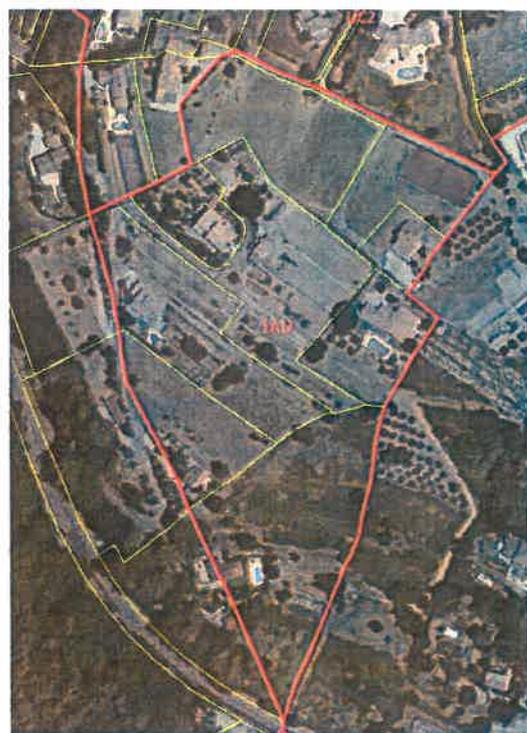
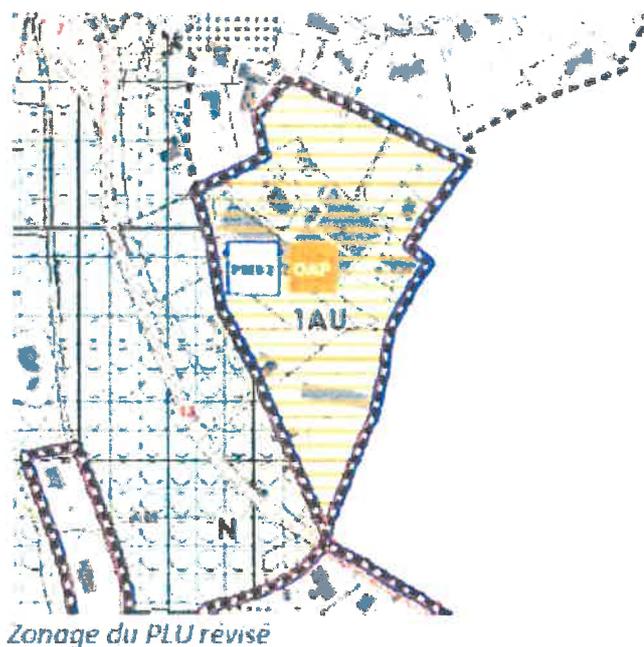
### **Les espaces agricoles**

La surface des espaces agricoles est en augmentation, elle passe de 13,3 ha à 27,4 ha par reclassement de certaines zones UD et N du précédent PLU. Ces espaces sont exploités ou ont gardé un potentiel agronomique. Le classement en Apr traduit un intérêt paysager notamment en socle du Village. **Toutefois, il conviendra de sortir une partie du cimetière de la zone Apr par cohérence (voir ci-dessous).**



La zone 1AU de la Bastide rouge (ci-dessous), d'une superficie de 3,5 ha, présente un caractère agricole affirmé. Son déclassement met fin à un des derniers terrains agricoles présent sur la commune et contrevient aux recommandations de gestion économe de l'espace par l'instruction gouvernementale du 29 juillet 2019. Le secteur en continuité sur la commune voisine de Cagnes sur Mer est d'ailleurs préservé en zone N.

Il convient donc de reclasser ce secteur en zone agricole (A).



Ces éléments ont été soumis à l'avis de la CDPENAF en séance du 1<sup>er</sup> octobre 2019 (voir B.6).

#### **Les espaces boisés et naturels**

Ce projet réalise un exercice pertinent de justification détaillée de ses choix, notamment sur les EBC, en se réinterrogeant complètement, sans choisir la facilité de reconduire les EBC déjà existants. Il aboutit à un déclassement de 55 ha d'EBC par rapport à l'ancien document d'urbanisme.

La lettre circulaire du préfet a bien été prise en compte, les EBC retenus reposent principalement sur des motifs paysagers, patrimoniaux ou écologiques marqués, en particulier explicitement sur les zones où le défrichement n'est pas pertinent mais également, dans certains cas, pour des motifs de risques.

Ces choix sont opérés tout en prenant garde :

- d'évaluer l'activité forestière (qui est cependant inexistante sur la commune, tant en plan simple de gestion qu'en régime forestier) ;

- de ne pas gêner l'activité agricole (donc uniquement sur zones N ou U).

Ces choix sont cohérents avec des refus de défrichement déjà délivrés notamment sur le nord-ouest de la commune.

#### Les obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'application des obligations légales de débroussaillage liées aux constructions en lisière de forêt constitue une « servitude de fait » sur les espaces naturels avoisinants.

#### **Les espaces naturels et la biodiversité**

Le principal enjeu de biodiversité, concentré sur le cours d'eau « Le Malvan », classé à l'inventaire départemental des zones humides, est correctement protégé par un classement en N, ou en A, sur ses 2 branches traversant la commune.

### **B.4 – La gestion de l'eau**

#### **Assainissement**

##### Assainissement collectif

Le système de collecte de la commune est de type séparatif et celui-ci est raccordé à la station d'épuration de la ville de Cagnes sur-Mer.

Une nouvelle station d'épuration sera bientôt mise en eau (fin 2019 - début 2020).

La commune a établi, via le SIA de la Colle sur Loup (syndicat intercommunal de l'assainissement), un programme pluriannuel de mise en conformité des réseaux d'assainissement afin de réduire les eaux claires parasites conformément au schéma directeur assainissement (élément non indiqué dans la notice).

Ces éléments sont pris en compte de façon satisfaisante.

##### Assainissement non collectif

Le zonage d'assainissement a mis en évidence une aptitude des sols défavorables à la mise en place d'une filière individuelle d'assainissement sur la majeure partie du territoire.

De ce fait, sur les zones en assainissement non collectif dont le sol présente une aptitude défavorable, voire très défavorable, la commune a prévu de créer un réseau de collecte des eaux usées, ce qui convient et n'appelle pas d'observations.

#### **Eaux pluviales**

Il n'est pas fait mention dans ce projet de la problématique des eaux pluviales, en particulier dans la notice de l'annexe sanitaire (6B1). Il n'est présenté qu'un plan du réseau d'eau pluviale (6B6).

## **B.5 – Le bruit, les transports**

En matière de lutte contre le bruit, la révision du PLU fait bien référence à l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 relatif au classement sonore des voies révisé.

## **B.6 – La prise en compte de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Le projet de révision du PLU de Saint-Paul de Vence a été examiné par la CDPENAF lors de sa séance du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

**1) au titre de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, relatif à la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserves de :**

- reclasser en « A » la zone « 1AU » de la Bastide Rouge ;
- étendre la zone « P4 » (patrimoine végétal et paysager) à l'ensemble des surfaces couvertes de vignes sur cette zone ;
- garantir la possibilité de réhabilitation et d'extension des anciens bâtiments agricoles situés en zone « U » ;
- sortir une partie du cimetière de la zone Apr ;

**2) au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, concernant les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières, la CDPENAF a émis un avis favorable sous réserves que la zone d'implantation des annexes soit limitée à 25 m (et non 35 m) à compter du bâtiment principal d'habitation.**

Il a été également conseillé de préciser dans le règlement que les clôtures agricoles doivent être en grillage URSUS et qu'une hauteur maximale de 1,80 m peut être autorisée en cas de présence de cervidés.

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, **ces avis doivent être joints au dossier d'enquête publique.**

## **C – Sur les différentes pièces du dossier de PLU**

### **C.1 – Le rapport de présentation (RP)**

#### **Sur les données chiffrées**

La tendance démographique était de -0,2%/an entre 2010 et 2015. En 2015, la population s'élevait à 3451 habitants.

Néanmoins, les perspectives d'évolution de la population communale à l'horizon 2030 sont souhaitées à +0,8 %/an en moyenne.

Ainsi, les objectifs démographiques décidés par la commune (scénario de croissance maîtrisée) paraissent assez ambitieux compte tenu de la légère baisse ou stagnation de sa population sur une période récente (2010-2015). Toutefois, les ambitions communales sont clairement exposées dans le chapitre 1 de la partie 3 du rapport de présentation.

### **Sur l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les schémas, les plans et les programmes**

Dans le chapitre 5 de la partie 3 du rapport de présentation, dans son ensemble, bien traité, le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) n'est pas évoqué alors qu'il sera prochainement approuvé, bien avant ce PLU.

Ce schéma devrait être pris en compte dans ce document d'urbanisme. Pour rappel, son articulation schématique avec un PLU est présentée en annexe.

Par conséquent, il conviendra de justifier de la compatibilité du PLU avec le SRADDET.

### **Sur les espaces boisés classés (EBC)**

Les éclairages sur les Espaces Boisés Classés (EBC), des pages 286 à 291 du rapport de présentation, sont très pertinents malgré quelques illustrations peu lisibles. Ce classement correspond pleinement aux objectifs de la lettre circulaire préfectorale du 16 octobre 2017 sur l'usage des EBC.

Il est à noter qu'il n'y a pas de forêts relevant du régime forestier sur le territoire communal.

### **Sur l'analyse paysagère et l'analyse urbaine**

Le rapport de présentation traite bien cette thématique de manière explicite.

### **Sur les motifs de la délimitation des zones**

Dans le chapitre 4 de la partie 3 du rapport de présentation relatif à la « *justification du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation* », l'ensemble des justifications concernant le zonage est bien réalisée.

### **Sur les capacités d'accueil du PLU**

Le chapitre 4 de la partie 3 du rapport explicite également « *les capacités d'accueil du PLU* » (p.291-292).

Bien que concis, les éléments contenus sont assez bien expliqués.

Néanmoins, il est remarqué que le nombre de logements estimés (379) ne correspond pas exactement à celui affiché précédemment dans le rapport (374). La cohérence doit être recherchée sur l'ensemble du document.

## **Sur les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

La partie 4 du rapport de présentation, traite, de manière précise, cette problématique.

Il est rappelé que l'évaluation environnementale du projet de PLU doit faire l'objet d'un avis spécifique et distinct de la part de l'autorité environnementale qui devra également être mis au dossier d'enquête publique.

### **C.2 – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La révision du PLU prévoit des OAP sectorielles « *le Malvan* » et « *La Bastide Rouge* ».

#### **Concernant les OAP « Malvan » :**

Ces OAP sont assez bien construites avec une réelle ambition sur la densité de logements et les logements locatifs sociaux (50 % au moins) dans un objectif de renouvellement urbain.

Néanmoins, l'emplacement réservé correspondant (ERMS-01) prévoit, dans le règlement, la construction de 40 LLS et 20 logements en accession sociale (ce qui correspond d'ailleurs à 25 % des logements).

**Il conviendrait de mettre en cohérence ces deux éléments.**

De plus, une modification simplifiée du PLU en vigueur a été engagée, par délibération du conseil municipal, le 29 juillet 2019 afin de modifier l'ERMS-01 sur les bases du PLU à venir et de réaliser l'opération dans les plus brefs délais.

En effet, le règlement futur de la zone concernée en UC1-r fixe une limite des excavations à 3 m qui n'existe pas dans le PLU en vigueur et qui remettrait en cause l'opération.

**Cette incompatibilité est étonnante, car les OAP « Malvan » valident le projet de logements. Dès lors, le règlement devrait permettre, comme dans le PLU en vigueur, la faisabilité de l'opération.**

Compte tenu des délais, il y a un risque que les permis de construire soient instruits après la révision du PLU, rendant la modification simplifiée inefficace vis-à-vis du projet.

#### **Concernant les OAP « Bastide Rouge » :**

Ces OAP correspondant à la zone 1AU, traité dans le paragraphe B.3 par rapport au potentiel agronomique avéré et présenté en CDPENAF (voir B.6).

Différents chiffres sont proposés dans le document d'urbanisme entre la superficie totale de la zone (3,3 ha), le secteur aménageable (2,4 ha) et la superficie disponible (1,9 ha). Il conviendrait de simplifier le propos sur ces orientations.

La densité de logements sur le secteur serait, au mieux de 9 logements/ha, ce qui en fait que reproduire plus ou moins le mitage des secteurs plus au nord. De plus, la zone est inscrite dans le PMS2 mais celui-ci n'est jamais mentionné dans les OAP et de fait, les LLS liés également.

### **C.3 – Le projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Globalement, le PADD est un document bien réalisé.

Dans les objectifs de modération de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain, il apparaît contradictoire de « *préserver les espaces agricoles* » en permettant « *un renouvellement de sites sous-occupés* » sur des anciennes serres agricoles (dont le potentiel reste avéré, voir B.3).

### **C.4 – Le règlement**

#### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

Comme cela a été signalé dans le paragraphe B.2 sur les risques, le règlement du secteur UE-p n’est pas compatible avec le règlement du PPRI approuvé le 5 juillet 2006.

**Il convient de revoir le règlement de ce secteur concernant le coefficient d’emprise au sol, en particulier, et de le rendre compatible à cette servitude d’utilité publique annexée au PLU (annexe 6A3).**

### **C.5 – Le zonage**

#### **Le report des plans de prévention des risques (PPR)**

Le report des risques (zones rouges des PPRIF et PPRI uniquement) est réalisé en grisé. Il aurait été judicieux de faire apparaître les zones bleues également.

#### **Légende**

Le secteur comportant des OAP pourrait faire référence aux articles correspondants du CU, à savoir les articles L.151-6 et L.151-7.

#### **Zonage**

La zone UC2, secteur des Espinets, comporte quelques parcelles non construites, boisées, où des permis de construire auraient été accordés. Ces parcelles sont concernées à la marge par les espaces naturels du SCoT (retranscrits de la DTA).



Zone urbaine non bâtie et concernée par les espaces naturels identifiés au SCoT

Dans le cas où des permis de construire n'étaient pas délivrés ou caducs, il serait souhaitable de remettre ces parcelles en zone naturelle Nf.

### **C.6 – L'annexe 6B6 sur le zonage pluvial**

Les communes sont dans l'obligation de réaliser un zonage pluvial en application de l'article L.2224-10 du CGCT. Ce document obligatoire s'inscrit dans une gestion intégrée des eaux pluviales, marquée par des enjeux forts de préservation de la qualité de l'eau pour ses multiples usages, de réduction des risques d'inondation et de mouvement de terrain, en faveur d'un aménagement durable du territoire. **Seul un plan du réseau des eaux pluviales est annexé au projet de révision du PLU. Il convient de rajouter un zonage pluvial et un chapitre concernant cette thématique dans la notice 6B1.**

### **C.7 – Les annexes « servitudes d'utilité publique (SUP) »**

Il est constaté divers oublis ou erreurs concernant les annexes SUP :

- fiche A5 (Canalisation Eau et Assainissement) : il n'y a aucun arrêté relatif à cette SUP dans l'annexe 6B ;
- fiche AC1 (Monuments historiques) : la fiche mise à jour est annexée à cet avis. Dans le plan des SUP, il faut ajouter la mention « se référer à l'annexe » ;
- fiches AS1 (Conservation des eaux) : il faudrait ajouter les arrêtés relatifs aux différents captages de source. D'autre part, sur le plan, la SUP AS1 est mentionnée sans aucune légende ;
- fiche I3 (Gaz) : sur le plan des SUP, il faudrait ajouter la mention « toute canalisation de distributions » ;
- fiche T7 (Relations aériennes) : sur le plan des SUP, il faudrait ajouter la mention « tout le territoire communal » ;
- fiches PM1 (risques naturels) : concernant l'annexe 6A3, le règlement doit indiquer la bonne date d'approbation. Il convient de joindre l'arrêté préfectoral d'approbation daté du 05 juillet 2006 (voir annexes SUP).

### **C.8 – Remarques diverses**

Vous trouverez, en annexes, quelques remarques, à caractère mineur concernant votre document, relatives à la notion de santé publique et aux observations de forme sur le document.

## **D – Autres points – Rappel législatif**

Je tiens à vous rappeler que :

- Tous les avis recueillis sur le PLU (CDPENAF, avis de la mission régionale d'autorité environnementale, etc.) doivent être annexés au dossier d'enquête publique.

En particulier, la CDPENAF s'est prononcée au titre de l'article L.153-16 concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers et au titre de l'article L. 151-12 concernant les dispositions du règlement des zones A et N autorisant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants. Ces avis devront être joints au dossier d'enquête publique.

- Concernant la mise en place du portail de l'urbanisme (appelé aussi Géoportail de l'urbanisme ou GPU), l'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 a précisé les conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. Cette ordonnance a été codifiée dans le chapitre III du titre III du livre 1<sup>er</sup> de la partie législative du code de l'urbanisme intitulé : « Accès à l'information en matière d'urbanisme – section 1 – portail de l'urbanisme » :

- l'article L.133-1 crée le portail national de l'urbanisme ;
- l'article L.133-2 porte sur la transmission à l'État des documents d'urbanisme ;
- l'article L.133-3 porte sur la transmission à l'État des SUP par les gestionnaires ;
- l'article L.133-4 définit le standard de transmission.

**Dès à présent**, les communes et les EPCI compétents doivent transmettre une version numérique de leur document d'urbanisme à l'État. En effet, l'article L133-2 du code de l'urbanisme stipule *« que les communes ou leurs groupements compétents transmettent à l'État sous format électronique, au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions, la version en vigueur des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme, des documents en tenant lieu et des cartes communales applicables sur leur territoire incluant les délibérations les ayant approuvés. »*

**À compter du 1er janvier 2020**, la publication prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, publication qui rend exécutoires les actes pris par les collectivités, devra s'effectuer sur le portail de l'urbanisme (article R.153-22 pour les PLU). Ainsi, à compter de cette date, la publication sur le GPU sera obligatoire pour rendre exécutoires les nouveaux documents d'urbanisme ou les modifications des anciens.

Aussi, il vous est conseillé, afin d'anticiper la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de déposer une version dématérialisée de vos documents d'urbanisme sur le portail de l'urbanisme. Cette version doit répondre à un certain nombre de spécifications, définies par le standard du centre national de l'information géographique (CNIG). Il vous est également conseillé de prévoir dans la mission confiée à votre bureau d'études la fourniture des fichiers répondant à ces spécifications.

Une information complète à destination des communes ou des EPCI compétents est disponible à l'adresse suivante :

[https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/Manuel\\_AC\\_v0.7.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/Manuel_AC_v0.7.pdf).

Le Préfet

*Le Préfet des Pyrénées-Maritimes*  
C 13352

Bernard ~~DUZARRE~~ LEZ

*copie*

## ANNEXE

### Autres observations sur le projet de PLU

Certains points sont intéressants afin de construire un urbanisme favorable à la santé. Ils méritent d'être soulignés et parfois d'être complétés notamment en ce qui concerne les domaines suivants :

#### Les transports et déplacements

Le diagnostic réalisé sur la commune en matière de transport et de déplacement révèle une dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail (transports en commun insuffisants) et un réseau de desserte interne peu structuré avec une insuffisance de prise en compte des modes de déplacements doux.

Le projet de PLU de Saint-Paul de Vence devra être compatible avec le plan de déplacement urbain (PDU) de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) en cours de révision.

Il est clairement établi que les transports en commun sont la première réponse pour favoriser le report modal de la voiture et le développement des mobilités actives. De plus, ils contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre avec pour conséquence une atténuation des effets du changement climatique et de ses effets directs et indirects sur la santé.

Dans ce sens, les orientations n°1 et n°2 du PADD visent à promouvoir les modes de déplacements doux (marche à pied et pratique du vélo).

Les orientations en matière de déplacement concernant les deux OAP sectorielles répondent à cet objectif (desserte interne et externe des quartiers incluant les modes doux).

Concernant la réalisation de liaison douce, l'organisation mondiale de la santé rappelle que les déplacements actifs, comme la marche ou le vélo, constituent une forme d'activité physique. Ils contribuent à réduire les maladies non-transmissibles telles que les maladies respiratoires, l'obésité, les maladies cardio-vasculaires et certains cancers. La marche permet pour la population âgée d'améliorer ses performances motrices et constitue l'un des moyens de prévention des chutes.

En effet, les chutes représentent la principale cause de traumatismes physiques chez les plus de 70 ans et ont des conséquences psychiques et sociales sur l'autonomie et la qualité de vie.

#### Les aménagements publics

Les aménagements prévus au sein des OAP et les articles adoptés dans le règlement du PLU sont cohérents avec les trois orientations du PADD qui visent à introduire et à protéger la végétation existante en ville.

Pour les OAP sectorielles du «Malvan» et de la «Bastide Rouge», il est prévu de préserver et d'aménager des espaces de respiration végétalisés, de créer des franges tampons paysagères en interface des quartiers existants et de préserver les arbres remarquables.

Les articles 6 du règlement du projet de PLU (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions) visent à garantir la préservation des arbres existants et à introduire de nouvelles plantations. Les zones urbaines font l'objet de l'application d'un coefficient de végétalisation.

Au-delà d'un aspect esthétique, il est maintenant reconnu que l'introduction d'une végétation diversifiée en zone urbaine offre des bénéfices environnementaux et sanitaires. La présence de la végétation permet d'absorber les polluants atmosphériques. La plus grande absorption concerne l'ozone (O3) puis le dioxyde d'azote (NO2), les particules (PM10) et le dioxyde de soufre (SO2).

En outre, la végétation permet de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Les espaces publics paysagers favorisent la cohésion sociale et le bien être physique et mental des habitants. Le contact ou la vue du végétal atténuerait l'anxiété, le stress, l'irritabilité ou les difficultés de concentration. Ces bénéfices seraient augmentés par la biodiversité et la richesse des espaces verts.

Néanmoins le choix des essences doit être raisonné en fonction du potentiel allergisant et doit être diversifié afin de réduire les concentrations locales en pollen. Vous trouverez en pièce jointe la liste des essences allergènes (rapport 2014 - ANSES Pollinose). Cette liste peut figurer dans les annexes du PLU.

La présence d'ambrosie a été observée dans le département des Alpes-Maritimes (annexe 1 : carte de répartition de l'ambrosie en PACA). Compte tenu de son pollen hautement allergisant et de son fort potentiel d'envahissement de différents milieux, il est recommandé d'apporter la plus grande attention aux transports de terre (apports de graines) et de ne pas laisser les terrains nus ou en friche, afin de réduire les risques d'implantation et d'infestation.

### **Eau potable**

La commune de Saint-Paul de Vence ne possède pas en propre sur son territoire de ressources en eau destinées à l'alimentation humaine. Elle est alimentée en eau potable par le syndicat Intercommunal de l'Estéron et du Var Inférieurs (SIEVI).

L'eau provient des captages du Végay et de la Gravière ou des eaux en provenance de la nappe alluviale du Var (captages des Pugets).

Le territoire de la commune de Saint-Paul de Vence est concerné par une servitude dite « AS1 » résultant de l'instauration d'un périmètre commun de protection éloigné des eaux potables en provenance des ressources en eau situées sur les territoires des communes de Villeneuve (captages du Loubet), Antibes (captage des sources Romaines) et de Tourette sur Loup (sources du Lauron).

Cette servitude figure en annexe du PLU dans la liste des servitudes d'utilité publiques (SUP).

### **Assainissement des eaux usées**

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration (STEP) de Cagnes-sur-Mer, en cours de reconstruction (capacité de 160 000 équivalents-habitants).

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune compétente en matière d'assainissement a délimité les zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif et a fait établir une carte sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Les dispositions des articles du règlement du PLU, relatives à la desserte des constructions par les réseaux, sont cohérentes avec le zonage d'assainissement réalisé sur le territoire communal.

### **Activités agricoles**

La commune a la volonté de protéger les espaces agricoles utilisés, de permettre l'implantation de nouvelles exploitations et de valoriser les productions agricoles locales (orientation n°3 du PADD).

En matière de choix favorable à la santé, il est important de préciser que la promotion de l'agriculture locale permettra d'encourager les circuits courts de commercialisation ayant pour bénéfice de limiter les déplacements (réduction des émissions de gaz à effet de serre) et de proposer aux habitants une alimentation saine.

Toutefois, j'attire votre attention sur les éléments suivants:

- des mesures de protection aux pesticides dans l'air (zone tampon vis-à-vis des habitations, haie anti-dérive) pourront être définies.

De plus, le département des Alpes-Maritimes est couvert par l'arrêté préfectoral du 24 mars 2017 qui impose des mesures de protections adaptées voire des distances minimales à respecter pour les bâtiments d'accueil et d'hébergement des personnes vulnérables (tels que les hôpitaux et établissements scolaires).

- la gestion des déchets verts (taille arboriculture) devra être raisonnée et répondre aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2014 réglementant l'emploi du feu ainsi qu'à l'arrêté préfectoral du 10 juin 2014 portant règlement permanent du débroussaillage. Les conséquences du brûlage des déchets verts ne se limitent aux seules nuisances olfactives. En effet, il contribue fortement aux émissions de particules dans l'air et peut représenter ponctuellement jusqu'à 45 % de leur masse.

Il est important de préciser que l'exposition chronique aux particules, même à des concentrations modérées, a un impact sanitaire. Le centre international de recherche sur le cancer CIRC instance de l'OMS a classé, en 2013, les particules comme cancérigène certain pour l'homme.

Sur la commune de Saint-Paul de Vence, l'élimination des déchets végétaux issus d'élagage, de la taille des haies, de la tonte des pelouses doit être réalisée conformément au règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) : dépôts des déchets verts en déchetterie.

### **L'habitat**

Le PLU de la commune de Saint-Paul de Vence devra être compatible avec le PLH de la CASA (futur PLH 2020-2025 arrêté le 1er avril 2019).

L'orientation n°2 de la commune en matière de logement consiste à diversifier l'offre (exemple de l'OAP du Malvan qui intègre une opération d'habitat visant à la mixité sociale et intergénérationnelle) et à favoriser la réhabilitation du bâti dégradé et vacant.

Ainsi, ces projets de réalisation d'habitat concourront à favoriser la bonne santé des habitants de la commune par une offre quantitative et qualitative en logement adapté, notamment à destination des populations à moindres revenus.

En matière de réhabilitation du bâti ancien, j'attire votre attention sur le risque lié à l'exposition au plomb des peintures et aux mesures d'urgence de lutte contre le saturnisme infantile. La réglementation nationale en matière de plomb et de lutte contre le saturnisme infantile a évolué. Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) est un document qui donne des informations sur la présence de plomb dans un logement et vise à informer l'acquéreur ou le locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer. L'initiative de faire réaliser ce diagnostic appartient au vendeur du logement ou au bailleur et doit être réalisé avant la mise en vente ou location.

À ce titre, l'arrêté préfectoral du 22 février 2001 classant le département des Alpes-Maritimes comme zone à risque d'exposition au plomb est obsolète (annexe 6C4 à retirer du projet de révision du PLU de Saint-Paul de Vence).

Concernant la mixité fonctionnelle (activité/logement), il sera important de s'assurer que les activités ne soient pas à l'origine de nuisances (notamment bruit et odeurs) pouvant être à l'origine de l'altération de la qualité de vie des résidents.

ooooo

## ANNEXE

### Observations mineures sur le projet de PLU

Le projet de PLU nécessite une relecture car certaines erreurs de syntaxe, d'oublis de mots et de conjugaison subsistent.

En outre, certaines observations mineures ont été identifiées ci-après :

#### Rapport de présentation

##### Partie 2

##### **Chapitre 1 : Diagnostic Réglementaire**

- p.15 : le diagnostic réglementaire correspond à la **Partie 2** ;
- p.17-18 : le schéma proposé ne paraît pas avoir la bonne articulation, en particulier au niveau du SRADDET (voir l'annexe à ce sujet). De plus, le SRADDET sera approuvé, en octobre, bien avant la révision du PLU de Saint-Paul. La mention « *en cours d'élaboration* » est donc largement dépassée ;
- p.24-25 : le passage sur le PLH a été repris et amélioré. Néanmoins, la capacité des gisements sur un seul site se traduit par 3 allitérations difficilement compréhensibles ;
- p.25-26 : il est constaté qu'aucune précision n'a été apportée sur la révision du PDU (échéance, impact...) ;
- p.32 : le PLU n'a pas à être compatible avec le contrat de rivière de la Cagne ;
- p.34 : le SRADDET va surtout absorber le SRCE, ce qui devrait être mentionné. Il n'est plus en cours d'élaboration mais en cours d'approbation ;
- p.35 : le SRADDT serait l'ancêtre du SRADDET et n'a aucune opposabilité. Il serait donc plus judicieux de le remplacer par le SRADDET, dont l'approbation sera effective avant le 27 octobre 2019. Ce document régional sera opposable vraisemblablement bien avant l'approbation de la révision du PLU de Saint-Paul ;
- p.36 : le SRCAE va être absorbé par le SRADDET, en parler ;

##### **Chapitre 2 : Diagnostic Humain**

- p.44 : les diagrammes circulaires n'auraient pas évolué entre 2014 et 2015 ? Les pourcentages sont totalement identiques à la version avant arrêt de 2014, cela paraît peu probable ;
- p.45 : la partie sur les logements sociaux est infiniment plus claire ;
- p.47 : concernant la population par type d'activité, les dates sont passées de 2009 et 2014 à 2010 et 2015. Comment expliquer que les pourcentages soient les mêmes ?
- p.48 : même remarque que précédemment pour les CSP ;
- p.58 : il y a deux fois la même illustration du potentiel maraîcher. Il faudrait localiser ce secteur sur la carte de Saint-Paul ;
- p.62 : il est bien noté que la situation de cette zone UZ est abordée au travers du PLU en vigueur ;
- p.63 : en quoi le poids des résidences secondaires est un atout ?

### **Chapitre 3 : État Initial de l'Environnement**

- p.65-66 : pourquoi tout est basé sur l'année 2014 ?
- p.79 : il n'y a pas de légende. Que veulent dire les couleurs ?
- p.84 : quelle est la raison pour que les intentions paysagères n'aient pas été concrétisées ?
- p.98 : le SRCE va être absorbé par le SRADDET, approuvé prochainement et pourtant, il n'en est pas fait mention ;
- p.103 : la représentation des zones B2, B1 et B1a ne correspondent pas au plan de zonage du PPRIF : le contraste des couleurs est mal repris. Ce point est à revoir, car il affiche une carte trompeuse ;
- p.106 : une partie en zone bleue du PPRI n'apparaît pas au nord du Défoussat. Ce point est à reprendre ;
- p.113-114 : le paragraphe mentionne 3 types de zones alors que la carte d'aptitude des sols en comporte 6. De plus, les dégradés de bleu sur la carte ne permettent que peu de lisibilité. Pourquoi en pas changer de couleur ?  
Enfin, il y a deux zones 5 dans la légende, il faut reprendre avec une zone 6 ;
- p.125 : comment cela se passe-t-il pour les habitants non desservis en eau ? L'horizon du PLU (2027) n'est plus la bonne. De même, les perspectives pour 2025 sont trop proches. L'horizon du PLU doit viser 2030 ;
- p.130 : il semblerait qu'aucun secteur ne soit concerné par un assainissement non collectif (ANC) impossible (aptitude du sol très défavorable). Néanmoins, une grande partie de la commune se trouve en aptitude défavorable du sol à l'ANC. Concernant les secteurs habités ou à projet sur ce type de sol (Bastide Rouge, Espinets, Malvans, Versailles, etc.) , quand seront mis en place les assainissements collectifs futurs ? Quels sont les engagements qui permettent le développement de ces secteurs vis-à-vis de l'assainissement ?
- p.137 : il est mentionné qu'une étude a été réalisée pour la biomasse et pourtant, aucun chiffre ne précise son utilisation dans le département et la commune ;
- p.138 : le SRCAE va être intégré au SRADDET. Le PCET arrive à la fin de sa période (2014-2019) : aucune explication sur la suite ?

### **Chapitre 4 : Diagnostic Territorial**

- p.152 : deux illustrations se chevauchent. Du coup, il en manque une en p.153 ;
- p.155-156 : il aurait été judicieux d'afficher toutes les RD mentionnées sur la carte ;
- p.157 : page blanche ;
- p.160 : le site internet est remplacé par 3 applications ? Pourquoi le besoin de 3 applications ?
- p.161 : ce serait logiquement 5. Déplacement doux ;
- p.164 : les données datent de 2014 pour l'éducation. Une mise à jour conviendrait ;
- p.170 : la décomposition des 69 ha consommés donnent 83 ha. Est-ce une erreur ou une différence qui s'explique ?
- p.173 : la présence d'EBC est seulement un critère limitant : quelle en est la justification ?
- p.176 : il est très difficile de voir un rapport entre les chiffres de capacités résiduelles du PLU en vigueur et ceux du PLU révisé (p.294) ;

- p.180 : présent dans la légende du schéma, il n'y a pas pourtant pas d'entrée de village à requalifier ;
- p.187 : il est à noter que l'OAP se trouve dans les quartiers isolés du fonctionnement du territoire ;
- p.189 : le total devrait être 375 logements pour le scénario 3.

### **Partie 3**

#### **Chapitre 1 : les choix retenus pour établir le PADD**

- p.196 : sur le schéma de protection de la matrice TVB, les OAP apparaissent sans qu'elles soient dans la légende, ce qui n'était pas le cas dans les documents antérieurs ;
- p.202-203 : les données apparaissent entre 2010 et 2015 dans la partie 1 puis entre 2009 et 2014 pour la partie 3. Une certaine cohérence apparaît nécessaire.
- p.204 : le taux de 50 % de LLS est donné par rapport aux RP (environ 140 logements) mais cela représente 37 % de la totalité des logements produits. Compte tenu de la carence à venir lorsque la commune sera soumise à l'art.55 de la loi SRU, cela ne va pas combler le manque ;
- p.208-209 : la reconquête de l'agriculture est un objectif affiché pourtant, les anciennes serres agricoles ne sont pas visées (voir par ailleurs) et les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole ne sont pas permises en zones N ;
- p.209-210 : 381 logements sur 30 ha = 12,7 logements/ha de densité. Un tableau de consommation sous le PLU en vigueur avec densité comparé au PLU à venir permettrait plus facilement de voir la limitation de la consommation foncière (p.201).  
D'autre part, pour quelle raison le secteur du Camping du Malvan est à vérifier (voir parenthèse dans le rapport).

#### **Chapitre 2 : Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales**

- p.214 : quel est le pourcentage d'augmentation en eau potable pour ce scénario maîtrisé ?
- p.215 : l'objectif de croissance raisonnée n'apparaît pas si raisonné car l'évolution démographique passe d'un taux annuel moyen en baisse ou stagnant sur la dernière période à un taux de croissance de +0,8 %/an.

#### **Chapitre 4 : Justification du zonage du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation**

- p.228 : la petite carte concernant les PMS est très peu visible ;
- p.236 : les vues protégées sont marquées S alors qu'elles sont notées V dans le zonage et le règlement ;
- p.239 : secteur, de renouvellement urbain est UC1-r, le préciser ;
- p.246 : sur le secteur UC1-r (OAP Malvan), si le cumul entre CES et CEVPT est réalisé, il atteint 100 %. Cela voudrait dire qu'il n'y aurait aucune voirie, stationnement ou équipement possible ?
- p.251 : le secteur UC2 (Espinets) déborde toujours sur les espaces naturels SCoT (DTA) à cause de PC accordés visiblement ;

- p.256-257 : les CES restent faibles même si c'est en rapport à la typologie du terrain. Même remarque qu'à la p.246 pour UC1-r ;
  - p.260 : voir règlement en zone UE-p : le CES de 50 % est incompatible avec les risques ;
  - p.262-263 : les terrasses restent, néanmoins, facilement mécanisables.
- La zone 1AU représente 3,3 ha dont 1,9 ha d'espaces disponibles et précédemment, 2,4 ha réaménageables (p.209-210). Il y a trop de chiffres différents pour parler d'un même secteur ;
- p.275 : les articles 6 et 7 font référence aux dispositions générales DG2.2 et non DG2.3 du règlement ;
  - p.279 : une partie du cimetière du socle villageois est en zone Apr (cf. zones agricoles) ;
  - p.285 : sauf erreur, l'ER15 n'existe pas dans le PLU en vigueur. Il n'y a pas de numéro 3 dans la liste des emplacements réservés ;
  - p.291 : la carte ajoutée est très claire ;
  - p.292 : le tableau est parfaitement repris néanmoins, il faudrait afficher une diminution de 8,7 ha de zones urbaines ou à urbaniser qui correspond mieux aux espaces « urbains » réduits ;
  - p.294 : sur le même document d'urbanisme, il est cité une OAP (secteur UC1-r) d'environ 2ha (p.248) puis un secteur de 1,6 ha seulement sur cette page sans compter un document 3.OAP qui mentionne 1,8 ha. Par conséquent, la cohérence est à revoir sur ces chiffres comme cela est valable pour l'OAP Bastide Rouge ;

### **Chapitre 5 : Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence**

- p.296 : l'intérêt des « ... » est très limité ;
- p.297 : l'articulation autour du PLH a été reprise : les contributions des ERMS et PMS cumulés donnent 149 LLS. Pourtant, le texte décrit « *un volume potentiel d'a minima 135 LLS* ». Pourquoi cette différence ? Il convient de rester cohérent dans tout le document d'urbanisme. Enfin, la part des LLS est plus significative sur la totalité des logements produits (RP+RS) ;
- p.298 : l'« agro-tourisme » n'est pas un terme de destination ou sous-destination au sens du code de l'urbanisme ;
- p.299 : Si les 130 LLS mentionnés représentent 50 % de la production totale des logements, cela voudrait dire que 260 nouveaux logements (RP+RS) sont prévus or, ce n'est pas l'objectif affiché. Il faut que ce paragraphe soit cohérent, comme tout l'ensemble concernant l'habitat ;
- p.304 : rappel : le SRCE va être intégré dans le SRADDET.

### **Partie 4**

#### **Chapitre 3 : Incidences sur la consommation d'espace**

- p.317 : les pourcentages ne tombent pas exactement juste sur un total à 100 % mais globalement, les chiffres sont rattachés avec le tableau-bilan page 292. Il est intéressant de noter que la mutation de zones A/N → U est de 0,84 ha pour 9,57 ha dans le sens inverse ;
- p.318 : encore un nouveau chiffre pour le site du Malvan (2,13 ha), cela est redondant ;

- p.327 : le secteur Apr concerne aussi une protection vis-à-vis des risques ; il faut reprendre la valeur indiquée pour le maintien des zones A (soit 12,9 ha) ;

### **Chapitre 5 : Incidences sur le paysage et le patrimoine**

- p.339 : sur le schéma « protection du paysage et patrimoine », les EBC en zones N ne sont pas visibles ;

### **Chapitre 6 : Incidences sur les sites susceptibles d'être touchés**

- p.341 : la zone 1AU fait-elle 3,5 ou 3,3 ha ?

- p.342 : le risque de perte d'un potentiel agronomique est noté ;

- p.344 : s'il est vrai que les terrains agricoles sont actuellement en friche, il est également vrai que de nouvelles constructions élimineront tout potentiel sur ces terres. De plus, le mitage déjà bien présent est de nouveau constitué avec des habitats individuels en R+1 et une faible production de logements sociaux ;

### **Partie 5**

- p.354 : en 2015, Saint Paul de Vence ne compte pas 451 habitants (mais 3451) ;

- p.357 : la dernière phrase du tableau concernant la zone économique est difficile à comprendre ;

- p.359 : il est constaté que l'occupation du sol est composé de 64 % d'espaces naturels et agricoles mais représente une classification dans le PLU à venir de 40 % environ (zones A et N) ;

- p.362 : il y a véritablement **six zones de risques relatives à la carte d'aptitude des sols** du CETE et non pas trois (p.347).

- p.370 : les EBC ne sont pas visibles en zones N ;

- p.371 : les zones urbaines et à urbaniser sont réduites de 8,7 ha seulement ;

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

- p.15 : la carte affiche les risques sans le type ni la distinction du niveau des aléas ;

- p.16 : il y a six objectifs et non cinq comme présentés ;

- p.17 : les chiffres des logements ont été affinés depuis le débat du PADD (voir rapport) ;

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **OAP Malvan**

- p.6 : le rapport et le PADD fixe à 1,6 ha la superficie du site mais l'OAP donne 1,8 ha. Il convient de rester cohérent ;

- p.6 : l'orientation sur les stationnements manque de clarté. Comment seront-ils réalisés compte tenu de la limitation d'emprise au sol et de l'objectif fort en logements ?

#### **OAP Bastide Rouge**

- p.8 : les stationnements ne sont pas évoqués ;

- p.8 : la densité reste faible même si l'on en considère que l'espace disponible au sein du site.

## **Règlement**

### **Dispositions introductives et générales**

- p.11. Article DG1 2 : vérifier si la liste est correcte. La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » reconnaît surtout 5 sous-destinations (R.151-28 du CU) ;
- p.14. Article DG2 1 : il y a une différence de superficie entre l'OAP et ce MS 1 (1,6 ha dans l'article → 1,8 ha dans l'OAP) ;
- p.25. Article DG3 3 : la carte CETE (1975) ne correspond pas à cette répartition de zones ; Par ailleurs, le quartier de la Tuilière (et non la Vallière) est concerné par les dispositions sur les risques mouvements de terrain.

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

- p. 46 et 53. Article UC4 et UC6 : la répartition CES et surface des espaces libres de pleine terre peut atteindre 100 %. Cela n'est pas forcément aisé à respecter ;

### **Dispositions relatives aux zones agricoles**

- p.75 : dans le rappel, le Titre 1 correspond plutôt aux dispositions introductives. Il convient de le remplacer par Titre 2 ;
- p.75-76. Article A 2 : l'article est assez lourdement rédigé, en particulier si on considère les instructeurs qui devront l'utiliser ;

### **Dispositions relatives aux zones naturelles**

- p.85, dans le rappel, le Titre 1 correspond plutôt aux dispositions introductives. Il convient de le remplacer par Titre 2 ;

### **Zonage (document graphique)**

- seules les zones rouges (en grisé d'ailleurs) sont reprises sur le plan de zonage. Pourtant, il serait plus probant de reporter zones rouges et bleues des PPR en vigueur ;
- dans la légende, il n'y a pas les articles de référence aux OAP (L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme) ;
- le réseau de transport électrique (RTE) attire l'attention sur le fait que les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé. S'il semble que le PLU prend bien en compte la ligne de 63 000 volts au Nord de la commune, il faudra vérifier que le déclassement des EBC s'effectue bien sur 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la ligne (voir annexe RTE).

## **Annexe : Liste des Pollens**

- liste transmise par l'ARS basée sur un rapport d'expertise de l'ANSES

Tableau 2 : Espèces d'intérêt majeur en France, c'est-à-dire vis-à-vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme très élevé

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (Impact)
Cyprès, thuya, genévrier, etc.	Cupressaceae Cupressales	<i>Cupressus</i> , <i>Thuja</i> , <i>Juniperus</i> , etc.	Lig	Nat / Int	hiver - printemps	très fort	abondant dans le Sud, commun dans les autres régions + ornement	très élevé (sud de la France)
Graminées	Poaceae Poales Lilianaes	Très nombreux genres	HA / HV	Nat Int Int / Néo	printemps – été – (automne)	très fort	très fréquent	très élevé
Bouleau	Betulaceae Fagales Rosanae	<i>Betula</i>	Lig	Nat	printemps	très fort	fréquent + ornement	très élevé (nord de la France)
Ambrosie*	Asteraceae Asterales Asteranae	<i>Ambrosia</i>	HA / HV	Néo	été - automne	très fort	commun dans certaines régions	très élevé régional (cf Figure 9) en extension

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle

Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

\* (Déchamp et al. 2002b; Jäger 2000; Taramarcz et al. 2005)

Tableau 3 : Espèces vis à vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme élevé en France

Norm commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Pariétaire	Urticaceae Rosales Rosanae	<i>Parietaria</i>	HV	Nat	été - automne	très fort	commun dans le Sud	élevé, (sud de la France)
Olivier	Oleaceae Lamiales Asteranae	<i>Olea</i>	Lig	Int	printemps	très fort	cultivé, ornement	élevé, régional (sud de la France)
Frêne	Oleaceae Lamiales Asteranae	<i>Fraxinus</i>	Lig	Nat	printemps	très fort	commun	élevé
Armoise	Asteraceae Asterales Asteranae	<i>Artemisia</i>	HA / HV	Nat	été - automne	très fort	commun	élevé, en augmentation
Aulne	Betulaceae Fagales Rosanae	<i>Alnus</i>	Lig	Nat	hiver	fort	fréquent	élevé
Noisetier	Betulaceae Fagales Rosanae	<i>Corylus</i>	Lig	Nat	hiver	fort	fréquent + ornement	élevé

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Charme*	Betulaceae Fagales Rosanae	<i>Carpinus</i>	Lig	Nat	printemps	fort	commun dans certaines régions moitié nord de la Fr	élevé
Platane	Platanaceae Proteales Proteanae	<i>Platanus</i>	Lig	Int	printemps	très fort	planté, ornement	élevé, mais localisé, les nombre d'arbres a fortement diminué ces dernières années.
Chénopode, amarante, etc.	Amaranthaceae Caryophyllales Caryophyllanae	<i>Chenopodium</i> , <i>Amaranthus</i> , etc.	HA	Nat	été - automne	Fort (midwest américain, Espagne)	Commun Mauvaise herbe (adventice)	Moyen, en augmentation
Plantain	Plantaginaceae Lamiales Asterales	<i>Plantago</i>	HV	Nat	printemps - été	fort	fréquent	moyen (pollen peu abondant)

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle

Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

\* (Gumowski et al. 2000)

Tableau 4 : Espèces vis à vis desquelles le risque allergique peut être considéré comme modéré à faible en France

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Palmiers	Arecaceae Arecales Lilianaes	<i>Trachycarpus</i> , <i>Phoenix</i> , etc.	Lig	Int / Néo	printemps - été	Fort Grande quantité de pollens	rate planté, ornement	moyen, localisé, en augmentation
Peuplier	Salicaceae Malpighiales Rosanae	<i>Populus</i>	Lig	Nat	printemps	faible	fréquent, cultivé	faible
Mûrier	Moraceae Rosales Rosanae	<i>Morus</i> , <i>Broussonetia</i>	Lig	Int	été	moyen	planté, ornement (cultivé), sud de la France, en régression	faible
Oseille	Polygonaceae Caryophyllales Caryophyllanae	<i>Rumex</i>	HV	Nat	printemps - été	incertain	fréquent	moyen
Chêne	Fagaceae Fagales Rosanae	<i>Quercus</i>	Lig	Nat / Int	printemps	Moyen Allergène principal aux Etats- Unis, mais espèces différentes	abondant, forêts	moyen mais peut-être sous-estimé

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Hêtre	Fagaceae Fagales Rosanae	<i>Fagus</i>	Lig	Nat	printemps	moyen	fréquent, forêts	moyen
Châtaignier	Fagaceae Fagales Rosanae	<i>Castanea</i>	Lig	Int	été	moyen	abondant dans certaines régions	moyen, régional
Erable	Sapindaceae Sapindales Rosanae	<i>Acer</i>	Lig	Nat	printemps	Moyen Allergie forte au Canada	commun	faible
Ortie	Urticaceae Rosales Rosanae	<i>Urtica</i>	HV	Nat	été - automne	faible	fréquent	Faible Pollen non distingué de la pariétaire
Orme	Ulmaceae Rosales Rosanae	<i>Ulmus</i>	Lig	Nat	printemps	moyen	devenu rare (maladie)	faible
Pin, sapin, épicéa, mélèze, etc.	Pinaceae Pinales	<i>Pinus, Abies, Picea, Larix, etc.</i>	Lig	Nat / Int	printemps	faible	fréquent en montagne + ornement	faible

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floralison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Cèdre	Pinaceae Pinales	Cedrus	Lig	Int	automne	faible	forêts plantées, ornement	faible
If	Taxaceae Cupressales	Taxus	Lig	Nat	printemps	faible	commun dans certaines régions + ornement	faible
Noyer	Juglandaceae Fagales Rosanae	Juglans	Lig	Nat	printemps	incertain	planté, cultivé, peu répandu, émet beaucoup de pollens (régional drome isère)	faible régional

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle

Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

Tableau 5 : Espèces vis à vis desquelles le risque allergique est incertain

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Flibraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Charme-houblon	Betulaceae Fagales Rosanae	<i>Ostrya</i>	Lig	Nat	printemps	incertain	commun dans certaines régions sud_est	incertain
Ailante	Simaroubaceae Sapindales Rosanae	<i>Ailanthus</i>	Lig	Int / Néo	été	incertain	ornement, envahissant, milieu urbain	incertain
Chanvre, houblon	Cannabaceae Rosales Rosanae	<i>Cannabis, Humulus</i>	Lig	Nat	été	moyen	commun, cultivé	moyen, localisé
Copalme	Altingiaceae Saxifragales Saxifraganae	<i>Liquidambar</i>	Lig	Int	printemps	incertain	planté, ornement	incertain
Buis	Buxaceae Buxales Buxanae	<i>Buxus</i>	Lig	Nat	printemps	faible	commun dans certaines régions	faible, localisé
Laîches,	Cyperaceae Poales Lilianaes	Nombreux genres	HV	Nat	printemps - été	incertain	commun	incertain
Joncs, luzules	Juncaceae Poales Lilianaes	<i>Juncus, Luzula</i>	HV	Nat	printemps - été	incertain	commun	incertain

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle  
 Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

Tableau 6 : Plantes peu anémophiles dont le risque allergique peut exister mais uniquement en situation de proximité

Nom commun	Famille Ordre Superordre	Genres	Forme	Origine	Floraison	Potentiel allergisant (danger)	Répartition / abondance en France (exposition)	Risque actuel en France (impact)
Solidage	Asteraceae Asterales Asternae	Solidago	HA / HV	Nat / Néo	été - automne	très fort	planté, envahissant	moyen, localisé, en augmentation
Autres composées	Asteraceae Asterales Asternae	non anémophiles	HA / HV	Nat / Int	printemps - automne	très fort	fréquent	moyen, localisé, en augmentation
Forsythia, jasmin, troène, lilas, etc.	Oleaceae Lamiales Asternae	Forsythia, Jasminus, Ligustrum, Syringa, etc.	Lig	Int	printemps (été)	très fort	planté, ornement	élevé, régional (peu anémophile)
Marronnier	Sapindaceae Sapindales Rosanae	Aesculus	Lig	Int	printemps	faible	planté, ornement	faible (peu anémophile)
Tilleul	Malvaceae Malvales Rosanae	Tilia (peu anémophile)	Lig	Nat	été	faible	commun, ornement	faible
Graminées cultivées et d'ornement	Poaceae Poales Lilianaes	Mais, blé, seigle, orge, etc., nombreux genres (anémophiles mais pollen lourd et peu dispersé par le vent)	HA / HV	Int (Néo)	printemps - automne	très fort	planté, cultivé, ornement	élevé / localisé autogamme,
Saule	Salicaceae Malpighiales Rosanae	Salix	Lig	Nat	printemps	moyen	fréquent + ornement	faible (peu anémophile)

Forme : Lig= ligneux ; HV= herbacée vivace ; HA= herbacée annuelle  
 Origine : Nat= native ; Int= introduite ; Néo= néophyte

## **Annexe : Observations SUP**

- Mise à jour fiche AC1
- Mise à jour fiche PM1
- Arrêté préfectoral d'approbation du PPRIF

# SAINT-PAUL DE VENCE

## AC<sub>1</sub> – MONUMENTS HISTORIQUES Servitudes de protection des monuments historiques

### *Textes de réglementation générale*

---

- Code du patrimoine : articles L.621-1 à L.621-22, L.621-25 à L.621-29, L.621-30-1 et L.621-31, R.621-1 à R.621-10, R.621-53 à R.621-59, R.621-93 à R.621-95.
- Code de l'Urbanisme - Articles L.421-1, R.111-42, R.425-1, R.425-16 et R.425-23.

### *Étendue de la servitude*

---

Zone de 500 m de rayon autour des monuments.

### *Limitation au droit d'utiliser le sol*

---

- Consultation du service chargé des monuments historiques dans tous les cas visés par les dispositions du Code du Patrimoine sus-cités, en particulier :
  - L'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative (Art. L.621-9 du Code du Patrimoine).
  - Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable (Art. L.621-31 du Code du Patrimoine).
  - L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser (Art. L.621-27 du Code du Patrimoine).
- La création de terrains de camping, le camping pratiqué individuellement, le stationnement isolé des caravanes sont interdits, sauf dérogation accordée par l' autorité compétente (Art. R.111-42 du Code de l'Urbanisme).

### *Personne ou service à consulter*

---

- Monsieur l' Architecte des Bâtiments de France, 41 avenue Thiers, 06000 NICE

## ST PAUL DE VENCE

### AC<sub>1</sub> – MONUMENTS HISTORIQUES Servitudes de protection des monuments historiques

Liste des monuments historiques classés	Date des arrêtés propres à chaque monument
– Église paroissiale de la Conversion de Saint-Paul	– 02 septembre 1921
– Ancien Donjon : Tour du 12 <sup>e</sup> siècle servant de mairie	– 23 septembre 1922
– Remparts – Enceinte Médiévale – Cimetière	– 20 février 1945

Liste des monuments historiques inscrits	Date des arrêtés propres à chaque monument
– Chapelle Notre-Dame-de-la-Gardette (ou Saint-Georges), en totalité (cad. A 359)	– 10 juin 1993
– Enceinte Médiévale : Porte de Vence ainsi que la tour voisine	– 16 mai 1926
– Fontaine publique	– 04 octobre 1932
– Maison du Pontil : Arceau avec fenêtre du 15 <sup>e</sup> siècle dit Le Pontil	– 21 octobre 1932

## SAINT-PAUL DE VENCE

### **PM<sub>1</sub> – RISQUES NATURELS** **Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles** **d'incendies de forêt (PPRIF)**

#### *Textes de réglementation générale*

---

- Code de l'Environnement, articles L562-1 à L562-9,
- Code de l'Urbanisme, articles L126-1 et R126-1,

#### *Étendue de la servitude*

---

- Parties du territoire communal délimitées sur le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt, ci-annexé, et appelées « zones rouges » ou « zones bleues ».

#### *Limitation au droit d'utiliser le sol*

---

- Respect des dispositions résultant du règlement du PPRIF dans les zones rouges ou bleues :
  - zone rouge : le principe est l'inconstructibilité,
  - zone bleue : le principe est la constructibilité sous réserve de mettre en œuvre des mesures de protection appropriées.
- Il est indispensable de se référer au règlement de chaque zone concernée pour connaître précisément les limitations au droit d'occuper et d'utiliser le sol.

#### *Personne ou service à consulter*

---

- Services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes  
Direction départementale des territoires et de la mer  
CADAM / SER Pôle Risques Naturels et Technologiques  
147 boulevard du Mercantour  
06286 Nice cedex 3

<b>Désignation des servitudes</b>	<b>Actes ayant institué les servitudes</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>– PPR d'incendies de forêt de la commune de Saint-Paul de Vence <i>Voir annexes :</i><ul style="list-style-type: none"><li>• plan de zonage du PPRIF,</li><li>• règlement du PPRIF.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Arrêté préfectoral du 17/06/03, révisé le 07/07/2006</li></ul>

## SAINT-PAUL DE VENCE

### PM<sub>1</sub> – RISQUES NATURELS Servitudes résultant du Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI)

#### *Textes de réglementation générale*

---

- Code de l'Environnement, articles L562-1 à L562-9,
- Code de l'Urbanisme, articles L126-1 et R126-1,

#### *Étendue de la servitude*

---

- Parties du territoire communal délimitées sur le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation ci-annexé et appelées « zones rouges » ou « zones bleues ».

#### *Limitation au droit d'utiliser le sol*

---

- Respect des dispositions résultant du règlement du PPR inondation dans les zones rouges ou bleues :
  - zone rouge : le principe est l'inconstructibilité,
  - zone bleue : le principe est la constructibilité sous réserve de mettre en œuvre des mesures de prévention.
- Il est indispensable de se référer au règlement de chaque zone concernée pour connaître précisément les limitations au droit d'occuper et d'utiliser le sol.

#### *Personne ou service à consulter*

---

- Services de l'État dans les Alpes-Maritimes  
Direction départementale des territoires et de la mer  
CADAM / SER Pôle Risques Naturels et Technologiques  
147 Boulevard du Mercantour  
06286 Nice cedex 3

Désignation de la servitude	Actes ayant institué la servitude
<ul style="list-style-type: none"><li>– Plan de prévention des risques d'inondation de la commune de Saint-Paul de Vence</li></ul> <p><i>Voir annexes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• plans de zonage du PPRI,</li><li>• règlement du PPRI.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Arrêté préfectoral du 05/07/2006</li></ul>



## ARRETE

### portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation sur la commune de Saint-Paul

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Alpes-Maritimes



Service  
Aménagement  
Environnement

Le préfet du département des Alpes-Maritimes  
Officier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,

Vu la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

Vu les articles L562-1 à L562-5 du code de l'environnement relatifs aux plans de prévention des risques naturels,

Vu le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, modifié par les décrets n°2002-679 du 29 avril 2002 et par le décret n° 2005-3 du 04 janvier 2005,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R.11-4 à R.11-12,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 août 2003 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire de la commune de Saint-Paul,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 21 juin 2004 rendant immédiatement opposables les dispositions du PPR inondation de la commune de Saint-Paul,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2004 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PPR inondation de la commune de Saint-Paul,

Vu les lettres en date du 26 novembre 2004 transmettant le projet de PPR mouvements de terrain pour avis à la chambre d'agriculture, au centre régional de la propriété forestière de Provence-Alpes-Côte d'Azur et au maire de Saint-Paul, aux fins de saisine du conseil municipal,

Vu les avis réputés favorables de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes et du centre régional de la propriété forestière de Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 27 janvier 2005,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Paul en date du 20 décembre 2004,

Vu l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que les avis reçus et les observations déposées lors de l'enquête publique nécessitent des modifications du projet soumis à l'enquête, qui ne modifient pas, cependant, de manière substantielle l'économie générale du document,

### ARRETE :

Article 1 : I. Est approuvé le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation sur la commune de Saint-Paul tel qu'annexé au présent arrêté.

II. Il est tenu à la disposition du public :

1 - à la mairie de Saint-Paul, tous les jours ouvrables aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

2 - au bureau d'accueil de la direction départementale de l'équipement du centre administratif départemental à Nice tous les jours ouvrables (sauf le samedi) de 9h00 à 15h30.

3 - à la subdivision de l'équipement d'Antibes, tous les jours ouvrables (sauf le samedi) aux heures habituelles d'ouverture.

III. Ce plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation comportent :

- l'arrêté préfectoral du 13 août 2003 prescrivant le PPR,
- un rapport de présentation,
- un plan de zonage au 1/4000<sup>ème</sup>,
- un règlement,
- quatre annexes graphiques (carte informative de terrain, cartes des hauteurs, des vitesses et de l'aléa)
- le présent arrêté d'approbation

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi que dans les deux journaux locaux ci-après désignés : «Nice Matin» et «Le Patriote Côte d'azur».

Une copie de l'arrêté sera affichée en mairie pendant un mois au minimum.

Article 3 : des copies du présent arrêté seront adressées à :

- M. le Maire de la commune de Saint-Paul,
- Mme la Ministre de l'écologie et du développement durable/DPPR,
- M. Le Directeur Régionale de l'environnement Provence-Alpes-Côte d'azur,
- M. Le Directeur Départementale de l'agriculture et de la forêt,
- M. Le Directeur Départemental de l'équipement,
- M. Le Président du Conseil Général des Alpes-Maritimes.

Nice, le 5 JUIL. 2006  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
DTICN-G 2351

  
Benoît BROCARD

## **Annexe : RTE**

- Carte : ligne 63000V Lingostière-Vence

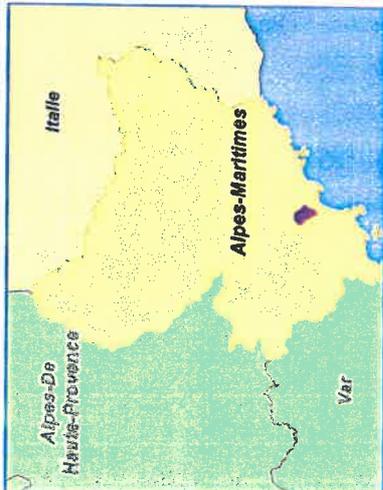


Le réseau de transport d'électricité



ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET OUVRAGES ELECTRIQUES TRAVERSANT LA COMMUNE DE :

# Saint-Paul-de-Vence



Le code couleur des symboles et des annotations indique la tension maximale d'exploitation de l'ouvrage



### LIGNES

En exploitation

Nombre de circuits	Lignes aériennes	Câbles souterrains
1 circuit	.....	.....
2 circuits prévus, 1 circuit installé	.....	.....
2 circuits	.....	.....
3 circuits et plus	.....	.....

Le couleur de la ligne porte la tension maximale de l'ouvrage, les barbulles, les tensions inférieures ou égales

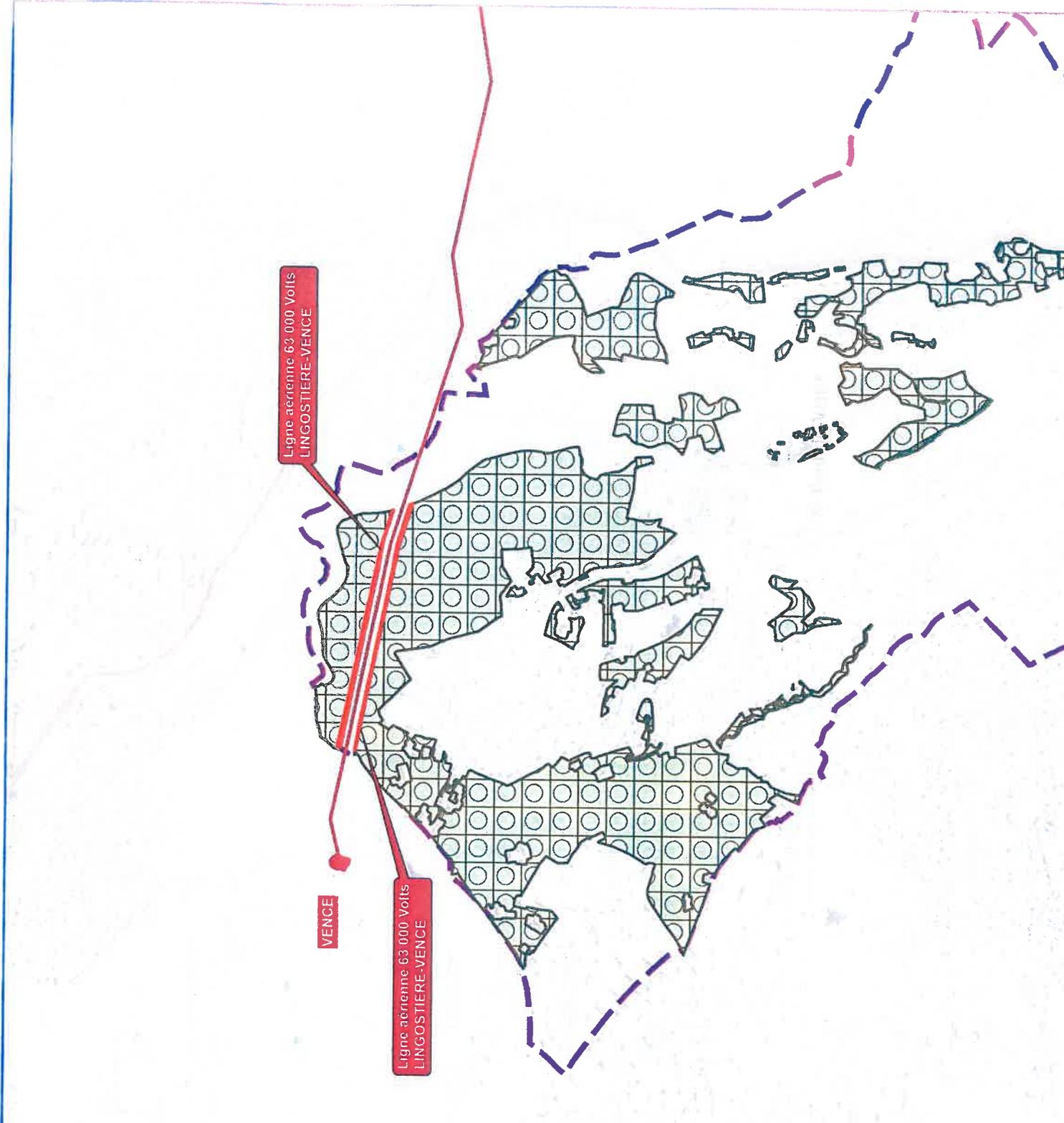
Réalisé par: STGEO - JB Vérifié par: LODONE-RAYBAUD 05/08/2019

Échelle de référence au format A3 : 1:12 824

0 500 Mètres RTE - CARTOGRAPHIQUE PROFESSIONNEL - ADRESSE

### Légende :

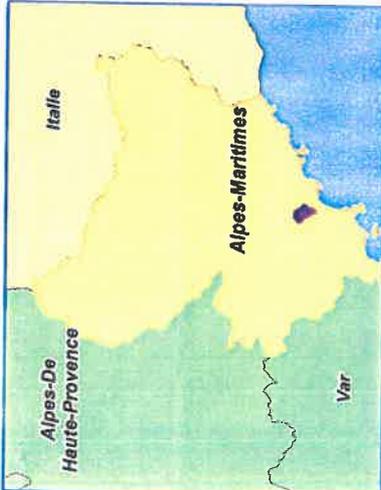
- Zone EBC à déclasser
- Espaces boisés classés
- Poste Electrique 63 000 volts
- Limites communales





**ESPACES BOISES CLASSES (EBC) ET OUVRAGES ELECTRIQUES TRAVERSANT LA COMMUNE DE :**

## Saint-Paul-de-Vence



Le code couleur des symboles et des annotations indique la tension maximale d'exploitation de l'ouvrage



### LIGNES

En exploitation

Nombre de circuits	Lignes aériennes	Câbles souterrains
1 circuit	—	—
2 circuits prévus, 1 circuit inutilisé	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	—
2 circuits	—	—
3 circuits et plus	—	—

La couleur de la ligne porte la tension maximale de l'ouvrage, les barreaux, les tensions inférieures ou égales

Réalisé par: SIGECO - JB | Vérifié par: I.OUDONE-RAYBAUD | 05/08/2019

Échelle de référence au format A3 : 1:12 824

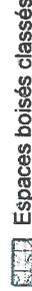


RTE - GEOPATRONOME  
IGN/RSAM - BDADRESSE

### Légende :



Zone EBC à déclasser



Espaces boisés classés



Poste Electrique 63 000 volts



Limites communales

Ligne aérienne 63 000 Volts  
LINGOSTIERE-VENCE

VENCE

Ligne aérienne 63 000 Volts  
LINGOSTIERE-VENCE



## **Annexe : SRADDET**

- articulation schématique du SRADDET avec un PLU

## Le SRADDET, un schéma intégrateur



### Prise en compte

- Projets d'intérêt général (PIG)
- Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau
- Projets de localisation des grands équipements, des infrastructures et des activités économiques importantes
- Orientations de la charte d'un port national et le carte des vocations
- Schéma interrégional d'aménagement et de développement massif (EIMM)
- Stratégie bas-carbone
- Orientations nationales pour la prévention et la remise en bon état des communes écologiques (ONPRECE)
- Documents stratégiques de lagade (DSF)

### Compatibilité

- Objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
- Objectifs et orientations fondamentales des plans de gestion des risques d'inondation (PGR)

### Conformité

- Règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues au livre Ier du code de l'urbanisme
- Services d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

## SRADDET

(absorbé PRPGD, SRCAE, SRCE, PRT, PRI)



Décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de la prévention et de la gestion