

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VENTE

NOTE AFFÉRENTE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
RELATIVE A LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET AU PROJET DE PERIMETRE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

Etablie au titre de l'article L. 123-6 du Code de l'Environnement

Conformément à la législation, le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

1. L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le contexte

La commune de Saint-Paul-de-Vence a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 12 juin 2017 pour protéger et mettre en valeur son cadre naturel et paysager, promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable et soutenir l'économie locale, diversifiée et complémentaire du rayonnement culturel et touristique de la commune.

Parallèlement, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé un Périmètre Délimité des Abords (PDA) visant à inclure les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou susceptibles de contribuer à leur conservation ou leur mise en valeur.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords de monuments historiques est instruit concomitamment à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence, ce qui permet une enquête publique unique sur les deux objets.

La commune de Saint-Paul-de-Vence est maître d'ouvrage pour cette enquête. Le PDA a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), représentant des services de l'État.

<p>Coordonnées du Maître d'ouvrage de l'enquête publique : Mairie de Saint-Paul-de-Vence Place de la Mairie 06 570 Saint-Paul-de-Vence</p>
--

Textes régissant l'enquête publique

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du Titre 2 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Plus précisément, l'enquête publique est régie par les textes suivants :

- Les articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.
- Les articles L.123-3 à L.123-19 ainsi que R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique.
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

2. LA PROCEDURE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation non technique du PLU

I. Diagnostic humain et territorial

1. Dynamiques démographiques

La commune a connu une importante croissance démographique depuis la fin des années 1960 : la population a plus que doublé depuis 1968 avec des pointes du taux de croissance de 4% par an pour la période 1975-1980. La raréfaction du foncier disponible et à la tension grandissante du marché immobilier peuvent en partie l'expliquer. En 2015, la commune de Saint Paul de Vence comptait 451 habitants.

Saint-Paul-de-Vence connaît un léger vieillissement de sa population, s'inscrivant dans les tendances nationales. En effet, les populations des 0-29 ans et des 30-44 ans (respectivement -2 et -3 points entre 2010 et 2015) tandis que celle des 60 ans et plus augmente de façon sensible (+5 points) pour représenter plus du tiers de la population communale.

Depuis 1990, la taille des ménages tend à régresser de façon continue, le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 2,70 en 1990 à 2,36 en 2015. La part des familles qui diminue tandis que celle des personnes seules et des couples sans enfant augmente illustre ce phénomène.

Le revenu net déclaré moyen des ménages résidant à Saint-Paul-de-Vence (27 826 €) est supérieur de près de 15% à la moyenne de la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (22 899 €) et du département (20 988 €).

2. Dynamiques résidentielles

Depuis 2010, la croissance du parc de logement subit un ralentissement pour atteindre 2 066 logements en 2015. Au cours de la dernière période, la part des résidences secondaires a encore augmenté pour atteindre le quart du parc de logements.

Le parc de résidence principale de la commune de Saint-Paul-de-Vence se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel de grande taille construit après 1946. Plus de 40% des logements font 5 pièces et plus.

La majorité des saints-paulois sont propriétaires tandis que la part de locataire reste faible (20%). Bien que la commune ne soit pas actuellement concernée par les obligations SRU, la faiblesse du parc social implique que la commune poursuive son renforcement. Environ 130 logements sociaux sont en cours ou programmés pour les prochaines années.

La commune doit composer avec un prix de l'immobilier dans le territoire de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis et sur le territoire communal le plus cher à l'échelle nationale avec, de surcroît, une tendance du marché et des prix à la hausse entre juin 2017 et juin 2018 : +10% pour les appartements et +3,1% pour les maisons à Saint-Paul-de-Vence. Cette tension du marché immobilier et foncière est caractéristique des communes de Moyenne-Pays du cœur de la CASA qui bénéficient d'un positionnement privilégié (bassin d'emploi de Sophia Antipolis, proximité du littoral, etc.) et accueillent majoritairement des cadres supérieurs.

3. Dynamiques socio-économiques

Entre 2010 et 2015, la population de Saint-Paul-de-Vence est caractérisée par une augmentation de son taux d'activité (+2 points), qui atteint 63,5%. Le taux de chômage reste, quant à lui, sous la barre des 10% et sensiblement plus faible que celui de la CASA (12,9%) et du département (13,8%).

Les « retraités » représentent un tiers de la population saint-pauloise âgée de 15 ans ou plus. Les catégories « ouvriers », « employés » et « professions intermédiaires » sont moins représentées à Saint-Paul de Vence que dans la CASA, le département et les communes proches. À l'inverse la vocation artistique, culturelle et touristique de la commune induit une forte présence d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (9,4%) par rapport à la CASA (5,7%) et au département.

Entre 2010 et 2015, le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures a toutefois fortement augmenté pour passer de 21% à 30,8% (population des 15-64 ans).

Alors que 947 emplois sont proposés dans la commune en 2015, moins de 28% d'entre eux sont occupés par des saint-paulois. Plus de 70 % des actifs habitant la commune travaillent donc à l'extérieur, mais essentiellement dans le département.

La voiture joue un rôle primordial dans ce type de déplacements puisque près de 80% des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail. Cela explique que près de 94% des ménages disposent au moins d'un véhicule, contre 85% en moyenne dans la CASA.

Le tissu économique de Saint-Paul-de-Vence se caractérise par un réseau de petites entreprises à vocation tertiaire, caractéristique d'une économie présentielle.

Malgré le grand nombre de petites structures dans l'économie, le marché communal de l'emploi s'avère peu dynamique.

De plus, le territoire connaît une forte déprise agricole. En 2010, 8 sièges exploitent 3,5 ha tandis qu'en 1988, 34 exploitations utilisaient 80 ha. Le territoire saint-paulois, qui était presque exclusivement agricole dans les années 1950, s'est ainsi fortement transformé au cours des dernières décennies sous la pression urbaine.

Concernant le tourisme, la commune est un haut lieu du tourisme culturel des Alpes-Maritimes. L'offre d'hébergement est essentiellement structurée par le secteur hôtelier (10 hôtels, dont deux classés 5 étoiles). La capacité d'hébergement de la commune s'élève à 228 chambres.

Le tissu commercial et des services de Saint-Paul-de-Vence est très lié à l'activité touristique. Même si certains secteurs (comme les services de santé) sont plutôt bien représentés, la structure commerciale et de services de proximité reste fragilisée. Le centre commercial situé sur la Colle-sur-Loup, à l'entrée Sud de la commune est également un atout pour les saints-paulois.

La commune dispose même d'une zone d'activité, située au sud du territoire, et se prolongeant sur la commune de La Colle-sur-Loup. Toutefois, une étude de faisabilité pilotée par la commune et la CASA en 2017-2018 a révélé des enjeux écologiques, économiques, topographiques, hydrologiques et d'accessibilité qui limitent les possibilités d'aménagement de cette zone d'activité économique et impliquent de réexaminer l'ambition de cette « vitrine économique ». Ce coût écologique et financier exorbitant a conduit la commune à réduire la zone dédiée à l'accueil économique à la seule partie desservie (au Nord) et protéger strictement les espaces de forte naturalité difficilement accessibles et compensables.

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux et perspectives d'évolution
Dynamiques démographiques	<p>Une population en légère diminution (3486 en 2010, 3451 en 2015).</p> <p>Des soldes naturels et migratoires nuls et très légèrement négatifs</p> <p>Des ménages avec enfants, liés au bassin d'emplois de la CASA (taille des ménages plus importante que le département)</p> <p>Des ménages relativement aisés</p>	<p>Des évolutions démographiques contrastées : essor démographique (doublement en 30 ans) / stabilisation / baisse au cours des dernières années</p> <p>Un certain vieillissement de la population qui suit les tendances nationales ; des retraités (34% de la population âgée de 15 ans ou plus)</p> <p>Une forte progression des ménages d'une personne (26% des ménages)</p>	<p>La commune doit <i>a minima</i> assurer le maintien de sa population afin de préserver ses équilibres de fonctionnement.</p> <p>L'adaptation du niveau d'équipements et du parc de logements est nécessaire pour répondre aux nouveaux besoins liés au vieillissement de la population et agir en faveur de l'installation de plus jeunes.</p>
Dynamiques résidentielles	<p>Un poids des résidences secondaires (25% du parc de logements)</p> <p>Des programmes de logements sociaux</p> <p>Un parc de logements récent composé majoritairement de grands logements</p>	<p>Un parc de logements qui progresse (+103 logements en 2010 et 2015) malgré la baisse de la population</p> <p>Une vacance relativement importante (5,9% du parc de logements)</p> <p>Un marché foncier et immobilier élevé/ tendu</p> <p>Un parc locatif qui a tendance à diminuer en nombre et en poids (20,4% du parc de logements en 2015 contre 22,3% en 2010)</p> <p>Un parc de logement social qui s'étoffe progressivement mais qui reste faible (<1%)</p>	<p>L'offre en logements correspond à une typologie de ménages d'actifs relativement aisés. Les évolutions démographiques tendanciennes (au niveau local comme au niveau national), notamment le vieillissement de la population, impliquent de diversifier l'offre en logements afin d'assurer un parcours résidentiel aux saint-paulois (en particulier en offrant des logements de petites taille adaptés aux seniors mais aussi favorisant l'installation de jeunes actifs, en améliorant l'offre locative...).</p>
Dynamiques socio-économiques	<p>Une population active (70,2% des 15-64 ans) moins touchée par le chômage qu'à l'échelle intercommunale (6.7% à St Paul en 2015 contre 9,7% pour la CASA)</p> <p>La proximité de bassins d'emplois attractifs, en particulier celui de Sophia Antipolis</p> <p>De nombreux commerces saisonniers (restauration, immobilier, etc.)</p> <p>Un potentiel agricole identifié, et valorisant en termes d'image et pour les paysages</p>	<p>Une baisse du nombre d'emploi proposés entre 2010 et 2015</p> <p>Une dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Une zone d'activités non structurée, dont les espaces libres sont enclavés (franchissement du Défoussat)</p> <p>Une déprise agricole accentuée par la forte pression urbaine</p>	<p>La localisation attractive de Saint-Paul-de-Vence et sa renommée assurant un rayonnement culturel international font du tourisme le pilier économique de la commune.</p> <p>L'économie résidentielle (commerce, services) est en revanche plus fragile mais nécessaire pour répondre aux besoins du quotidien. Les commerces du centre de La Colle-sur-Loup et du supermarché à l'entrée de la commune assurent néanmoins cette fonction de proximité.</p> <p>Le territoire, jadis agricole, a conservé quelques secteurs à bon potentiel de reconquête à préserver la pression urbaine.</p>

4. Diagnostic territorial

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux et perspectives d'évolution
Infrastructures, déplacements et mobilités	<p>Un territoire bénéficiant d'une accessibilité Nord (Vence) et Sud (Cagnes-sur-Mer) par la RD 36 et La RD 436</p> <p>Un réseau viaire principal (support de transit) en marge du centre ancien</p> <p>Un aménagement récent du boulevard Sauvaigo (RD 436), valorisant l'entrée de la CASA et améliorant les éco-mobilités (piste cyclable, transports en commun)</p> <p>Des projets d'aménagement pour sécuriser l'entrée et accès au village (RD 7)</p> <p>Un centre piéton et un plan de circulation efficace</p> <p>Une offre de stationnement globalement satisfaisante malgré une saturation ponctuelle</p> <p>Des chemins de découverte du territoire ; des déplacements doux entre les points d'intérêt (stationnement/ village/ fondation) peu sécurisés (circuit OT...)</p> <p>Des transports en commun scolaires efficaces</p>	<p>Des engorgements au niveau du centre historique en période estivale</p> <p>Une desserte interne souvent peu adaptés aux flux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - linéaire important de voies privées (anciens chemins ruraux) au gabarit étroit - de nombreuses voies en impasse - réseau local supportant des flux de transit (domicile-travail notamment), utilisé comme itinéraire de shunt (évitement) des grands axes surchargés <p>Une entrée du vieux village peu valorisante (configuration routière de la RD 7)</p> <p>Une zone d'activités dont les espaces libres sont enclavés (franchissement du Défoussat en zone rouge du PPRi)</p> <p>Un relief contraint défavorable aux modes doux (et particulièrement cyclistes) en dehors du centre-village</p> <p>Des transports en commun insuffisants pour les déplacements domicile-travail ; une impossibilité de se rendre de façon directe à la gare de Cagnes-sur-Mer par bus</p>	<p>Si la commune bénéficie d'une bonne accessibilité par les RD 36 et RD 436/RD 7 avec les territoires proches, son réseau de desserte locale n'est pas toujours en adéquation avec l'urbanisation existant et limite de fait la densification de nombreux espaces.</p> <p>L'amélioration des liaisons inter-quartiers (mode doux et voirie) est parfois contrainte (étroitesse des emprises disponibles, relief, etc.) mais peut reposer sur des aménagements ponctuels permettant d'améliorer la situation actuelle sans pour autant permettre une plus grande densification selon les secteurs..</p> <p>L'espace piéton du Vieux Village comme la qualité de son socle paysager sont un atout majeur. Le principal enjeu est lié à la nécessité d'améliorer son accès Nord, nécessité déjà actée dans le PLU. Toutefois, cet aménagement devrait non seulement assurer l'apaisement de la traversée par la route départementale mais aussi valoriser et sécuriser les cheminements doux entre le village, la « centralité » et la fondation Maeght.</p> <p>La commune poursuit régulièrement l'amélioration de ses équipements en les confortant au Nord du Vieux Village.</p> <p>Le potentiel de la zone économique d'entrée, qui a fait l'objet d'une servitude d'attente de projet dans le cadre de l'élaboration du PLU, fait l'objet d'une étude qui met en évidence des contraintes techniques, économiques et écologiques telles que le désenclavement de la partie Sud ne peut être envisagé.</p>
Equipements et services publics	<p>Un bon niveau d'équipements qui a fait l'objet d'améliorations récentes</p> <p>Une offre culturelle étoffée</p> <p>Un regroupement d'équipements efficace avec La Colle-sur-Loup (des équipements scolaires et sportifs partagés et satisfaisants)</p> <p>Des commerces et services permanents qui semblent satisfaisants</p> <p>Un bon niveau de services de santé</p>	<p>Une desserte numérique insuffisante (moins de 60% de couverture) : des actions à mener</p>	
Organisation et fonctionnement urbain	<p>Une surface consommée qui tend à diminuer</p>	<p>Des capacités résiduelles théoriques dans les espaces urbanisés (zones urbaines du PLU actuel) dont la capacité de densification et de mutation doit être tempérée en raison du relief, des sensibilités paysagères et la trame verte et bleue, de l'insuffisance du réseau de desserte locale et des réseaux techniques, etc.</p>	

L'analyse foncière révèle une consommation foncière de près de 70 ha entre 2004 et 2019 (dont 45 ha d'espace à dominante naturelle et 30 ha à dominante agricole), même si cette consommation tend à diminuer au cours de la dernière période (8 ha entre 2017 et 2019). L'analyse des permis de construire met en évidence, en effet, une diminution de la surface consommée par logement (en moyenne 1 110 m² par logement entre 2009 et 2019 contre 1 445 m² par logement entre 2005 et 2009).

En matière de capacité de mutation et de densification des espaces bâtis, les zones d'enjeu se concentrent au sud de la commune, à proximité immédiate de la Colle sur Loup et de Cagnes sur mer. Cette étude a permis d'évaluer une capacité d'accueil résiduelle dans le PLU en vigueur relativement faible même si les espaces disponibles paraissent importants. Ainsi, sur la base d'une densité de 15 à 20 logements par hectare, la capacité résiduelle théorique des surfaces à potentiel de densification moyen et fort représente environ 200 à 250 logements. Les espaces de capacité faible ou très faible permettraient d'envisager l'accueil de 100 à 150 logements selon des densités de l'ordre de 5 à 10 logements par hectare.

Deux sites de renouvellement urbain/ mutation sont en outre identifiés sur le territoire :

- l'ancien camping du Malvan, identifié comme gisement potentiel pour l'accueil d'une opération comportant de l'habitat social,
- un ancien site agricole occupé par des serres au Sud de la Bastide Rouge.

II. Résumé de l'État Initial de l'Environnement

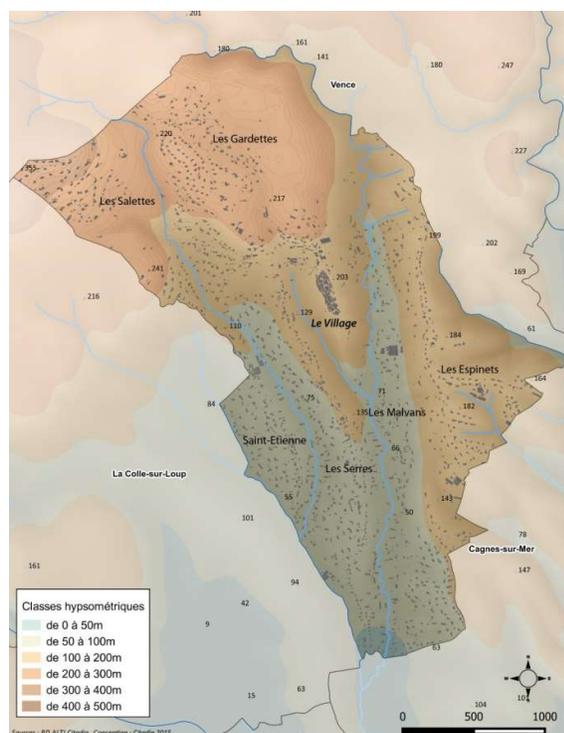
1. Le milieu physique

La commune de Saint-Paul-de-Vence est soumise à un climat méditerranéen caractérisé par un été sec et chaud et un hiver doux. Le territoire est fortement sensibilisé au changement climatique avec des précipitations plus importantes qui pèsent sur les risques d'inondation et de ruissellement de la commune.

Le territoire communal de Saint-Paul-de-Vence est caractérisé par son relief fortement vallonné. Il se structure de la manière suivante :

- Au nord, le plateau boisé des Gardettes forme un large replat aux versants accidentés qui appartient à l'ensemble paysager plus large du massif de « la Sine » ;
- Au pied de cet ensemble, le village perché de Saint-Paul-de-Vence avec son socle paysager ;
- À l'ouest du territoire, orientés nord-sud, une succession de petits reliefs collinaires doux, composés par : des lignes de crêtes de Saint Etienne, des Serres et des Espinets et des vallons du Défoussat, du Cercle, de la Ressence et du Malvan, ainsi que des vallons avec quelques grandes prairies ;
- À l'est le vallon du Malvan dont les versants sont plus pentus ;
- Les reliefs des Espinets prolonge à l'est le vallon du Malvan formant un site très découpé.

Le territoire communal de Saint-Paul-de-Vence est principalement parcouru par les cours d'eau quadrillant le bassin versant de la Cagne : le Malvan et ses affluents. Ceux-ci s'écoulent du Nord vers le Sud de la commune, traversant des espaces bâtis. Ces cours d'eau sont partiellement perçus dans le paysage par leurs ripisylves.



2. Paysage, patrimoine et cadre de vie

Les occupations du sol :

Fort de sa composition paysagère particulière, la commune de Saint-Paul-de-Vence se compose de la manière suivante :

- 8% d'espaces agricoles ;
- 56% d'espaces naturels ;
- 36% d'espaces bâtis situés au niveau des axes principaux.

Les entités paysagères communales :

Les entités paysagères communales sont issues directement du contexte topographique. Trois entités peuvent être distinguées :

- Les reliefs boisés constitués du plateau boisé des Gardettes au nord et les reliefs des Espinets à l'est;
- Les pénéplaines urbanisées distinguant deux secteurs : la pénéplaine du Malvan et celle du Défoussat ;

- Le noyau villageois et son socle paysager.

La commune de Saint-Paul-de-Vence est toutefois caractérisée par une trame végétale dominante participant à l'identité paysagère et au cadre de vie de la commune. Ces « espaces paysagers sensibles » ont été identifiés par le SCoT de la CASA :

- Le vieux-village et ses abords représentent un enjeu de protection ;
- Les massifs boisés des Blaquières, des Gardettes, des Espinets et le socle paysager du village correspondent à des « espaces naturels protégés » ;
- La D46 et la D336 sont identifiées comme des voies protégées et entrées de ville.

Le territoire offre également des vues remarquables sur le grand paysage et plus localement sur le noyau villageois perché. Ces vues permettent la découverte du territoire Saint-Paulois et de son environnement arboré. Le noyau villageois et son socle constitue un secteur de forte sensibilité et représente un enjeu de préservation. Malgré la pression liée au développement urbain sur la commune, la trame végétale conserve une place importante sur le territoire de Saint-Paul-de-Vence. Elle présente de multiples rôles bénéfiques au territoire communal comme l'intégration des constructions dans le paysage ou encore la valorisation de l'image de la ville.

Fortement marquée par la présence de la Zone d'Activités du Malvan, l'entrée de ville par la D336 constitue un secteur à enjeu. Le paysage de la zone est en effet marqué par un séquençage des activités tout du long de sa traversée :

- Les activités commerciales du sud de la zone ;
- Les pépinières et les derniers espaces d'habitat ;
- Les activités mixte tertiaire-bureaux/ artisanat au nord de la zone.

Le patrimoine de Saint-Paul-de-Vence :

Le territoire communal de Saint Paul de Vence est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques.

La commune regroupe ainsi :

- 11 sites archéologiques dont la majorité se situe dans le vieux village ;
- 2 sites inscrits ;
- 8 monuments historiques classés et inscrits ;
- 20 éléments remarquables : patrimoine religieux, édifices particuliers, moulins, etc. ;
- 2 monuments avec le label Patrimoine du XXème siècle.

Ces différents éléments délimitent ainsi un périmètre de protection de monuments au niveau du vieux village et de son socle paysager.

3. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Concernant les espaces naturels protégés, la commune de Saint-Paul de Vence :

- Ne fait pas partie du réseau Natura 2000 ;
- N'est soumise à aucune contrainte liée à une sensibilité écologique, paysagère ou patrimoniale, mise en place par les instances nationales, avec les arrêtés de biotope et les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ;

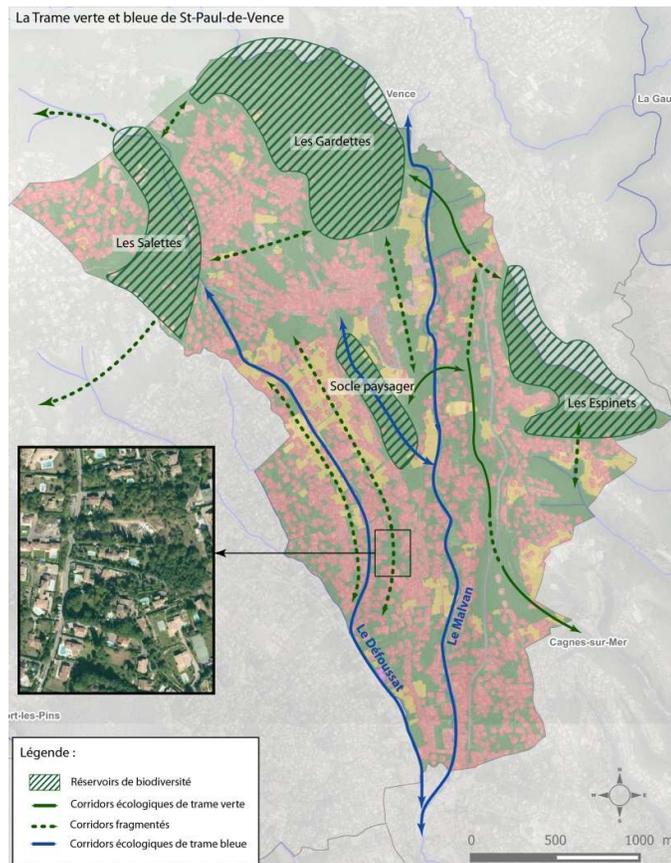
- Est concernée par la présence d'une zone humide « Le Malvan » identifiée par l'inventaire départemental des milieux humides. Cette zone humide est à objectif de « restauration » car fortement dégradée.

Néanmoins, la commune se trouve à proximité de plusieurs espaces de biodiversité situés au nord et à l'ouest du territoire : **Zones Spéciales de Conservation des « Préalpes de Grasse » et « Rivière et gorges du Loup »**. Occupée par les massifs boisés au nord et par une végétation prédominante sur le reste de son territoire, la commune de Saint-Paul-de-Vence présente naturellement des continuités potentielles entre les réservoirs de biodiversité cités ci-dessus.

La commune de Saint-Paul-de-Vence dispose d'une matrice verte relativement importante, composée de réservoirs de biodiversité d'intérêt local :

- Le secteur boisé des Gardettes et des Salettes au Nord ;
- Le secteur boisé des Espinets à l'est ;
- Le socle paysager du village poumon vert central de la commune.

On distingue également une trame verte composée de parcelles privées, de ripisylves et d'alignements arborés qui forment des continuités végétales entre ces réservoirs. La trame bleue, quant à elle, est constituée essentiellement des cours d'eau du Défoussat et du Malvan qui forment à la fois des réservoirs de biodiversité d'échelle communale et des continuités écologiques d'échelle intercommunale.



4. Les risques et nuisances

Le risque feux de forêt :

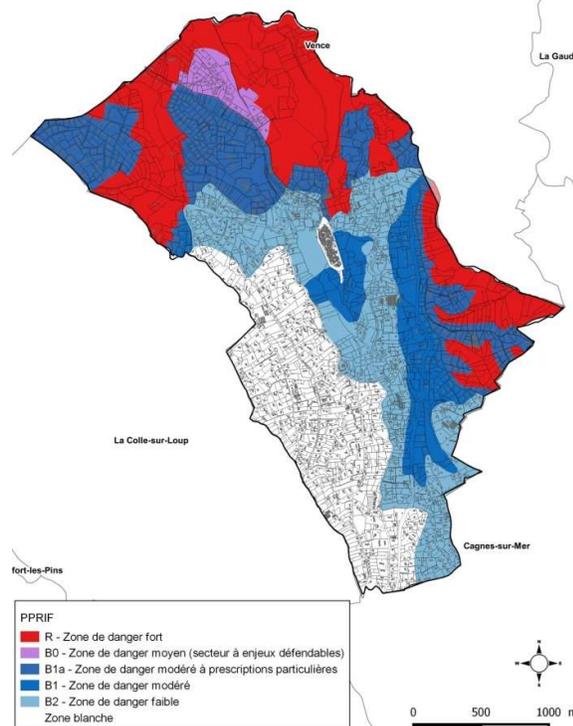
Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt, prescrit sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Paul-de-Vence, a été approuvé le 07 juillet 2006. Le territoire communal a été divisé en 3 zones :

- Une zone de danger fort concernant le massif forestier de la Sine et les flancs du Val de Cagnes ;
- Une zone de danger limité avec trois secteurs : le secteur B0 de danger moyen, le secteur B1 de danger modéré et le secteur B2 de risque faible ;
- Une zone blanche englobant le village de Saint-Paul-de-Vence et les terrains de part et d'autre du Défoussat.

La commune dispose d'un plan de prévention du risque d'incendie localisant les équipements hydrauliques de défenses contre l'incendie.

Le risque inondation :

La commune de Saint-Paul-de-Vence est concernée par un risque naturel prévisible d'inondation issu du Malvan, du Défoussat, et du Cercle. Les épisodes de crues, souvent soudaines et violentes, interviennent dans un



milieu fortement urbanisé, présentant des enjeux importants, menaçant les hommes et leurs activités. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) a été approuvé le 05 juillet 2006 et une cartographie des risques d'inondations a été établie :

- Une zone de risque fort où les inondations sont redoutables. Les occupations et utilisations du sol sont donc très limitées ;
- Une zone de risque modéré où certains travaux, activités et constructions peuvent être admises.

La commune fait également partie du Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) arrêté le 7 décembre 2015 qui constitue un outil de mise en œuvre de la directive inondation. Elle est concernée par la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) qui encadre l'ensemble des actions de prévention du risque inondation portées par les collectivités :

- Le contrat rivière Cagne qui a pour but de gérer la rivière en concertation à l'échelle du bassin versant. Ce document constitue également la base du projet de PAPI ;
- PAPI Cagne-Malvan qui a pour objectif d'assurer la cohérence de l'ensemble des mesures relatives aux inondations à l'échelle du bassin versant, tout en s'intégrant dans le projet de gestion plus global du Contrat de Rivière ;

Le risque de mouvement de terrain :

La commune a déjà subi des sinistres liés aux mouvements de terrain tels que des glissements de terrain ou encore des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le territoire est découpé en 3 zones de risques :

- Zone de risque 1 : risques majeurs ;
- Zone de risques 2 et 3 : stabilité du terrain non assurée.

Le Nord et l'Ouest de la commune sont concernés par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Certains secteurs, dont le sol est plus riche en argile, sont concernés par un aléa fort. De même, selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français, Saint-Paul-de-Vence se situe dans une zone de sismicité 4 (moyenne).

Nuisances sonores :

La commune de Saint-Paul-de-Vence n'est pas particulièrement exposée aux bruits aériens, ferroviaires et industriels. En revanche, elle subit des nuisances sonores liées aux axes routiers qui la traversent. La commune s'inscrit donc dans un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement approuvé en octobre 2011.

5. Les ressources : eau et énergie

Les états écologiques et chimiques des sources d'eau :

La commune de Saint-Paul-de-Vence est :

- Modérément vulnérable au changement climatique pour l'enjeu bilan hydrique des sols ;
- Peu vulnérable au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau.

En période de forte chaleur, le secteur ne souffre donc pas d'un déficit en eau. Cependant, cet état risque de s'aggraver sous les effets du changement climatique. Afin de palier à cela, la gestion des eaux doit nécessiter des actions génériques d'adaptation au changement climatique.

Le territoire communal impacte le ruisseau le Malvan, la Cagne et le Loup qui présentent tous les trois un bon état écologique et chimique. Il impacte également trois masses d'eau souterraine qui présentent un bon état écologique et chimique.

La ressource en eau :

Il n'y a pas de ressource sur le territoire communal. La source des Cambreniers est une source d'eau non potable dont le débit est directement rejeté dans le cours d'eau du Malvan.

La commune est desservie en eau par trois réseaux :

- Le réseau communal (environ 1 000 usagers) ;
- Le réseau du Syndicat Intercommunal de l'Estéron et du Var Inférieur : SIEVI (environ 500 usagers) ;
- Le réseau Véolia (chemin des Fumerates, environ 50 usagers).

L'eau distribuée sur la commune provient exclusivement de quatre points d'achat d'eau en gros au SIEVI. Ce sont des eaux en provenance de l'usine de Bouyon (captages du Vegay et de la Gravière) ou des eaux en provenance de la nappe alluviale du Var (captages des Pugets ou de Carros).

L'assainissement :

La commune de Saint-Paul-de-Vence appartient au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de La Colle-sur-Loup regroupant les communes de Saint-Paul-de-Vence, Villeneuve Loubet et La Colle-sur-Loup. Les eaux collectées sur le territoire communal de Saint-Paul-de-Vence sont transférées vers la station d'épuration de Cagnes-sur-Mer d'une capacité de 130 000 équivalent-habitants (EH).

Les secteurs en assainissement non collectif sont : Les Malvans, Les Hauts de Saint-Paul, Nouquier, Route de Cagnes, Chemin de Rome, Route de Blaquières, Peyre Long, Cimetière, Caucours, Chemin des Collines.

La gestion de l'eau pluviale :

Des dysfonctionnements hydrauliques liés aux périodes de fortes pluies ont été identifiés sur la commune (sud de la commune dans le vallon du Malvan, sur la zone de Saint-Jean). La mise en œuvre d'ouvrages de rétention et un recalibrage des réseaux pluviaux permettront de maîtriser le ruissellement pluvial.

L'énergie :

La région est une «presqu'île électrique», qui souffre d'une inadéquation entre la forte consommation électrique (la consommation régionale est de deux fois supérieure à sa production) et les possibilités offertes par son réseau.

La commune produit seulement 7,35 tep/an d'énergie (0,07% de sa consommation). Mais la totalité de l'énergie produite est renouvelable :

- 0,52 tep sont produites par des installations de panneaux photovoltaïque ;
- 6,84 tep sont produites par des installations de solaire thermique.

Saint-Paul-de-Vence est considérée comme une commune ayant un potentiel solaire et biomasse favorable.

Une volonté de réduction des pollutions et des consommations énergétiques :

Le territoire communal s'inscrit dans les politiques et actions énergétiques mises en œuvre au niveau régional, départemental et intercommunal :

- Schéma Régional Climat-Air-Energie ;
- Le Plan Départemental Energie ;
- Le Plan d'action Climat Energie Territoire des Alpes Maritimes (PCET).

6. Déchets et pollutions

La gestion des déchets :

La commune de Saint-Paul-de-Vence fait partie du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes Maritimes, appliqué depuis 2010 avec pour objectifs de diminuer la quantité d'ordures ménagères, réduire la nocivité des déchets, etc. La collecte des déchets ménagers et assimilés de la commune est assurée par des prestataires de services.

La collecte des ordures ménagères se fait en porte-à-porte pour toute la commune hormis le village où la collecte s'effectue par points de regroupement. La collecte sélective des déchets ménagers s'effectue soit par collecte en porte à porte hebdomadaire ou en point d'apport volontaire (PAV).

La CASA dispose de 6 déchetteries, d'un quai de transfert en projet et d'une usine d'incinération. Les opérations de traitement et de valorisation des déchets ménagers sont gérées par le syndicat UNIVALOM qui en détient la compétence et sont, essentiellement assurés par des prestataires privés.

Les sites et sols pollués :

Sur la commune de Saint-Paul-de-Vence, deux sites sont recensés comme présentant des risques de pollution. Il s'agit d'une fabrique à peinture et d'un dépôt de liquide inflammable. Aucun site n'est recensé par la base de données BASOL : site appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La qualité de l'air et les émissions de polluants de GES :

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air de la région Provence Alpes Côte d'Azur, approuvé le 10 mai 2000 par le Préfet de Région, fixe 38 orientations permettant de respecter sur le long terme les objectifs de qualité de l'air. L'association Atmo PACA s'occupe d'analyser la qualité de l'air en France.

À Saint-Paul-de-Vence, 9 t de PM10 ont été rejetés dans l'air en 2012 (0,34 % des émissions départementales), 8 t de PM2,5 (0,35%), a émis 15 kt de CO2 (0,21%) et 45 t de NO2 (0,25% des émissions départementales). Les rejets atmosphériques polluants de Saint-Paul-de-Vence sont modérés et sont à imputer principalement au secteur du transport routier et aux secteurs résidentiel et tertiaire.

III. Résumé des choix retenus

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de 2017 s'articulait déjà en quatre grandes orientations stratégiques déclinées en objectifs visant à :

- Protéger et valoriser le grand paysage et le cadre de vie en aménageant durablement le territoire ;
- Assurer un développement urbain maîtrisé en favorisant la production de logements pour les actifs ;
- Pérenniser et diversifier les activités économiques ;
- Garantir une mobilité durable et l'accès aux équipements.

L'analyse des perspectives de développement réalisée à l'issue du diagnostic a permis d'étudier trois scénarios :

- le 1er scénario correspond à l'évolution tendancielle observée entre 2009 et 2014 : le maintien de la population actuelle nécessiterait la construction d'environ 120 logements ;
- le 2ème scénario est celui d'une croissance forte, comme celle que la commune a pu connaître au cours des décennies passées, de l'ordre de +1,50% par an : la population communale dépasserait 4 200 habitants à l'horizon 2030, impliquant la réalisation de près de 620 nouveaux logements ;
- le 3ème scénario repose sur une croissance démographique retrouvée mais maîtrisée, s'inscrivant en cohérence des objectifs du SCoT et du PLH, autour de +0,80% par an, ce qui permettrait de maintenir la population en-deça de 4 000 habitants et requerrait néanmoins la réalisation de près de 380 logements.

Les scénarios de développement étudiés	Population INSEE en 2014	Taux de variation annuelle 2018-2030	Population estimée 2017	Population projetée en 2030	Besoins en logements 2018-2030
Scénario 1 – Tendanciel communal 2009-2014	3 477	-0,02%	3 475	3 465 (-10)	120
Scénario 2 – Croissance soutenue		+1,50%		4 217 (+742)	618
Scénario 3 – Croissance maîtrisée / Projection SCoT		+0,80%		3 854 (+379)	374

Ainsi, le choix d'une croissance maîtrisée s'impose pour que l'accueil de population soit respectueux des équilibres fonctionnels, sociaux mais également environnementaux du territoire. Afin de préserver les équilibres actuels, le PLU vise à retrouver tout en la maîtrisant la croissance démographique. La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre à leurs besoins dans un esprit de cohérence avec le niveau d'équipements actuel ou attendu, sans dépasser les 4 000 habitants. Ainsi, sur la base du scénario 3, la commune fait le choix d'un développement raisonné et adapté aux spécificités du territoire reposant sur un objectif de production d'environ 380 logements. Ce nombre intègre la production de résidences secondaires à hauteur de 25% (soutenant la part des résidences secondaire dans le parc actuel compte tenu de l'attractivité touristique du territoire), soit une centaine de logements.

Les évolutions que le territoire a connu au cours de la dernière décennie et les évolutions législatives, notamment les lois Grenelle et ALUR induisent de nouvelles perspectives qui, sans bouleverser le projet communal, en fixent le cadre. Il s'agit notamment de prendre en compte les nouvelles réflexions émanant des nouveaux documents cadres en cours d'élaboration, en particulier le SCoT et le PLH de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en cours de révision, ainsi que le Plan paysage récemment réalisé qui reposent sur un ralentissement de la croissance démographique.

L'enjeu du nouveau PLU est donc de concilier ces nouvelles attentes autour d'un projet communal qui préserve et renforce les équilibres du territoire.

C'est sur ces fondement que le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Paul-de-Vence répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers trois grandes orientations il définit :

- les orientations générales de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques dans son Orientation 1 – Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise ;
- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques dans son Orientation 2 – Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable ;
- les orientations générales d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs dans son Orientation 3 – Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel de Saint-Paul-de-Vence.

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

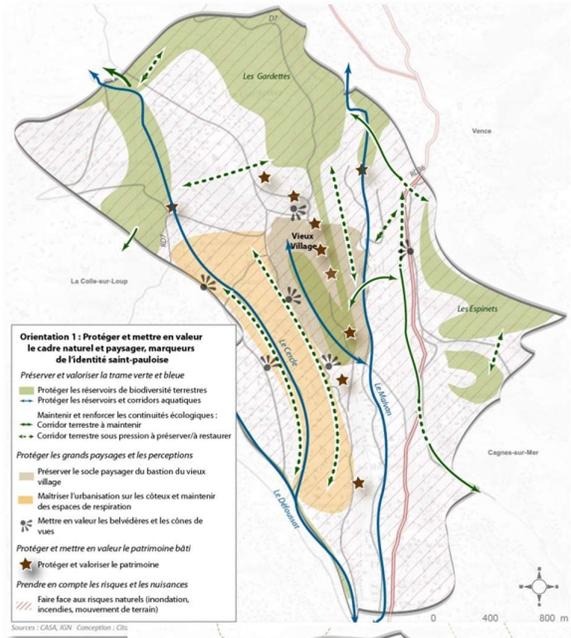
Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue structurant le territoire

Objectif 2 : Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères identitaires de Saint-Paul-de-Vence

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Objectif 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

Objectif 5 : Réduire la dépendance aux énergies fossiles



Orientation 2 – Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable

Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

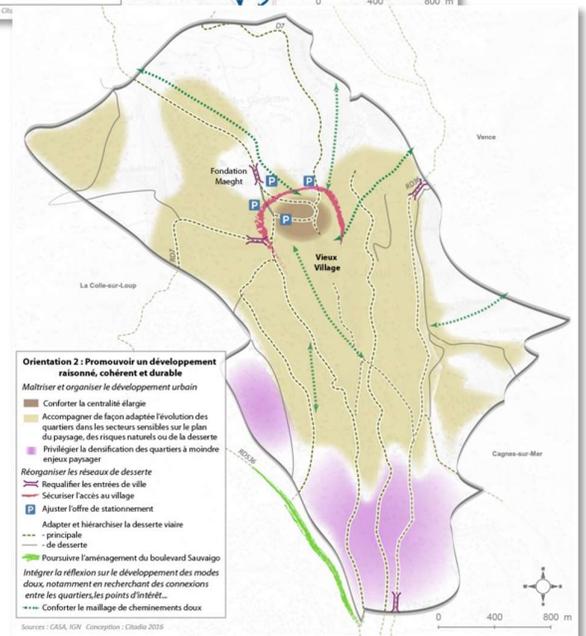
Objectif 2 : Offrir un parcours résidentiel aux habitants

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

Objectif 4 : Réorganiser les réseaux de desserte

Objectif 5 : Développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir

Objectif 6 : Assurer un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement

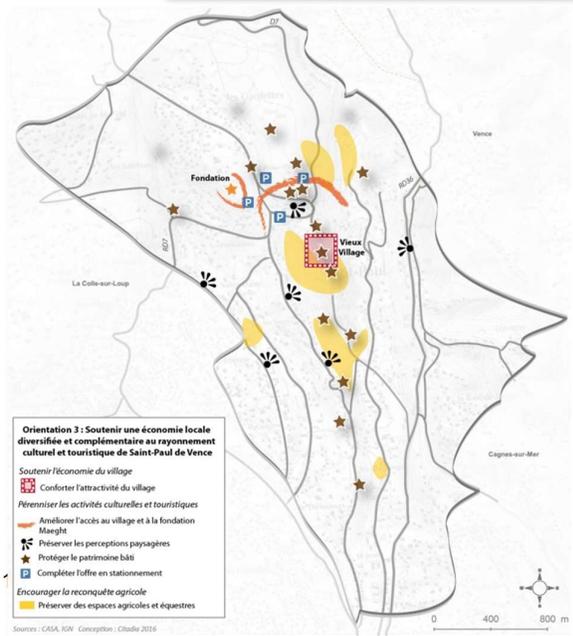


Orientation 3 – Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel et touristique de Saint-Paul-de-Vence

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

Objectif 2 : Soutenir l'économie de proximité

Objectif 3 : Encourager la reconquête d'une économie agricole



Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain synthétisent les trois orientations. C'est ainsi que le PLU organise et promeut un développement privilégiant l'optimisation des espaces déjà urbanisés en veillant au respect des formes urbaines et de préservation des paysages d'une part et la qualité des dessertes (réseau, proximité des transports en commun...) d'autre part. Pour cela, la commune s'est fixé comme premier objectif quantitatif de ne pas augmenter les superficies dévolues aux zones constructibles et ne pas augmenter les superficies foncières constructibles par rapport au PLU précédent.

2. Les dispositions réglementaires

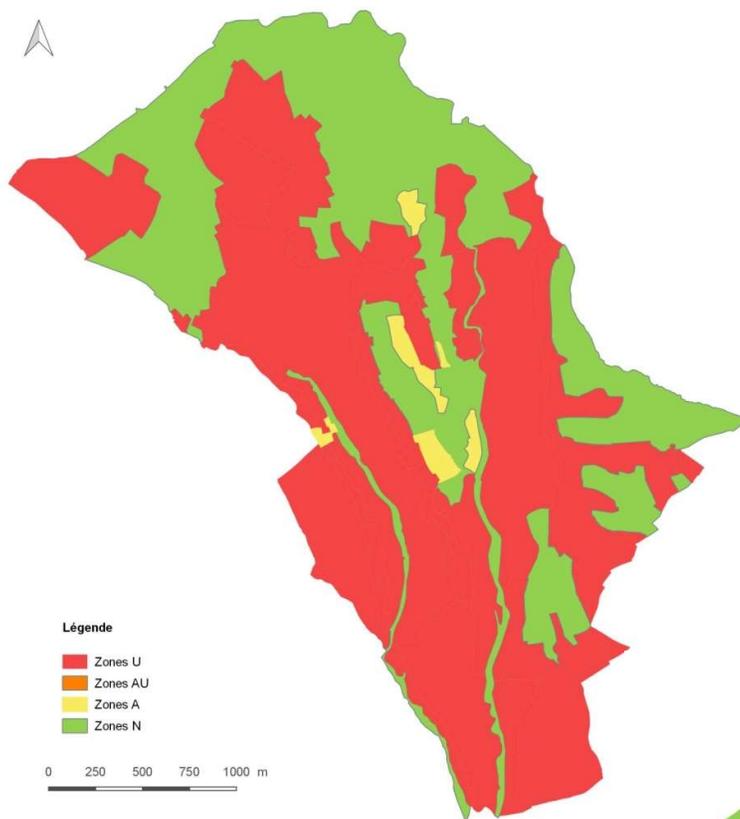
Les zones urbaines présentent des potentialités disséminées sur l'ensemble du territoire. Deux grands objectifs quantitatifs complémentaires ont été retenus pour optimiser leur utilisation :

- la valorisation des dents creuses en particulier dans la zone UC1 (secteur de « densification ») où les règles instituées permettront d'augmenter les densités bâties des nouvelles opérations : l'objectif est d'augmenter d'au moins 15 % les densités bâties par rapport à la consommation foncière observée de la dernière décennie. Au cours de la dernière décennie, la surface moyenne consommée par logement représentait 110 m². Les règles mises en place par le nouveau PLU permettent d'estimer une capacité de production de 381 logements consommant environ 30 ha, soit une augmentation de la densité de plus de 25%. Dans les secteurs UC1 et UC1-r qui doivent accueillir 70% de la production de logements, cette densification est encore plus importante avec un effort de densification porté à 50% ;
- l'identification de deux sites de renouvellement urbain pour lesquels deux secteurs dédiés ont été créés : celui de l'ancien camping du Malvan (secteur UC1-r de 1,6 ha à vérifier) qui fera l'objet d'un projet de mixité sociale (étude en cours) et celui des anciennes serres de la Bastide Rouge (zone 1AU de 3,3 ha dont 2,4 ha réaménageables). Ces secteurs font également chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à organiser ce renouvellement.

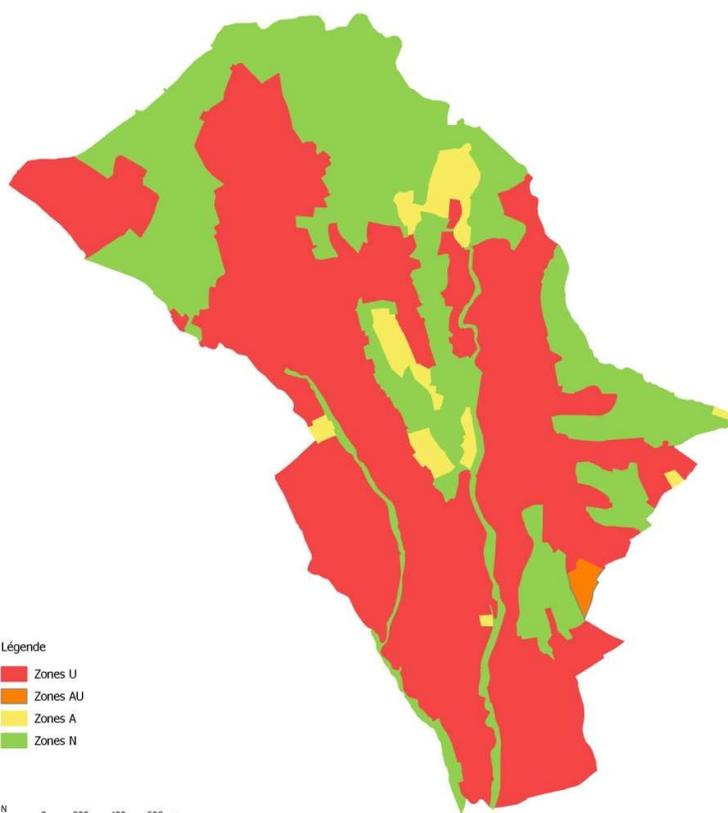
La traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) repose sur les choix suivants :

- Les zones urbaines U identifient l'ensemble des quartiers bâtis, sites et zones d'activités s'inscrivant dans l'enveloppe urbaine, eu égard notamment au niveau d'équipement existant ou attendu. Ainsi, les zones UV et UC répondent à l'objectif de confortation du village et de ses extensions dans des limites clairement définies, en conciliant densités et respect des caractéristiques urbaines et paysagères. Les dispositions retenues doivent permettre d'accompagner l'évolution des quartiers existants en permettant le comblement de dents creuses ou des opérations de renouvellement dans le respect du cadre de vie. La nouvelle définition des limites urbaines ainsi que les différents secteurs s'appuient sur l'enveloppe urbaine actuelle et repose sur la prise en compte des caractéristiques des différents quartiers et des objectifs fixés par le PADD (densités dégressives, préservation des densités végétales et des ambiances paysagères particulièrement au regard des enjeux écologiques et paysagers et des nombreuses co-visibilités, prise en compte du niveau d'équipement par les voies et réseaux actuels ou attendus, etc.). Ces zones regroupent les anciennes zones UA, UB, UC, UD, UG et UP du PLU de 2017.
La zone UE identifie et conforte deux sites porteurs de l'économie saint-pauloise : celui de la fondation, l'un des fers de lance de l'attractivité touristique et culturelle de la commune, et celui de la zone économique à l'entrée Sud. Elle correspond aux anciennes zones UF et UZ du précédent PLU.
- Une zone d'urbanisation future 1AU est créée. Elle correspond à un secteur d'accueil résidentiel faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (la zone 1AU et l'OAP de la Bastide Rouge). Cette zone est également concernée par un périmètre de mixité sociale.
Elle a pour objet d'accompagner l'aménagement d'un quartier respectant les objectifs inscrits dans le PADD en termes de respect des paysages et de qualité de cadre de vie et contribue à la diversification du parc de logements et à l'amélioration du parc social.
- La zone agricole A recouvre des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le nouveau PLU conforte les zones agricoles afin de favoriser la reconquête d'une agriculture locale dans des espaces stratégiques (fond de vallon, socle du village...) dont les différentes typologies permettent une diversité de cultures (culture fruitière, maraîchage, pastoralisme, etc.). Il intègre également la prise en compte des sensibilités paysagères dans un secteur Ap non constructible. Le nouveau zonage complète la reconnaissance des espaces effectivement agricoles (par exemple dans le secteur des Espinets en limite de Cagnes-sur-Mer) ainsi que les centres équestres. La réflexion a également permis d'identifier des espaces à potentiel agricole dont le zonage marque la volonté de reconquête, en particulier au Nord du Malvan ou sur le socle du village. Les surfaces des zones agricoles ont ainsi été doublées.

- La zone N protège les grands espaces à dominante naturelle de Saint-Paul-de-Vence. Ce zonage traduit la volonté d'une protection forte du cadre paysager et environnemental exprimée dans le PADD. La zone naturelle couvre, au total, plus de 260 ha, soit plus de 36% du territoire communal en distinguant deux types d'espaces :
 - . la zone N qui préserve les fonds de vallons présentant un intérêt écologique (corridors notamment) et exposés à un risque fort d'inondation ainsi que des espaces naturels d'intérêt paysager (socle naturel du village notamment) ;
 - . le secteur Nf qui identifie plus particulièrement des les espaces boisés et forestiers qui ceignent le Nord et l'Est du territoire.



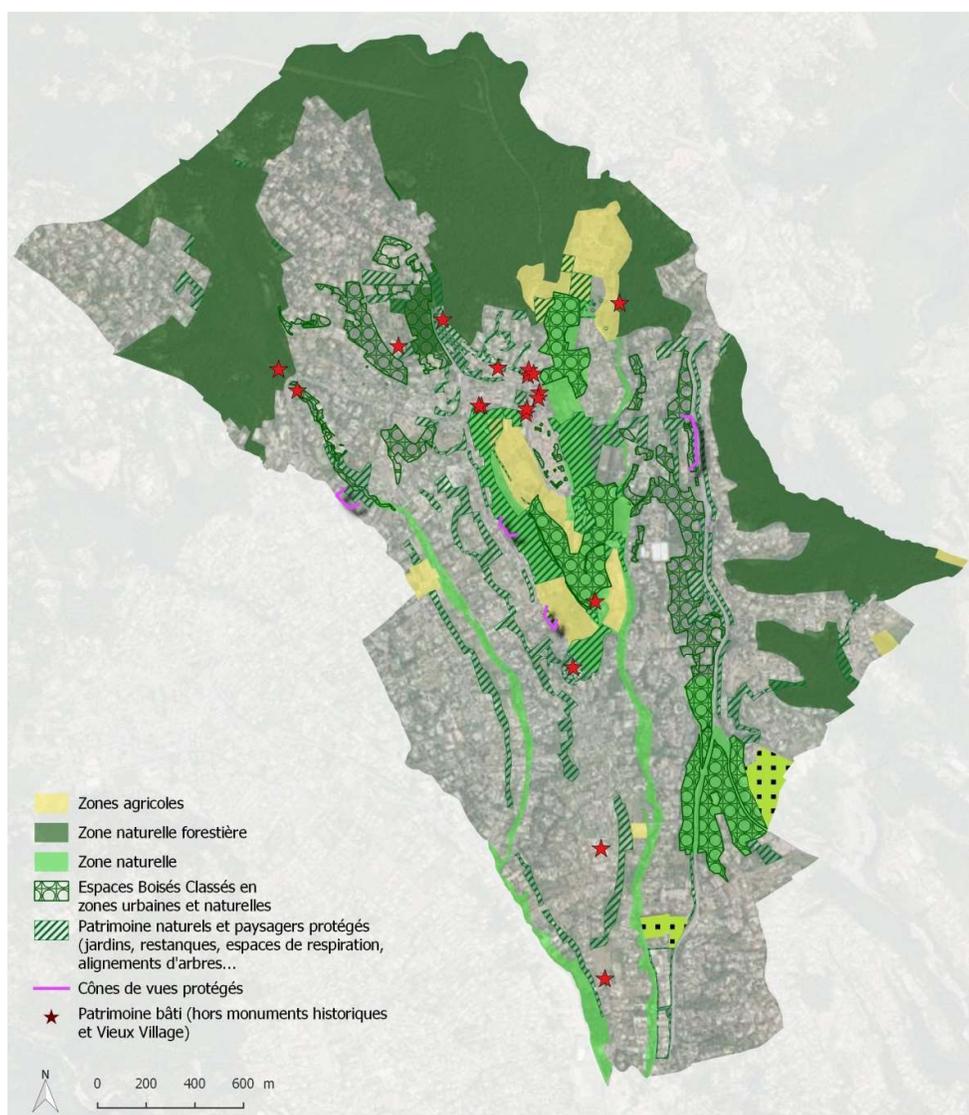
Zonage du PLU de 2017



Zonage du PLU révisé

En outre, le PLU met en œuvre des outils visant à :

- protéger du patrimoine bâti tel que des bastides, des éléments de patrimoine religieux et lié à l'eau, etc. (articles L.151-19 du code de l'urbanisme) ainsi que le changement de destination d'une bastide en zone naturelle ;
- préserver les structures paysagères et le patrimoine naturel (espaces verts, jardins, restanques, boisements, ripisylves, canaux...) contribuant notamment à la trame verte et bleue de façon complémentaire aux zones A et N (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme). Les Espaces Boisés Classés ont été redéfinis de façon à protéger des massifs ayant un rôle majeur dans les grands paysages ;
- améliorer la desserte du territoire et le niveau d'équipements par le biais d'emplacements réservés qui ont été maintenus ou complétés ;
- développer le parc locatif social. Les zones urbaines et à urbaniser résidentielles du Sud du territoire s'inscrivent dans des périmètres de mixité sociale créant des obligations pour les opérations d'une certaine importance. Ce dispositif étant complété par trois emplacements réservés pour la mixité sociale.



Protection de la matrice verte et bleue dans le PLU

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont créées sur des secteurs de projet afin d'encadrer le développement et de structurer l'urbanisation dans le plus grand respect de leur environnement proche :

- la première pour le projet de renouvellement urbain de l'ancien camping du Malvan, destiné à accueillir une opération d'habitat de mixité sociale et générationnelle ;
- la seconde pour la zone 1AU de Bastide Rouge où il s'agit d'accompagner le confortement urbain en intégrant la dimension paysagère.

Ainsi, les OAP définissent, outre la programmation, des mesures qualitatives en matière de composition urbaine et paysagère (franges paysagères en limite de site, conçues de façon à intégrer les nouvelles constructions par des lisières de qualité, espaces de respiration végétalisés connectés aux cheminements doux et qui concourront également à limiter l'imperméabilisation des sols, etc.) visant à impulser de projets de qualité intégrés dans une réflexion d'ensemble cohérente.

4. Le bilan : évolutions et capacités d'accueil

La révision du PLU a donc été l'occasion de :

- redéfinir les ambitions de développements urbains au regard des potentialités du territoire, et particulièrement des enjeux environnementaux (écologiques et prise en compte des risques notamment), paysagers et agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été réduites de façon sensible, les zones urbaines ayant été ajustées à l'existant en frange des espaces naturels et agricoles (-12 ha) et une zone à urbaniser ayant été créée (3,3 ha) ;
- conforter la protection des espaces naturels et affirmer la reconquête de terres agricoles, avec notamment une progression des zones agricoles de 14 ha et un doublement des zones agricoles pouvant accueillir des bâtiments d'exploitation.

PLU 2017			PLU révisé			Evolution (en ha)
Zone / secteur	Surface (en ha)	Poids/commune	Zone / secteur	Surface (en ha)	Poids/commune	
UA	4,0	0,55%	UV1	4,1	0,56%	0,1
UB	6,9	0,95%	UV2	5,1	0,71%	-1,8
UP	0,9	0,12%	UV3	0,9	0,12%	0,0
UCa	73,9	10,14%	UC1	103,9	14,27%	-7,7
UCb	21,6	2,96%	UC1-r	1,6	0,22%	
UCc	59,7	8,20%	UC2	161,1	22,02%	
UD	264,0	36,23%	UC3	152,2	20,89%	
UG	7,3	1,00%				
UF	2,5	0,35%	UE-f	2,6	0,35%	0,1
UZ	4,6	0,63%	UE-p	1,8	0,25%	-2,8
TOTAL ZONE U	445,3	61,13%	TOTAL ZONE U	433,3	59,38%	-12,0
AU	0,0	0,00%	1AU	3,3	0,45%	3,3
TOTAL ZONE 1AU	0,0	0,00%	TOTAL ZONE AU	3,3	0,45%	3,3
A	6,6	0,91%	A	11,0	1,64%	4,4
Ap	6,7	0,92%	Apr	16,4	2,25%	9,7
TOTAL ZONE A	13,3	1,83%	TOTAL ZONE A	27,4	3,89%	14,1
N	269,9	37,04%	N	68,2	9,28%	-5,3
			Nf	196,4	26,99%	
TOTAL ZONE N	269,9	37,04%	TOTAL ZONE N	264,6	36,28%	-5,3
TOTAL PLU	728,6	100,00%	TOTAL PLU	728,6	100,00%	

IV. Résumé de l'évaluation environnementale

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

Thématiques	Incidences positives des orientations prises par le PLU	Incidences négatives																																																									
Consommation d'espace	<p>➤ Reclassement de 10 hectares potentiellement urbanisables (U) au PLU en vigueur en zone N ou A.</p>	<p>➤ Déclassement de 1 hectare de zones N ou A au PLU en vigueur favorable à l'urbanisation.</p>																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="4">PLU 2019 (en Ha)</th> <th rowspan="2">Total (en Ha)</th> <th rowspan="2">Total (en %)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Zones</th> <th>U</th> <th>AU</th> <th>A</th> <th>N</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">PLU en vigueur (en Ha)</td> <td>U</td> <td>432,46</td> <td>3,28</td> <td>5,43</td> <td>4,14</td> <td>445,3</td> <td>61,1%</td> </tr> <tr> <td>AU</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,0</td> <td>0,0%</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>0,09</td> <td>0,00</td> <td>12,90</td> <td>0,34</td> <td>13,3</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>0,75</td> <td>0,00</td> <td>9,05</td> <td>260,11</td> <td>269,9</td> <td>37,0%</td> </tr> <tr> <td>Total (en Ha)</td> <td>433,3</td> <td>3,3</td> <td>27,4</td> <td>264,6</td> <td>728,6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total (en %)</td> <td>59,5%</td> <td>0,5%</td> <td>3,8%</td> <td>36,3%</td> <td></td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>					PLU 2019 (en Ha)				Total (en Ha)	Total (en %)	Zones		U	AU	A	N	PLU en vigueur (en Ha)	U	432,46	3,28	5,43	4,14	445,3	61,1%	AU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0%	A	0,09	0,00	12,90	0,34	13,3	1,8%	N	0,75	0,00	9,05	260,11	269,9	37,0%	Total (en Ha)	433,3	3,3	27,4	264,6	728,6		Total (en %)	59,5%	0,5%	3,8%	36,3%		100%
		PLU 2019 (en Ha)				Total (en Ha)	Total (en %)																																																				
Zones		U	AU	A	N																																																						
PLU en vigueur (en Ha)	U	432,46	3,28	5,43	4,14	445,3	61,1%																																																				
	AU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0%																																																				
	A	0,09	0,00	12,90	0,34	13,3	1,8%																																																				
	N	0,75	0,00	9,05	260,11	269,9	37,0%																																																				
	Total (en Ha)	433,3	3,3	27,4	264,6	728,6																																																					
Total (en %)	59,5%	0,5%	3,8%	36,3%		100%																																																					
Milieux naturels, paysage et patrimoine	<p>➤ Protection accrue des massifs, des sites naturels et des espaces agricoles</p> <p>➤ Meilleure prise en compte des spécificités des zones agricoles (+50% d'espaces agricoles par rapport au PLU en vigueur)</p> <p>➤ Préservation des cônes de vues autour du village (classement en zone Ap « Agricole protégée » des zones concernées)</p> <p>➤ Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager</p> <p>➤ Protection des ripisylves et des cours d'eau</p> <p>➤ La promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains (Projet de Bastide rouge et du Malvan)</p> <p>➤ Mise en place de 45ha d'espaces verts protégés (EVP) favorable à la protection du paysage local ainsi qu'aux continuités écologiques.</p>	<p>➤ Déclassement de 55ha d'EBC (gérés par l'ONF)</p> <p>➤ Déclassement de 1 ha de zones A ou N en U</p> <p>➤ Modification du paysage à l'échelle des sites de projet</p>																																																									
Ressource en eau		<p>➤ Augmentation des besoins en eau</p> <p>➤ Accroissement du traitement des eaux usées</p> <p>➤ Imperméabilisation des sols</p>																																																									
Les risques et nuisances	<p>➤ Incidences positives sur la gestion des risques et la limitation de l'exposition aux nuisances</p> <p>➤ Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales</p>																																																										

<p>Pollutions et énergie</p>	<p>↗ Des mesures favorables à la transition énergétique</p> <p>↗ La promotion des déplacements doux et l'intégration de cheminements dans les projets urbains</p>	<p>↘ Hausse potentielle du trafic routier</p> <p>↘ Augmentation de la production des déchets</p> <p>↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air</p>
-------------------------------------	---	---

Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Les principales étapes procédurales lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont les suivantes :

- Délibération du Conseil municipal du 12 juin 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Débat du Conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en Conseil municipal le 8 octobre 2018 ;
- Délibération du Conseil municipal du 29 juillet 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Notification du dossier de PLU arrêté aux Personnes Publiques Associées et consultées (PPA et PPC) ;
- Décision de la Présidente du Tribunal administratif de Nice en date du 16 septembre 2019 désignant Monsieur Georges MARTINEZ en qualité de commissaire enquêteur ;
- Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 15 octobre 2019.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique par le Maire dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-21 du Code de l'environnement. Cette enquête permet au public de consulter l'ensemble des pièces.

Ainsi, chacun peut faire part de son avis sur le projet et prendre connaissance du document d'urbanisme.

L'enquête publique aura lieu du 18 novembre au 17 décembre 2019 inclus.

Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport au maître d'ouvrage dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Il est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserves.

L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision.

À la suite de l'enquête publique, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme pourra être amendé pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du commissaire enquêteur dans le respect du cadre réglementaire et sans pouvoir remettre en cause l'économie générale des documents.

Le dossier de PLU sera alors proposé à l'approbation du Conseil municipal.

Autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation

Au terme de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement, la révision du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par délibération de l'organe

délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal ou dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.153-8, le Conseil municipal.

En l'occurrence, l'autorité compétente pour approuver le projet de PLU est la Commune de Saint-Paul-de-Vence.

3. LE PROJET DE PERIMETRE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

Présentation non technique du PDA

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (Art. 621-30 du Code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux en présentation du monument. Elle a été créée par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et a été complétée par la loi du 25 février 1943 qui institue le régime juridique dit « des abords ». Initialement, la servitude s'applique sur un rayon arbitraire de 500 m autour du monument historique sur tout immeuble bâti ou non bâti. L'Architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés dans ce périmètre. Il rend un avis conforme uniquement en cas de covisibilité du monument historique. Lorsqu'il n'y a pas de covisibilité, l'avis est simple, c'est-à-dire que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de le prendre en compte. On parle de covisibilité lorsque l'immeuble est visible du monument historique ou visible en même temps que lui. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Par l'avis de l'ABF, l'autorisation de travaux peut être refusée, accordé ou accordé mais assorti de prescriptions ou de recommandations.

Cette servitude a évolué en 2000 et 2005 afin de permettre la modification de ces périmètres et leur adaptation aux enjeux patrimoniaux des territoires concernés. La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 clarifie ce régime de protection. Dans le CHAPITRE III, destiné à la valorisation des territoires par la modernisation du droit du patrimoine et la promotion de sa qualité architecturale, la Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, institue à l'article 75 le périmètre délimité des abords ou PDA d'un monument historique classé ou inscrit. Ce périmètre vise à inclure les "*immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur*". Ces immeubles ou ensembles d'immeubles sont eux-mêmes "*protégés au titre des abords*" (art. L. 621-30.-I). La notion de covisibilité disparaît. Au sein des périmètres délimités des abords toutes les interventions sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection. Le projet de périmètres délimités des abords (PDA) est étudié en lien avec la commune concernée et en articulation avec leurs enjeux de développement. Ils sont intégrés au document d'urbanisme à venir suite à une enquête publique unique (Art. 621-31 du Code du patrimoine).

Le documents joint à la présente note présente et motive la délimitation du périmètre des abords des monuments historiques précité.

Il contient :

- une description du monument historique protégé- la description de ses abords- le plan généré à partir de rayons de 500m autour des monuments historiques ;
- la proposition de périmètre délimité des abords- la justification du périmètre délimité des abords.

La commune recense 7 édifices protégés au titre des monuments historiques, dont trois monuments classés et quatre inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des MH ; il s'agit de :

- L'Église paroissiale de la Conversion de Saint-Paul (située rue Saint-Esprit) – arrêté de classement du 2 septembre 1921,
- La Tour du XII^{ème} siècle servant de Mairie – arrêté de classement du 23 septembre 1922,
- Les remparts et le cimetière avoisinant (situés Porte de Nice) – arrêté de classement du 20 février 1945,
- La Porte de Vence et la Tour voisine (situés grand'Rue) – arrêté d'inscription du 15 mai 1926,
- La Fontaine Publique – arrêté d'inscription du 4 octobre 1932,
- L'Arceau avec la fenêtre du XV^{ème} siècle, dit « le Pontis » – arrêté d'inscription du 21 octobre 1932,
- La Chapelle Notre-Dame de la Gardette ou Saint-Georges (décor intérieur), (située chemin du Passe-Prest) – arrêté d'inscription du 10 juin 1993.

Synthèse de la réflexion : Le vieux village sur son socle de fortifications est édifié en position défensive sur un point « belvédère ». Ses abords constitués de glacis (dénomination locale : sous-barri) descendant jusqu'au fond des deux vallons qui les délimitent, des versants qui lui font face jusqu'aux lignes de crête à l'est et à l'ouest, et de la colline de la Gardette au nord, forment un écrin. Le PDA se limite donc à ces éléments, paysagers et bâtis, qui forment un ensemble cohérent avec les monuments historiques du village.

A l'intérieur du PDA ainsi reconfiguré, l'ABF formulera un avis conforme fondé sur l'unité des par la mise en œuvre des orientations de gestion ci-après :

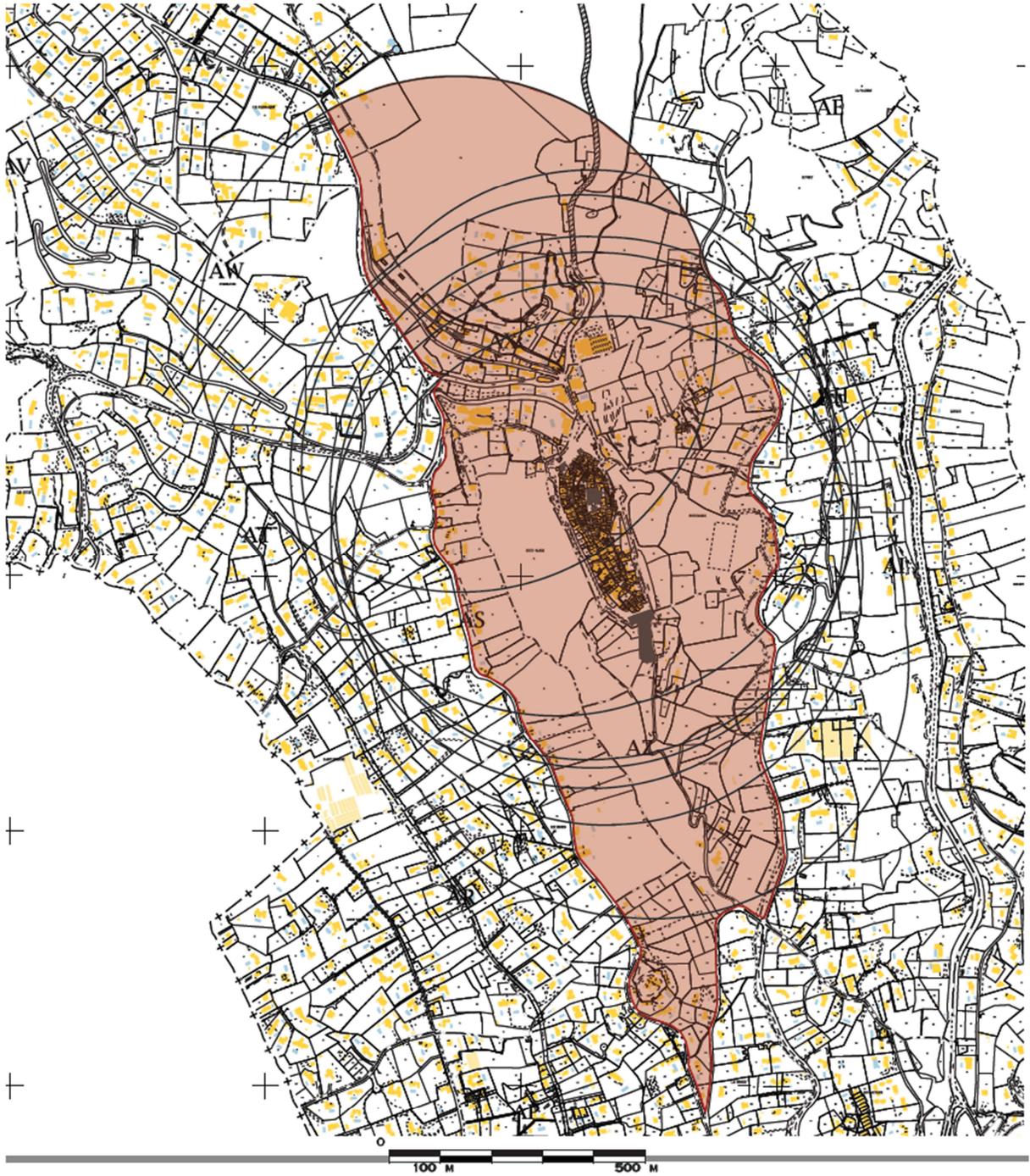
La mise en valeur du patrimoine architectural impose que le projet de développement communal garantisse la pérennité du grand cadre paysager et environnemental, pour cela, il conviendra de :

- Préserver les spécificités architecturales, urbaines et paysagères de la commune, notamment en marquant le contraste entre la minéralité du village fortifié et l'image végétale des quartiers périphériques de villas noyées dans la verdure des collines,
- Préserver la culture de la vigne sur les coteaux ainsi que la culture de l'olivier sur les restanques,
- Préserver le patrimoine rural, architectural et paysager constitués de canaux d'irrigation, de murets en pierres sèches, de bassins et de l'ancien moulin.

Par ailleurs, la mise en valeur du vieux village est l'action forte et dominante autour de laquelle doivent se cristalliser les efforts à produire sur les abords constitués des glacis et des fonds de vallons ; ainsi outre la préservation du patrimoine urbain et militaire du village, l'attention devra se focaliser sur les points suivants portant sur le vieux village d'une part et sur les abords immédiats d'autre part :

- Conserver et mettre en valeur la qualité architecturale et patrimoniale du vieux village (son bâti, son socle chemisé de fortifications),
- Mettre en valeur les espaces publics, leur qualité étant un élément majeur du cadre de vie,
- Apporter une réponse à la question de l'accès au vieux village et du stationnement automobile, dont les infrastructures pénalisent la qualité paysagère aux abords du village,
- Retrouver le socle agricole du village pour être une vitrine paysagère, notamment en maintenant l'interdiction de toute nouvelle construction sur le glacis et au fond des vallons, et en protégeant les espaces agricoles, notamment les 2 hectares de vignes plantées sur le socle du village (avec possibilité d'extension aux Espinets...)

Il est à noter que ces différentes actions sont toutes portées au PLU et au PADD de la commune en vigueur à la date de création du PDA.



Proposition de Périmètre Délimité des Abords des monuments de Saint-Paul-de-Vence (≈ 105,25 ha)
superposé aux anciens périmètres de protection, dit "des 500 m" (≈ 164 ha)

Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Article L621-30 du Code du patrimoine

Article L621-31 du Code du patrimoine

Art. R. 621-93 du Code du patrimoine

Article R. 621-94. Code du patrimoine

Article R. 621-95. Code du patrimoine

Article 25 du décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables

Articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique et Article L123-12 et Article R123-8 du Code de l'environnement relatifs à la constitution du dossier d'enquête.

Article L153.60 Code de l'urbanisme sur les conditions d'annexion au PLU des servitudes d'utilité publique.

La procédure de création d'un PDA se déroule selon les articles R.621-92 à R.621-95 du Code du Patrimoine :

- Le PDA a été proposé par l'ABF à la commune dans le porter à connaissance du 22 octobre 2018 ;
- Le conseil municipal n°29.07.2019_076 a émis un avis favorable sur ce dernier par délibération en date du 29 juillet 2019.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords est soumis à enquête publique par le Maire dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-21 du Code de l'environnement.

- Décision de la Présidente du Tribunal administratif de Nice en date du 16 septembre 2019 désignant Monsieur Georges MARTINEZ en qualité de commissaire enquêteur ;
- Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et au Périmètre Délimité des Abords en date du 15 octobre 2019.

Cette enquête publique, conjointe avec celle relative à la révision du PLU, permet au public de consulter l'ensemble des pièces.

Ainsi, chacun peut faire part de son avis sur le projet et prendre connaissance du projet de PDA.

L'enquête publique aura lieu du 18 novembre au 17 décembre 2019 inclus.

Décisions pouvant être adoptées aux termes de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport au maître d'ouvrage dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur. Il est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserves.

L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de Périmètre Délimité des Abords, éventuellement modifié pour prendre en compte les résultats de l'enquête, sera arrêté par le préfet de région Sud/ Provence Alpes Côte d'Azur, après accord du Conseil Municipal de Saint-Paul-de-Vence.

Le PDA sera intégré aux servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.