

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 23 septembre 2019

| Effectif légal | Présents | Procurations + Absents |
|-------------------|-----------|------------------------------|
| 25 | 20 | 5 |

N° de la séance : 04

Objet de la délibération: Direction
Aménagement Environnement - Révision
du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Saint-Paul-de-Vence - Avis
sur le projet arrêté

- Original
 - Expédition certifiée conforme à
l'original
- Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.158

Date de la convocation :
Le 17/09/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 2 OCT. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 7 OCT. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service


Corinne SAINTE

L'an deux mil dix-neuf et le 23 septembre à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Michel ROSSI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

Par délibération en date du 29 juillet 2019, le Conseil municipal de la commune de Saint-Paul de Vence a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU révisé, répond aux enjeux du diagnostic du territoire et présente un projet communal qui se fonde sur trois orientations générales à l'horizon 2030 :

- Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise ;
- Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable ;
- Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint-Paul de Vence

Afin de préserver les équilibres actuels du territoire saint-paulois et proposer un cadre de vie qualitatif pour ses habitants et visiteurs, le PLU révisé vise à l'horizon 2030 un développement raisonné, cohérent et durable, adapté par rapport aux spécificités du territoire, avec un taux de croissance démographique annuel de 0,8 % (contre 1 % dans le PLU actuel), ce qui conduirait à une augmentation de 379 habitants.

En promouvant l'optimisation des espaces déjà urbanisés et les moins sensibles d'un point de vue paysager, il répond au cadre réglementaire en vigueur, notamment les principes de la loi ALUR. Dans ce nouveau PLU, la biodiversité est replacée au cœur du projet territorial et le patrimoine paysager est conforté dans son rôle identitaire.

Pour répondre au scénario choisi et aux objectifs inscrits au PADD, le projet de révision du PLU présente les axes suivants :

Compétence aménagement de l'espace :

Dans le PLU actuellement en vigueur, le calcul de la densité est réalisé sur la base des coefficients d'occupation du sol (COS) et/ou de surfaces minimales de terrain, deux dispositifs supprimés par la loi ALUR.

Afin d'éviter une sur-urbanisation et la banalisation des paysages et des sites les plus sensibles, le projet de PLU arrêté utilise désormais le coefficient d'emprise au sol combiné à un coefficient d'espaces verts de pleine terre pour calculer la densité des constructions.

Le projet de PLU arrêté propose notamment :

- 12 hectares de zones urbaines en moins et la création d'une zone à urbaniser de 3,3 hectares, dans le secteur de la Bastide Rouge ;
- Une optimisation des espaces déjà urbanisés au sud du territoire, les zones UC1 et UC1-r qui accueilleront 70 % de la production de logements projetée ; l'emprise au sol est réglementée à 20 % et 25 % dans le secteur UC1-r de l'ancien camping du Malvan ;
- Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les secteurs UC1-r, en renouvellement urbain, et la zone 1AU de la Bastide Rouge ;
- Un secteur d'attente de projet global d'aménagement (SAP) dans le secteur du Malvan, site complexe qui multiplie les enjeux et nécessite une réflexion globale ;
- La préservation des quartiers-jardins, dans lesquels les règles à la construction sont plus restrictives ; dans les zones UC2 et UC3, les plus sensibles d'un point de vue paysager, l'emprise au sol est réglementée à 15 et 10 %, la règle des hauteurs vise un épannelage (3,5m et 7m sur une emprise maximale de 70 % du bâtiment) et une distance importante entre les constructions sur une même propriété a été introduite (14 mètres).

Le projet de révision du PLU de Saint-Paul de Vence est compatible avec les orientations inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CASA approuvé en 2008.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

Considérant les besoins actuels de la population et les perspectives démographiques à l'horizon 2030 (379 habitants supplémentaires), le besoin en logements a été estimé à 374 logements (soit la production de 23 logements par an), dont une centaine de résidences secondaires.

Ce nouveau PLU souhaite « *promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable* » (orientation n° 2 du PADD) et notamment offrir un parcours résidentiel aux habitants en diversifiant le parc de logements, comme le décrit l'objectif n° 3.

Afin de poursuivre l'effort de production déjà engagé et anticiper l'obligation SRU, renforcée par la loi dite « Duflo » en matière de production de logements locatifs sociaux, le projet de PLU révisé densifie les secteurs les moins sensibles d'un point de vue paysager et y renforce les outils déjà mobilisés en faveur de la mixité sociale dans le PLU actif :

- Le dispositif « **Périmètre de Mixité Sociale** » (PMS), régit par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme est maintenu et renforcé de la manière suivante :
 - Elargissement du PMS n° 1 à l'Ouest du Chemin de Saint-Etienne (zone UC1) et augmentation du taux de production de logements locatifs sociaux de 30 % (au PLU actuel) à 50 % ;
 - Création d'un nouveau PMS avec un taux à 30 % de LLS, le PMS n° 2, qui concerne la zone à urbaniser de la Bastide Rouge.

Ces deux périmètres représentent un potentiel de 75 logements locatifs sociaux.

- Trois sites font également l'objet d'un « **Emplacement Réservé pour Mixité Sociale** » (ERMS) sur le territoire communal, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, dont deux nouveaux (MS-02 et MS-03). L'ERMS n° 1, déjà inscrit au PLU en vigueur, a été ajusté :

| N° ERMS | Localisation | Part de logements sociaux | Superficie estimée | Nb minimum de LLS estimé |
|---------|--------------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| MS-01 | <i>Chemin du Malvan</i> | 50 % + 20% en accession sociale (PSLA, BRS...) | 16 270 m ² | 40 + 20 |
| MS-02 | <i>Chemin du Cercle</i> | 100 % | 3 230 m ² | 6 |
| MS-03 | <i>Chemin de Saint-Etienne</i> | 50 % | 3 510 m ² | 8 |

La mise en œuvre de l'outil ERMS permettrait la création d'environ 74 logements locatifs sociaux dont 20 logements en accession sociale.

Au total, grâce aux deux dispositifs mobilisés, le futur PLU prévoit à l'horizon 2030 un volume potentiel de production de 149 logements locatifs sociaux (dont 20 logements en accession sociale), sans compter le potentiel par réhabilitation du parc existant.

Le projet de PLU est donc compatible avec l'objectif de production de logements inscrit au Programme Local de l'Habitat en vigueur (8 LLS neufs par an) et le futur PLH qui sera applicable pour la période 2020-2025 où l'objectif de production a été augmenté à 10 LLS par an.

Néanmoins, la loi ELAN permettant désormais de comptabiliser les logements type Prêt Social Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) dans le quota SRU, il serait opportun que le règlement du futur PLU soit légèrement adapté et ouvre la possibilité de réaliser ces types de logement. Aussi, sur les sites concernés par un PMS ou un ERMS imposant plus de 50 % de logement locatif social, 30% pourrait être consacré à la réalisation de logements locatifs sociaux et le complément pourrait être réalisé soit en LLS, soit en accession sociale type PSLA ou BRS.

Dans le domaine des activités économiques,

Le projet de révision du PLU arrêté entend, par le biais de son PADD, « soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel et touristique de Saint-Paul de Vence » à travers les trois objectifs suivants :

- Cultiver l'économie culturelle et touristique d'exception ;
- Soutenir l'économie de proximité : la zone UE-P, réservée aux activités économiques le long de la RD436, a été réduite de 3 hectares environ suite à l'étude menée par la CASA concluant à une faisabilité économiquement et écologiquement non réaliste ;
- Encourager la reconquête agricole : le nouveau PLU propose 14 hectares de zones agricoles en complément de celles déjà présentes au PLU actuel, soit au total 27,4 hectares ; le gain en zones agricoles le plus notable en terme de superficie se situe dans le secteur Nord du Chemin du Malvan, où une étude de potentialité agricole a été menée par la CASA afin de justifier ce changement de zonage par rapport au PLU actuellement applicable.

Sur les thèmes des déplacements et des transports,

L'orientation n° 2 du PADD, intitulée « Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable », intègre les trois objectifs suivants:

- Adapter l'organisation viaire au fonctionnement de la centralité ;
- Réorganiser les réseaux de desserte ;
- Développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir.

Il convient de souligner que ce nouveau PLU :

- Développe les liaisons actives de manière plus ambitieuse sur l'ensemble du territoire et notamment dans les secteurs de projet ;
- Intègre un chapitre complet au sujet du stationnement dans les dispositions générales du règlement, répondant ainsi aux dernières réglementations ;

En ce sens, le projet de PLU arrêté est donc compatible avec les orientations inscrites au Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA.

Dans le domaine de l'environnement et du paysage

Dans le prolongement du PLU en vigueur, le projet de PLU révisé répond de façon encore plus ambitieuse à la protection et la mise en valeur du cadre naturel et paysager, marqueur de l'identité de la commune.

Le projet communal reconnaît la trame verte et bleue et le paysage comme composantes majeures du cadre de vie du village et moteurs de l'attractivité et du rayonnement culturel et touristique du territoire.

La révision du PLU s'appuie sur une importante « matrice verte » permettant de protéger non seulement les grandes entités naturelles mais aussi de (re)constituer un réseau écologique cohérent qui s'étend au sein des espaces publics et privés.

Le PLU révisé vise ainsi à préserver, voire restaurer là où cela est nécessaire, les axes de biodiversité fragilisés par les évolutions récentes.

La première orientation du PADD souhaite ainsi « *protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise* » suivant les objectifs suivants :

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue : un travail fin a été réalisé à cet égard notamment dans les zones urbaines et a donné lieu au renforcement des protections paysagères et écologiques dans ces zones (coefficient d'espaces verts de pleine terre important affecté aux zones les plus sensibles et espaces verts protégés inscrits dans le plan de zonage) ;
- Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères identitaires de Saint-Paul de Vence : des cônes de vue ont été ajoutés au plan de zonage protégeant ainsi les vues en belvédère sur le village les plus remarquables. Un travail sur la gestion des hauteurs a également été mené dans les secteurs les plus sensibles ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti : l'inventaire patrimonial été complété par quelques bâtiments, y inscrivant également des restanques à protéger ou à restaurer, témoin du passé agricole du village ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances ;
- Réduire la dépendance aux énergies fossiles.

Il convient de noter que le projet de PLU révisé :

- Est compatible avec les enjeux inscrits au SCOT concernant les « *espaces naturels protégés* », les « *espaces urbanisés sensibles* », très nombreux sur le territoire communal et l'« *enjeu ponctuel de protection* » visant le massif des Blaquières ;
- Intègre un chapitre à part entière dans les dispositions générales du règlement vis-à-vis du patrimoine et de l'environnement ;
- Permet désormais, via l'intégration des lois « LAAF » et « Macron », l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation et les annexes dans les zones naturelles et les zones agricoles.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Paysage adopté par la CASA en 2016, une palette végétale a été élaborée et adoptée par la CASA. Ce document, qui permet notamment le renforcement de la qualité des paysages et de lutter contre la banalisation des paysages, devra être annexé au PLU.

Dans le domaine GEMAPI/eaux pluviales

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté d'Agglomération est compétente en GEMAPI et eaux pluviales.

Le règlement d'urbanisme comporte désormais un volet complet relatif à la problématique des risques et nuisances dans les dispositions générales.

Les risques de ruissellement urbain induits par le relief et l'imperméabilisation des espaces urbanisés sont davantage pris en compte dans ce nouveau PLU. Ainsi, deux mesures ont été intégrées pour prévenir ce phénomène et sont à souligner :

- La préservation des axes d'écoulement de l'eau, en imposant un recul le long des vallons ;
- le renforcement des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols par la mise en place de protection d'espaces verts, de coefficients d'espaces verts adaptés.

Néanmoins, le projet de PLU mérite d'être amélioré sur les deux points suivants :

- L'article relatif à la gestion des eaux pluviales intégré aux dispositions générales du règlement doit être renvoyé à une annexe « eaux pluviales » du PLU.
En outre, certaines modifications méritent d'être apportées : autorisation des systèmes de rétention à ciel ouvert et amélioration du paragraphe lié au « dimensionnement » en s'appuyant de la note technique afférente, transmise en juin 2019 ;
- Deux emplacements réservés dédiés à la création de bassins de rétention des eaux pluviales ont été conservés (ER n° H2 et H3) ; cependant, ils doivent désormais basculer au bénéfice de la CASA, et non de la commune comme le mentionne le projet de PLU arrêté.

Vu l'exposé qui précède,

Vu, la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) en date du 12 juillet 2010 ;

Vu, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en date du 13 décembre 2000 ;

Vu, la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) en date du 2 juillet 2003 ;

Vu, la loi n° 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013 ;

Vu, la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) en date du 24 mars 2014 ;

Vu, la loi n° 2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015 ;

Vu, le Code de l'urbanisme ;

Vu, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, parmi lesquelles l'élaboration du schéma de cohérence territoriale modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et 22 décembre 2011 ;

Vu, les orientations générales d'aménagement inscrites au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 05 mai 2008 ;

Vu, la délégation au Bureau communautaire pour rendre compte des avis et décisions se rapportant au SCOT en date du 09 février 2009 ;

Considérant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul de Vence arrêté le 29 juillet 2019 ;

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations générales d'aménagement inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA approuvé le 5 mai 2008 ;

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations inscrites au Plan de Déplacements urbains de la CASA approuvé le 5 mai 2008 ;

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat sur la période 2012-2017, approuvé le 23 décembre 2011 et prorogé jusqu'à fin 2019 ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'émettre un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul de Vence arrêté le 29 juillet 2019, sous réserve de la prise en compte des remarques susmentionnées.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, EMET un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul de Vence arrêté le 29 juillet 2019, sous réserve de la prise en compte des remarques susmentionnées.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 23 septembre 2019
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 23/09/2019
Numéro : BC_2019_158
Nature : DE - Deliberations
Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence - Avis sur le projet arrêté
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : xUU4vqm

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 07/10/2019
Identifiant : 006-240600585-20190923-BC_2019_158-DE

Acte reçu

Date : 23/09/2019
Numéro interne : BC_2019_158
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : RÃfÃ©vision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence - Avis sur le projet arrÃfÃ©tÃfÃ©
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20190923-BC_2019_158-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N