







SAINT-PAUL de VENCE

PLU de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

PLU approuvé le 12.04.2017
Révision n°1 du PLU prescrite le 12.06.2017
Révision n°1 du PLU arrêtée le 29.07.2019
Révision n°1 du PLU approuvée le 24.02.2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24.02.2020 arrêtant les dispositions de la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

Sommaire

Partie 1 : Préambule 6
Chapitre 1 : La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-de-Vence 7
I. Le PLU, document de planification 7
II. Un contexte législatif renouvelé 8
III. La révision du PLU de Saint-Paul-de-Vence 10
Chapitre 2 : L'évaluation environnementale 11
Chapitre 3 : Le contexte territorial saint-paulois 12
I. Une commune du moyen-pays maralpin… 12
II. …à l'entrée de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis 13

Partie 2 : Diagnostic réglementaire 15
Chapitre 1 : Diagnostic réglementaire 17
I. [l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes] 17
II. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible 19
III. Documents que le PLU doit prendre en compte 40
IV. Autres documents à prendre en considération 43
Chapitre 2 : Diagnostic humain 47
I. Dynamiques socio-démographiques 47
II. Dynamiques résidentielles 51
III. Dynamiques socio-économiques 55
IV. Synthèse du diagnostic humain, enjeux et perspectives d'évolution 71
Chapitre 3 : État Initial de l'Environnement 73
I. Le milieu physique 73
II. Paysage, patrimoine et cadre de vie 80
III. Biodiversité et Trame Verte et Bleue 100
IV. Les risques et nuisances 109
V. Les ressources : eau et énergie 131
VI. Déchets et pollutions 147
VII. Synthèse : Un territoire à la sensibilité environnementale et paysagère forte, contraint par les risques naturels 154
Chapitre 4 : Diagnostic territorial 156
I. Évolution de l'occupation du sol de Saint Paul de Vence 156
II. Infrastructures, déplacements et mobilités 161
III. Equipements et services publics 168
IV. Analyse foncière 172
V. Synthèse du diagnostic territorial, enjeux et perspectives d'évolution 183

Partie 3 : Justifications des dispositions du PLU 195

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 196

I. Un projet de territoire répondant à de nouveaux enjeux de développement et de protection 197

II. Un cadre paysager exceptionnel et sensible 198

III. Un urbanisme à l'échelle du village 206

IV. Un rayonnement international, une économie de proximité 211

V. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 213

Chapitre 2 : Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales 215

I. Transport/déplacements et émissions de pollutions associées 216

II. Gestion de l'eau 218

Chapitre 3 : Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD 220

Chapitre 4 : Justification du zonage du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation 227

I. Les fondements du zonage et du règlement 227

II. Modalités définies dans le titre 1 relatif aux dispositions introductives 230

III. Modalités définies dans le titre 2 relatif aux dispositions générales 231

IV. Les choix en matière de zones urbaines 243

V. Les choix en matière de zones à urbaniser 266

VI. Les choix retenus en matière de zones agricoles 270

VII. Les choix retenus en matière de zones naturelles 280

VIII. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés pour infrastructures et superstructures 289

IX. Les choix retenus en matière d'espaces boisés classes 290

X. Bilan des évolutions entre de PLU de 2017 et le PLU révisé 296

XI. Les capacités d'accueil du PLU 302

Chapitre 5 : Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence 304

I. Articulation avec le SCoT de la CASA 309

II. Articulation avec le PLH de la CASA 311

III. Articulation avec le PDU de la CASA 312

IV. Articulation avec la DTA 312

V. Compatibilité avec les orientations Fondamentales du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 314

VI. Compatibilité avec le PGRI 316

VII. Prise en compte du SRCE 318

Chapitre 6 : Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan 320

Partie 4 : Evaluation environnementale 322

Chapitre 1 : Incidences sur la ressource en eau 325

I. Augmentation des besoins en eau potable 325

II. Augmentation des besoins de traitement des eaux usées 325

III. Préservation de la qualité des eaux de surfaces et gestion de l'eau pluviale 326

Chapitre 2 : Incidences sur les pollutions, nuisances et risques 328

I. La pollution atmosphérique due aux transports et au secteur résidentiel/tertiaire et transition énergétique 328

II. Les nuisances sonores 329

III. Les risques 330

Chapitre 3 : Incidences sur la consommation d'espace 332

I. Bilan d'évolution 332

II. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU en vigueur 333

III. Les déclassements potentiellement favorables à l'urbanisation 335

IV. Les reclassements de secteurs potentiellement urbanisables au PLU précédent en zone N ou A 337

Chapitre 4 : Incidences sur les espaces naturels, agricoles et la trame verte et bleue 340

V. Les incidences sur les milieux naturels 340

VI. Les incidences sur les milieux agricoles 342

VII. Une prise en compte de la trame verte et bleue 344

Chapitre 5 : Incidences sur le paysage et le patrimoine 347

I. La préservation des grandes entités paysagères 347

II. La préservation des perceptions paysagères et le renforcement du patrimoine naturel 348

III. La protection du patrimoine bâti 351

IV. La promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains 352

Chapitre 6 : Incidences sur les sites susceptibles d'être touchés 356

I. Bastide rouge 357

II. Le Malvan 361

Partie 5 : Méthodologie et résumé non technique 367

I. Résumé du diagnostic humain et territorial 368

II. Résumé de l'État Initial de l'Environnement 374

III. Résumé des choix retenus 380

IV. Résumé de l'évaluation environnementale 388

PLU de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

SAINT-PAUL de VENCE

1

Partie 1 : **Préambule**

Chapitre 1 :
La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-de-Vence

I. Le PLU, document de planification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Le Code de l'Urbanisme détermine au travers du PLU, les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- « L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centre urbaines et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbaines et du patrimoine bâti remarquable ;
- Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuité écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Le PLU se compose :

- **D'un rapport de présentation** (le présent document). Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement. Il analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, inventorie les capacités de stationnement, présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 10 ans, et justifie les objectifs du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé ;
- **Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD**). Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications

numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- **D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). E**lles précisent le projet de la commune sur certains secteurs. Elles peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements, etc. ;
- **D'un règlement et d'un zonage (documents graphiques).** Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- **D'annexes** (annexes sanitaires, servitudes d'utilité publiques, annexes complémentaires, etc.).

II. Un contexte législatif renouvelé

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

Outre les lois Grenelle du 03 août 2009 et du 29 juin 2010 et la loi ALUR du 27 mars 2014 décrites ci-après, les lois d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 7 août 2015 ou encore la loi relative à la transition énergétiques pour la croissance verte du 17 août 2015 ont complété ou modifié les outils du PLU.

1. Les Lois « Grenelle »

La loi Grenelle 1

La loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement présente les objectifs à prendre en compte notamment dans les PLU pour la lutte contre le changement climatique et la préservation des espaces naturels.

La circulaire du 23 mars 2009 sur la territorialisation du Grenelle, incite les collectivités territoriales à anticiper leur mise en œuvre en attendant la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

Dans ce contexte, le PLU de Saint-Paul-de-Vence doit prendre en compte dans son diagnostic les enjeux et objectifs de la loi Grenelle 1, notamment :

- la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et pour permettre la revitalisation du centre-ville,
- préserver la biodiversité, en identifiant ou en instaurant des corridors écologiques par exemple,
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- créer un lien entre densité et niveau de desserte en transports en commun,
- restaurer la nature en ville.

La loi Grenelle 2

Le projet de loi a été adopté par le Sénat le 28 juin puis par l'Assemblée nationale le 29 juin 2010. La loi n° 2010-788, promulguée le 12 juillet 2010, décline thème par thème les premiers les objectifs entérinés par le premier volet législatif des Grenelles de l'Environnement. Cette adoption va avoir de forts impacts sur le contenu du PLU qui devra aller vers le respect des six «chantiers» majeurs révélés par le projet :

- amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification,
- changement essentiel dans le domaine des transports,
- réduction des consommations d'énergie et du contenu carbone de la production,
- préservation de la biodiversité,
- maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé,
- mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique et fondement d'une consommation et d'une production plus durables.

2. La loi ALUR

La **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR), promulguée le 27 mars 2014, s'avère également fondamentale en matière de documents d'urbanisme. Elle vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité des Lois Grenelle 1 et 2, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDCEA, devenue CDPENAF, tout particulièrement pour l'ouverture des zones à urbaniser.

L'élaboration d'un PLU doit ainsi s'appréhender comme une démarche transversale, partenariale et transparente, qui explique et prend en compte les besoins, les règles et les attentes propres à chaque acteurs (élus, habitants, services territoriaux…).

3. L'ordonnance du 23 septembre 2015 et ses décrets d'application

Le Code de l'Urbanisme a profondément été modifié sur la forme, et pour certaines parties, sur le fond par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme (recodification à droit constant) et les décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016 s'appliquent ainsi aux nouveaux PLU dont le règlement est structuré autour de trois thématiques essentielles que sont la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activités, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et les équipements et réseaux.

III. La révision du PLU de Saint-Paul-de-Vence

La commune de Saint-Paul-de-Vence est couverte par un PLU approuvé le 25 mars 2013. Le 26 janvier 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU en définissant des modalités de concertation.

À la suite d'une annulation juridictionnelle intervenue le 1er décembre 2016, la commune a approuvé son le 11 avril 2017 PLU puis prescrit sa révision le 12 juin 2017.

Les objectifs et axes politiques majeurs de cette révision reposent sur la volonté de :

- Maîtriser la croissance démographique et adapter le parc de logements en conséquence, afin d'assurer un parcours résidentiels aux saint-paulois sur la commune, tout en préservant les caractéristiques du territoire, en prenant en compte les risques, la qualité des dessertes par les réseaux, la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées, l'état des voiries, le classement dans le périmètre MH (Monuments Historiques) du village et de ses abords et l'inscription en site inscrit de l'ensemble du territoire communal ;
- Conforter une offre de logements diversifiés et notamment de logements sociaux ;
- Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la proximité des espaces naturels (espaces boisés notamment), le cadre paysager et patrimonial remarquable de la commune (vieux village, socle du village, covisibilités…) ;
- S'attacher à la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères ;
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes (le tourisme, la culture, les commerces et services de proximité, les zones d'activités, l'agriculture…) ;
- S'engager dans la transition énergétique, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement durables.

Chapitre 2 :
L'évaluation environnementale

Bien que non directement concernée par le réseau Natura 2000, le PLU de la commune de Saint-Paul-de-Vence fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

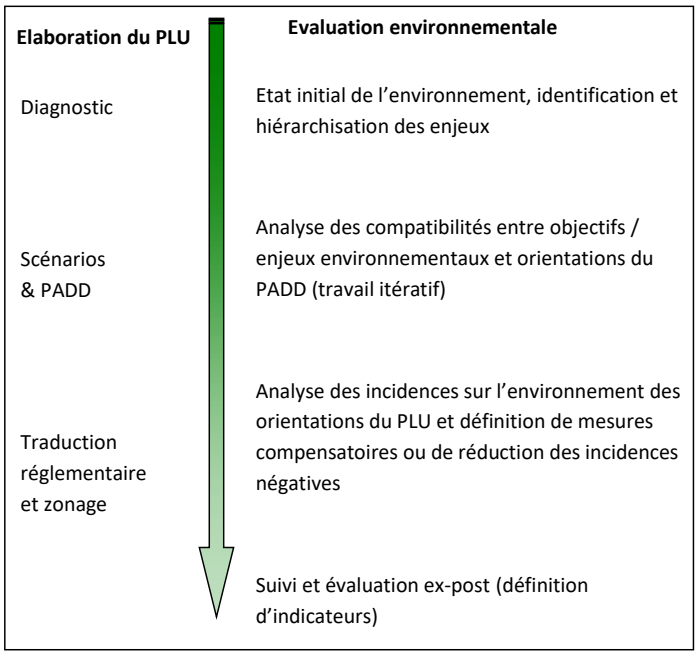
Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière ;
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet ;
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

L'article R.414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par les articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

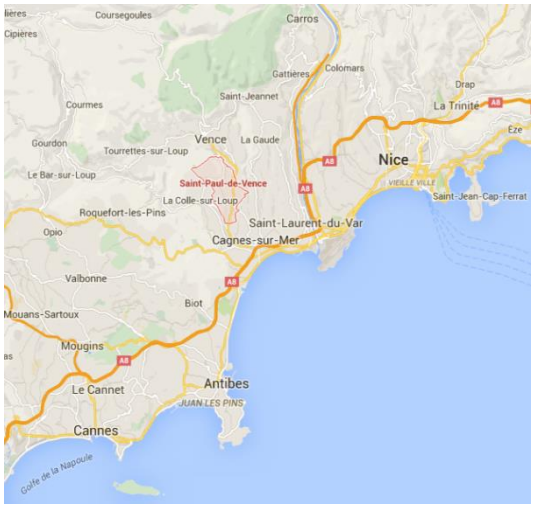


Chapitre 3 :
Le contexte territorial saint-paulois

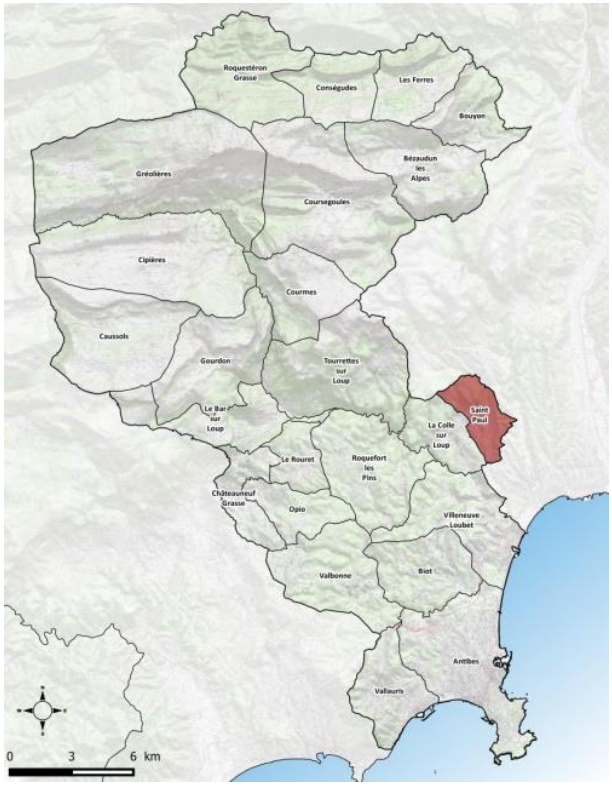
I. Une commune du moyen-pays maralpin…

Saint-Paul-de-Vence est une commune du moyen pays des Alpes-Maritimes, proche du littoral méditerranéen. Elle s'étend sur une superficie de 726 hectares et comprend 3 486 habitants en 2014 (3456 en 2016).

Elle est bordée au nord par la commune de Vence, à l'est par la commune de La Colle sur Loup, à l'ouest par La Gaude et au sud par la commune de Cagnes-sur-Mer.



Situation géographique



Contexte géographique

La commune est proche des principaux centres économiques et culturels du département des Alpes-Maritimes (agglomération Nice/Grasse/Antibes, technopole Sophia Antipolis, etc.) ainsi que les grands axes de communication (Autoroute A8, aéroport de Nice-Côte d'Azur), renforçant ainsi l'attractivité de son territoire.

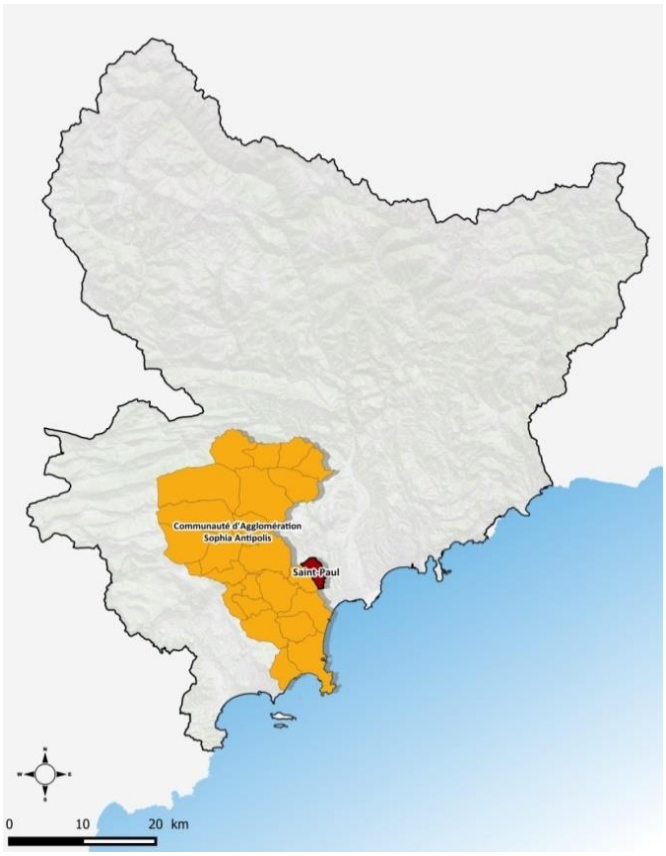
II. …à l'entrée de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis

La commune de Saint Paul de Vence appartient à la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA).

En 2001, les statuts de la communauté d'agglomération ont été adoptés par arrêté préfectoral. La communauté d'agglomération comportait 14 communes dont Saint Paul de Vence. Elle s'est étendue à 16 communes en 2002, avec l'arrivée de Caussols et Courmes.

La CASA compte aujourd'hui 24 communes regroupées autour d'une charte en dix points :

- Une communauté reposant sur le volontariat des communes ;
- Une « communauté de destin » fondée sur la solidarité
- Un projet commun garant des identités et des cultures locales ;
- Une priorité donnée aux équipements structurants d'intérêt communautaire ;
- Un développement économique maîtrisé ;
- Une politique de l'habitat équilibrée ;
- Une priorité aux transports en commun ;
- Un partenariat fort avec l'ensemble des acteurs institutionnels ;
- Le respect des souverainetés communales ;
- Un projet communautaire évolutif.



Situation dans l'intercommunalité

L'une des compétences de la CASA est la mise en œuvre du SCoT, approuvé le 5 mai 2008. Celui-ci est actuellement en cours de révision pour l'élargissement du périmètre vers le Nord et l'intégration de plans et programmes.

PLU de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

SAINT-PAUL de VENCE

1

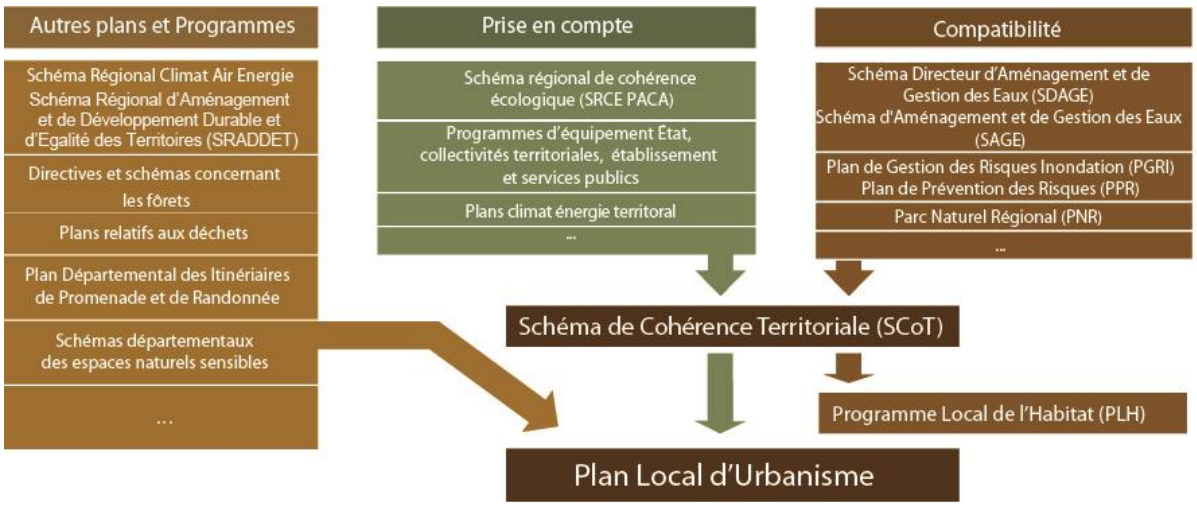
Partie 2 : **Diagnostic**

Chapitre 1 :
Diagnostic réglementaire

I. Articulation du PLU avec les autres plans et programmes

L'aménagement du territoire communal de Saint Paul de Vence est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. En effet, en application du Code de l'Urbanisme, il existe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes qui impose un **rapport de compatibilité** entre eux. Ce rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.



Le SRADDET PACA a été approuvé en octobre 2019, après l'arrêt du présent PLU.

Il fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue donc aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD. Ces documents étant présentés lors de l'arrêt du PLU, ils sont conservés dans le cadre de l'approbation. Un complément d'information ayant été apporté pour le SRADDET.

Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme (SCoT et, à défaut, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, plans de déplacements urbains, plans climat-air-énergie territoriaux et chartes de parcs naturels régionaux) dans un rapport de prise en compte.

Les règles générales du SRADDET s'imposent également aux documents locaux d'urbanisme mais dans un rapport de compatibilité.

Le PLU de Saint Paul de Vence doit ainsi être **compatible** avec les documents d'urbanisme supra-communaux suivants :

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) ;
- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) ;
- Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;
- Le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRi)
- Le Contrat Rivière de la Cagne.

Il doit **prendre en compte** les différents plans et programmes tels que :

- Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la CASA.

Il prend aussi certains documents **en considération**, tels que :

- Le Schéma Départemental d'Equipement Commercial des Alpes-Maritimes ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) ;
- Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) ;
- Le Schéma Départemental des Carrières ;
- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMAS) ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) ;
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins (PREDAS) ;
- Le Plan Départemental de Protection des Forêt Contre les Incendies (PDFCI).
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) ;
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes (PPA) ;
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des Alpes-Maritimes (PPB) ;
- Le Plan local pour l'énergie « Énergie 2010 » ;
- Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIFR).

II. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

1. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

1/ Rôle et vocation du SRADDET

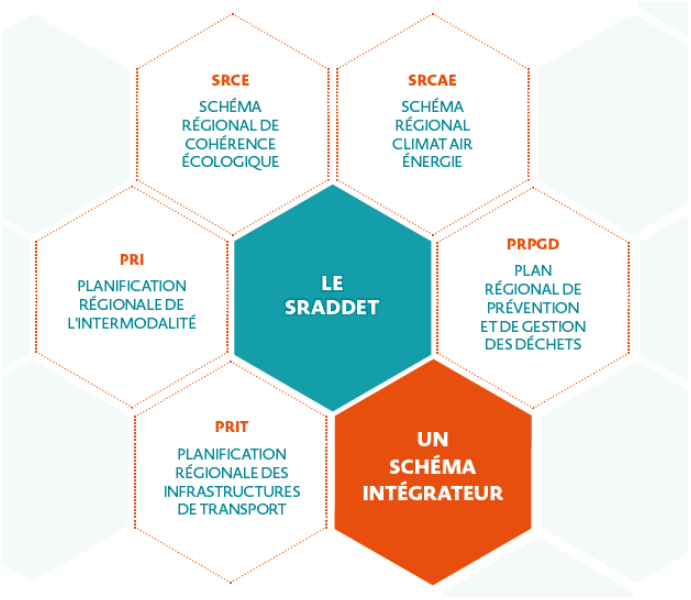
La loi Notre du 7 août 2015 précise et renforce le rôle de l'institution régionale - Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur - dans sa fonction planificatrice en créant le SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long terme (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Avec le SRDEII (Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation), il vient renforcer la légitimité des régions en leur permettant de se saisir de nombre d'enjeux majeurs.

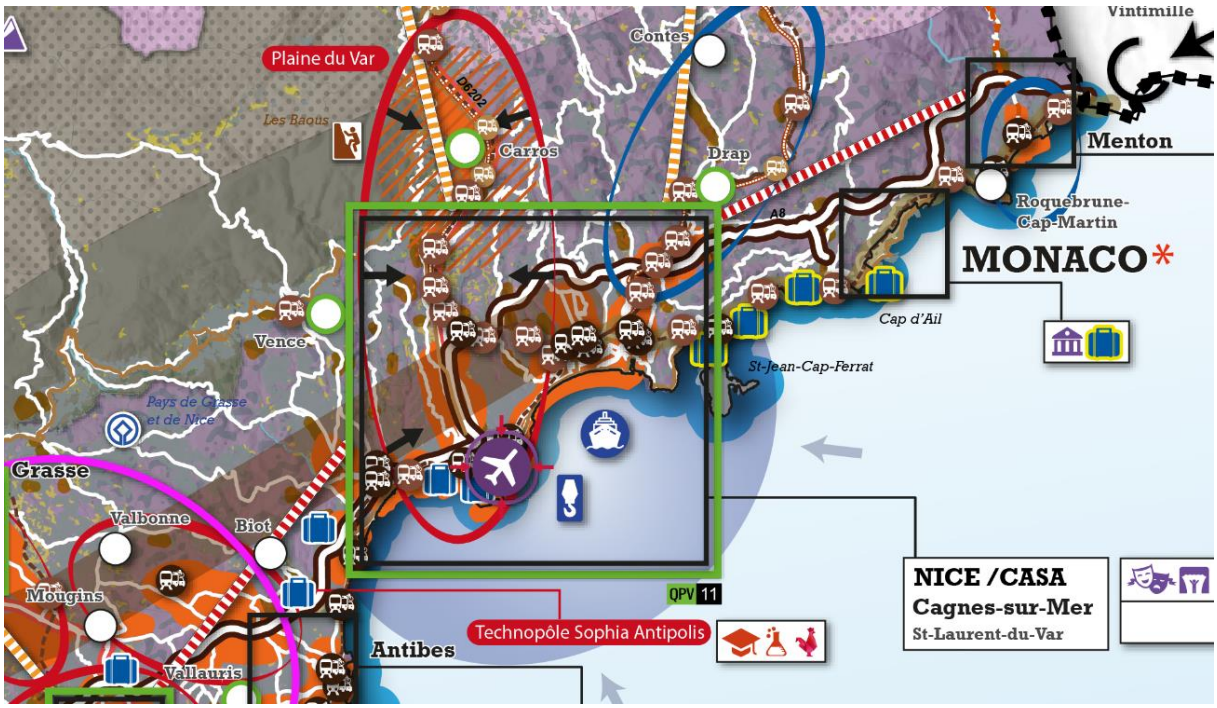
Partie 1 : Ainsi, le SRADDET ensemblier coordonne, sous la bannière commune de l'aménagement du territoire, l'action régionale dans onze domaines définis par la loi :
« Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. » Code général des collectivités territoriales, article L4251-1.

Afin de parvenir à remplir ce rôle d'ensemblier, le SRADDET est donc intégrateur, mais il est également prescriptif.

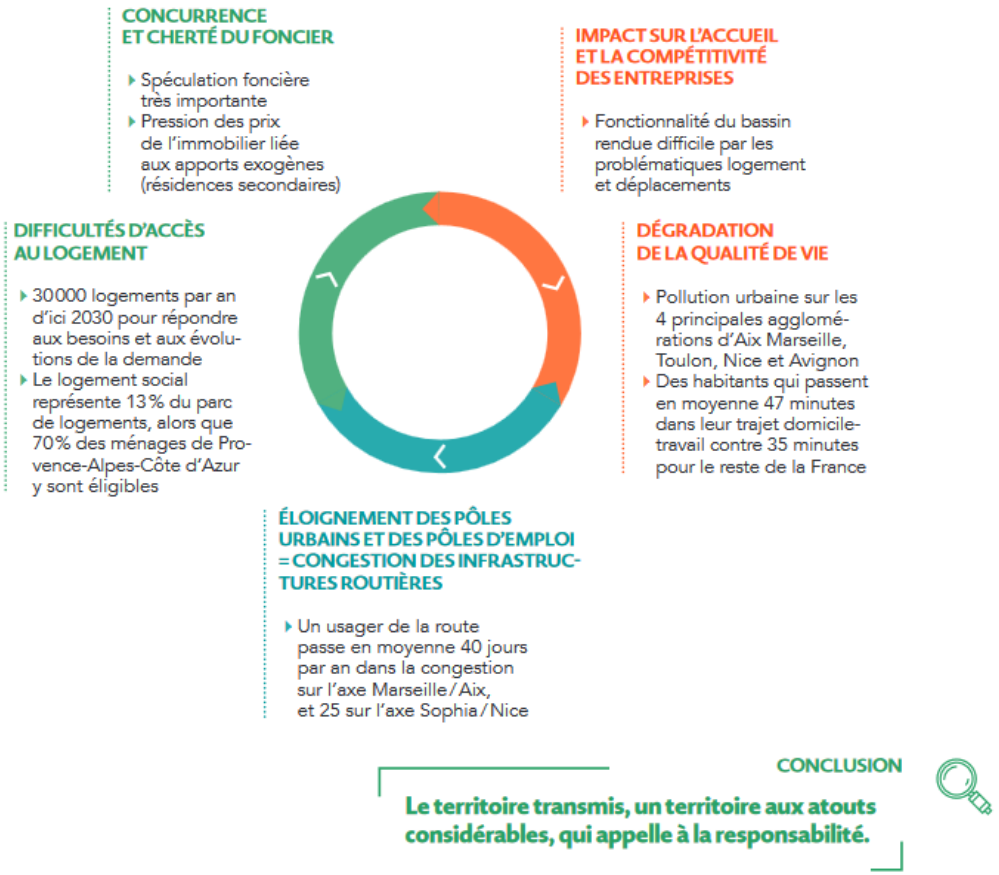
Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans. Il devient ainsi le garant de la cohérence des actions menées par la région. Le SRADDET intègre les schémas sectoriels suivants SRCE, SRCAE, PRI, PRIT, PRPGD, auxquels il se substitue dès son adoption par arrêté préfectoral.



Extrait du SRADDET approuvé par la Région le 26 juin 2019



1/ État des lieux du territoire transmis - des menaces sur le cadre de vie



2/ État des lieux du territoire vécu - un bien-vivre en demi-teinte

La région est confrontée à une baisse de son attractivité entraînant le ralentissement de sa croissance démographique. Entre 2009 et 2017, elle s'élevait ainsi à 0,4 %, contre 0,8 / 0,9 % en Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes ou Pays de la Loire. Et l'Insee fait désormais des projections à 0,2 %. Certaines villes moyennes de la région voient même leur population diminuer. Par ailleurs, la population vieillit : les mêmes projections indiquent une baisse du nombre de jeunes et de la population active, notamment dans les territoires azuréens, et une forte hausse de la part des 65 ans et plus, notamment dans les territoires alpins et rhodaniens.

D'autre part, la région est marquée par de fortes inégalités : c'est la troisième région (métropolitaine) la plus touchée par la pauvreté ; la seconde pour ce qui concerne les écarts de revenus (après l'Île-de-France et avec la Corse). Si la région concentre nombre de ménages aisés, l'Insee fait remarquer que ces écarts sont surtout dus à la concentration de faibles niveaux de vie. Il existe aussi de fortes inégalités infrarégionales, avec, notamment, des écarts de revenus particulièrement marqués dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes, et des disparités entre les départements.

3/ État des lieux du territoire organisé - diversité et quête de structure

Polycentrique, le territoire régional se compose de quatre grands réseaux d'aires urbaines relativement autonomes et, à la fois, liées par de nombreuses complémentarités.

L'organisation polycentrique génère des déplacements en constante progression, à l'origine de la congestion des réseaux routiers et ferroviaires. L'échelle des déplacements quotidiens est marquée par la prépondérance de l'usage de la voiture individuelle.

L'écosystème économique régional s'appuie sur l'organisation spatiale de métropoles qui se développent selon des logiques largement différenciées. Reste que le SRDEII (Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation) met en avant le rôle des territoires non métropolitains.

I) Par ailleurs, le manque de disponibilité foncière à court terme et le vieillissement des zones d'activités sont pénalisants : les nombreuses demandes d'implantations exogènes ne sont pas toujours satisfaites.

4/ Synthèse de l'état des lieux

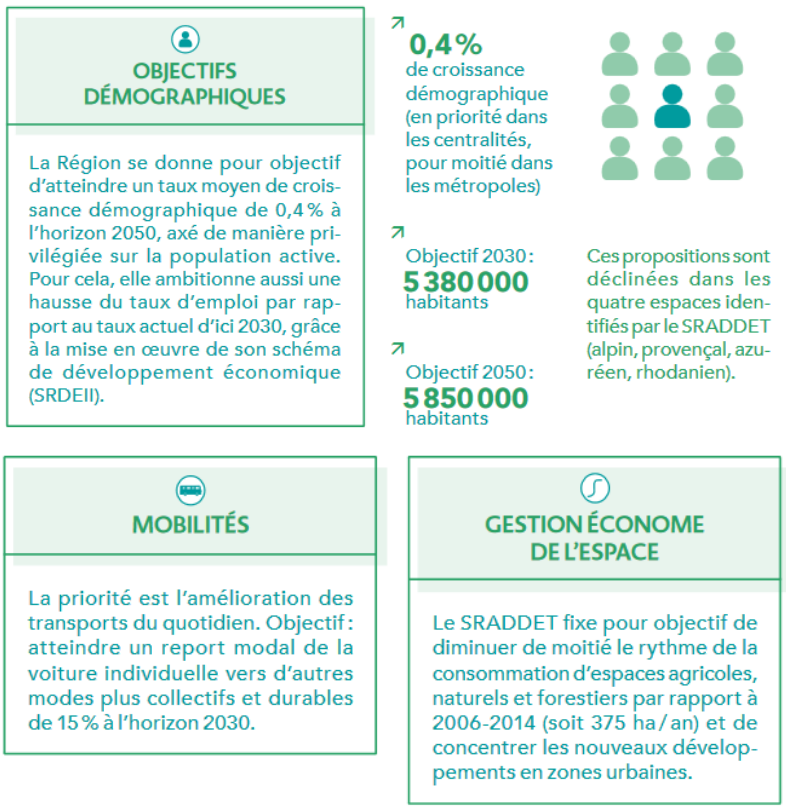
La région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur est un territoire contrasté : il cumule atouts majeurs et grandes faiblesses. Ainsi, l'aura, la renommée de la région, ses secteurs dynamiques, ses paysages, sa biodiversité sont contrebalancés par une baisse de l'attractivité régionale, un ralentissement démographique, les inégalités, une forte consommation foncière et de nombreux dysfonctionnements en matière de transports.

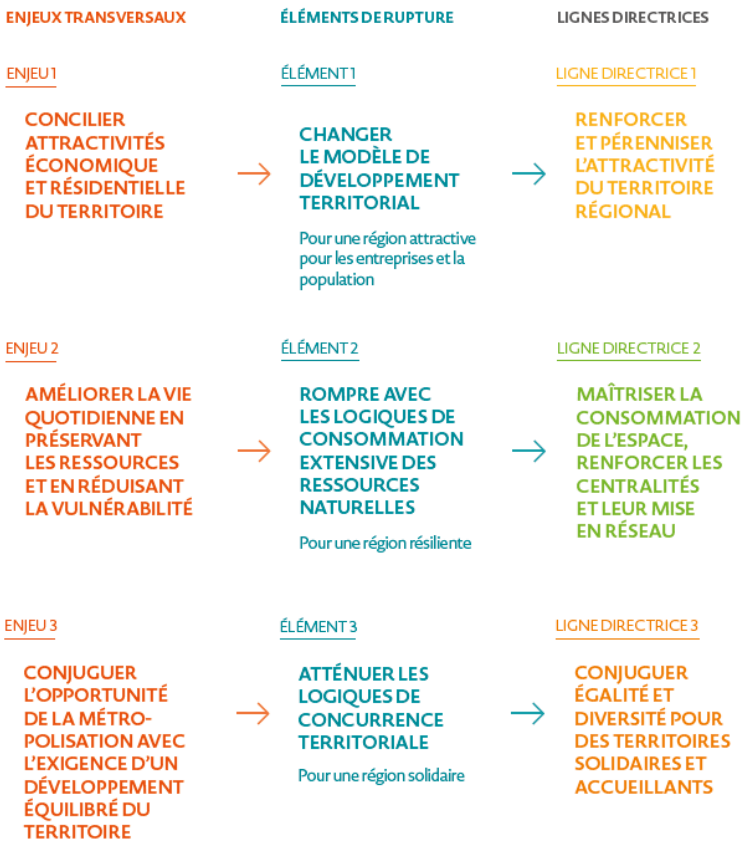
5/ La stratégie du projet de territoire

Le SRADDET flèche 3 lignes directrices autour de l'attractivité territoriale, de la réduction de la consommation de l'espace et des centralités et l'égalité et la diversité des territoires.

Le SRADDET prononce des objectifs démographiques pour les territoires avec une moyenne de croissance fixée à 0,4% mais qui peut être modulée.

Le SRADDET fixe des nouvelles priorités conjointes en matière de mobilités et la réduction par deux de la consommation foncière enregistrée entre 2006 et 2014.





6/ Les grands axes de la stratégie

Le SRADDET repose sur une stratégie régionale territorialisée matérialisée au moyen de 68 objectifs (et de 52 règles) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires. Déclinées en axes et orientations, les trois lignes directrices comportent des objectifs qualitatifs ou quantitatifs pour 2030 et 2050.

Ligne directrice 1 - Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional

AXE 1 | RENFORCER LE RAYONNEMENT DU TERRITOIRE ET DÉPLOYER LA STRATÉGIE RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Conforter le rayonnement du territoire à l'échelle nationale et internationale passe notamment par une accessibilité performante, par le soutien à la stratégie régionale économique, ainsi qu'aux coopérations transfrontalières.

AXE 2 | CONCILIER ATTRACTIVITÉ ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

La Région souhaite accroître son attractivité et poursuivre un développement économique créateur d'emplois en adoptant un nouveau modèle de développement territorial dans le sillage des grands objectifs du développement durable. Ces deux buts sont non seulement indispensables mais conciliables, dans la mesure où un développement respectueux de l'environnement peut désormais être un facteur d'attractivité.

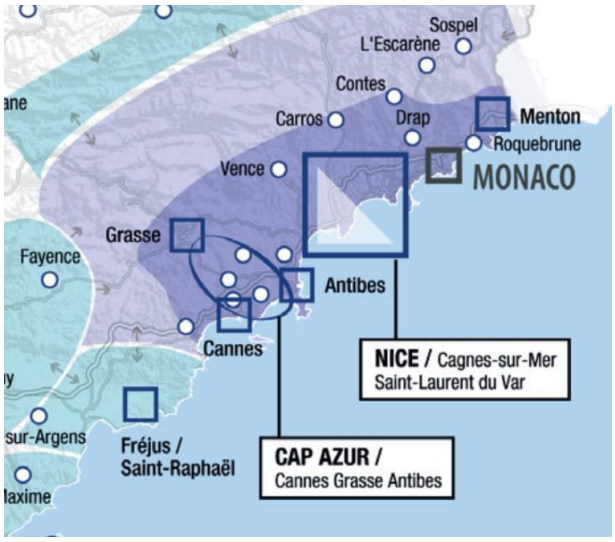
AXE 3 | CONFORTER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE : VERS UNE ÉCONOMIE DE LA RESSOURCE

Dans le droit fil de l'Accord de Paris sur le climat, la Région entend jouer un rôle moteur en matière de transition énergétique, de développement des énergies renouvelables et d'amélioration de la qualité de l'air.

Ligne directrice 2 - Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

AXE 1 | STRUCTURER L'ORGANISATION DU TERRITOIRE EN CONFORTANT LES CENTRALITÉS

Le SRADDET précise les localisations préférentielles retenues pour l'apport de population et de logements afin de privilégier les zones proches des emplois, des services, des moyens de transports et des pôles d'échanges, et afin de limiter l'étalement urbain et le mitage des paysages.



Des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine
[LD2 – Axe1 – Obj. 31,32,33,34]

Espaces « les plus métropolisés » :
recentrer et optimiser le développement, pour des métropoles attractives portant la dynamique régionale
- Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
- Faire de la cohérence urbanisme/transport un principe d'aménagement prioritaire

Conforter les centralités [LD2 – Axe1 – Obj. 27, 28, 29]

Centralités métropolitaines :
- **Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement**
  Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon

AXE 2 | METTRE EN COHÉRENCE L'OFFRE DE MOBILITÉ ET LA STRATÉGIE URBAINE

Le SRADDET s'inscrit dans la volonté de développer de nouvelles pratiques de mobilité, de simplifier la vie des voyageurs et de rechercher les complémentarités optimales entre les différents réseaux de transport.

AXE 3 | RECONQUÉRIR LA MAÎTRISE DU FONCIER RÉGIONAL ET RESTAURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

ORIENTATION 1 | Les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle

Le SRADDET vise une gestion économe de l'espace, il entend mettre en œuvre les moyens de lutter contre l'étalement urbain. Pour cela, il privilégie le développement du territoire autour de centralités identifiées, au sein des enveloppes urbaines définies par les SCoT. Pour atteindre cet objectif, plusieurs leviers sont proposés : la réalisation de stratégies foncières, la densification des enveloppes urbaines, la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain, la recherche de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace…

Ligne directrice 3 - maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau

AXE 1 | CULTIVER LES ATOUTS, COMPENSER LES FAIBLESSES, RÉALISER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE ET HUMAIN DE TOUS LES TERRITOIRES

Cet axe vise à tirer le meilleur parti des potentialités de développement pour les territoires, sur les plans numérique, touristique, économique, etc., selon leurs spécificités.

AXE 2 | SOUTENIR LES TERRITOIRES ET LES POPULATIONS POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

En actionnant les leviers du logement, des services, des équipements, de la formation, etc., l'objectif consiste à améliorer la qualité de la vie, réduire les inégalités et améliorer la cohésion sociale.

AXE 3 | DÉVELOPPER ÉCHANGES ET RÉCIPROCITÉS ENTRE TERRITOIRES

Plutôt que la concurrence, ou même les externalités négatives d'un territoire sur l'autre, le SRADDET entend révéler les interdépendances territoriales et inscrire les espaces composant la région dans des logiques de réciprocité et de coopération.

2. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

Les Directives Territoriales d'Aménagement ont été instituées par la Loi n°95-115 du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, modifiée par les lois n°99-553 du 25 Juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, puis n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Elles ont pour ambition de fixer les objectifs et les orientations de l'Etat en termes d'aménagement et de développement durable, dans le respect de la libre administration des collectivités locales.

Le PLU doit être compatible avec ses orientations qui conditionnent directement les réflexions de l'aménagement communal. Toutefois, la compatibilité n'est pas la conformité et elle s'applique dans les conditions déterminées par le code de l'urbanisme et la jurisprudence. La prise en compte de la DTA impose l'approche la plus détaillée, car elle doit faire l'objet d'une interprétation cartographique et rédactionnelle avant d'être appliquée au territoire. La compatibilité avec ses orientations conditionne directement la conception du PLU. Elle prédétermine les impératifs de protection et les critères d'identification de l'urbanisation existante qui définissent les possibilités de son extension.

La DTA des Alpes-Maritimes a été initiée par une décision ministérielle en date du 6 novembre 1995 et à la demande du Conseil Général des Alpes-Maritimes. Elle a été approuvée par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2003.

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- *le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence* tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- *la préservation et la valorisation de l'environnement* comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;
- *la maîtrise du développement* afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

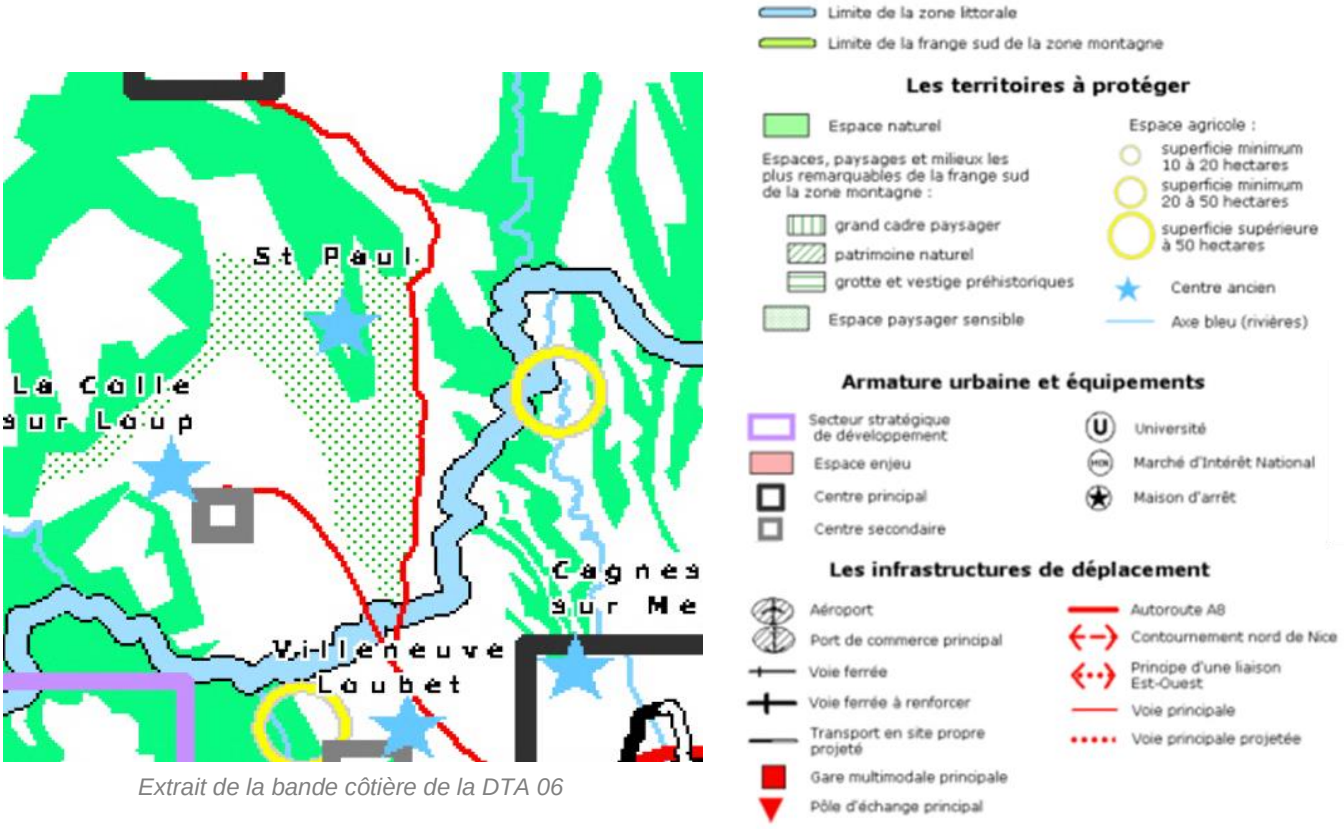
En plus des objectifs généraux, la DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes présentant des caractéristiques et des enjeux communs. A ce titre, la commune de Saint Paul de Vence est concernée par les orientations d'aménagement spécifiques au **Moyen-Pays de la Bande Côtière hors zone Montagne.**

Le Moyen-Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la "périurbanisation", ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché**.** Les orientations pour le Moyen-Pays favorisent donc un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant la protection des principaux espaces naturels, agricoles et forestiers.

En dehors de leur intérêt propre, productif, écologique ou récréatif, ces espaces jouent un rôle essentiel dans l'urbanisation de la Bande Côtière puisqu'ils en constituent le grand cadre paysager et la structure verte interne. Cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages en renforçant l'espace urbain et de sa structure polycentrique par :

- *le confortement et la requalification des centres -principaux et secondaires-* afin d'offrir aux habitants, des services et des équipements à une échelle géographique, intercommunale ou locale, appropriée ;
- *la restructuration de quartiers partiellement urbanisés* en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat ;
- *l'organisation des secteurs d'habitat diffus* où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants doit s'effectuer en préservant le cadre de vie.

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la « banlieue » des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.



Extrait de la bande côtière de la DTA 06

À l'échelle communale, ces orientations se traduisent par le repérage d'espaces paysagers sensibles, de grands espaces naturels et le centre ancien à protéger. La commune se situe également au contact de la frange Sud de la zone montagne et de la zone littorale. Sans en faire partie intégrante, elle est à l'interface des armatures urbaines et équipements structurants (secteur stratégique de développement de Sophia-Antipolis, centre principal de Cagnes-sur-Mer).

Saint-Paul-de-Vence appartient au Moyen Pays de la bande côtière hors zone Montagne et Littoral. Les principales orientations concernent la protection d'espaces paysagers sensibles, des grands espaces naturels et du centre ancien.

La DTA des Alpes-Maritimes est évoquée à titre de rappel. La commune de Saint-Paul de Vence étant couverte par un SCoT approuvé, le PLU devra justifier de sa compatibilité avec ce dernier.

3. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA)

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Saint Paul de Vence appartient à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), créée en janvier 2002 autour de la technopole, et étendue au 1er Janvier 2012. Celle-ci était composée de 14 communes à sa création, puis a été rejoint par 2 communes fin 2002, et 8 supplémentaires en 2012.

Située au cœur du littoral des Alpes Maritimes, à l'interface de la mer et de la montagne, la CASA regroupe actuellement 24 communes du littoral, du moyen pays et du haut pays et **176 618 habitants sur 48 280 hectares (INSEE 2012)** : Antibes Juan les Pins, Le Bar sur Loup, Biot, Caussols, Chateauneuf, Courmes, Gourdon, Opio, Roquefort les Pins, Le Rouret, **Saint-Paul-de-Vence**, Tourrettes sur Loup, Valbonne Sophia Antipolis, Vallauris Golfe-Juan, Villeneuve Loubet et La Colle sur Loup, La Roque-en-Provence, Les Ferres, Bouyon, Bézaudun-les-Alpes, Gréolières, Coursegoules, Conségudes, Cipières.

La CASA est rassemblée autour d'un projet de développement visant à :

- organiser une alliance entre le littorale, le technopôle et le Haut pays ;
- conforter et renouveler l'attractivité du territoire dans le cadre d'un développement maîtrisé ;
- affirmer la place de l'agglomération dans son contexte, local et international.

Outre ses compétences obligatoires que sont :

- le développement économique ;
- l'aménagement de l'espace communautaire (SCoT, opérations d'intérêt communautaire),
- l'habitat ;
- la politique de la ville.

La CASA exerce une série de compétences optionnelles et facultatives en matière de :

- voirie et de parcs de stationnement ;
- protection et la mise en valeur du cadre de vie ;
- équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- réseaux divers et assainissement ;
- lutte contre les inondations ;
- actions en faveur de l'enseignement, de la culture et de l'éducation ;
- protection et de valorisation du patrimoine ;
- équipements touristiques ;
- études relatives au développement des technologies de l'information ;
- la communication au service du grand public.

Le PADD du SCOT définit 3 grandes orientations :

- Affirmer la place de la CASA dans son contexte, de l'international au local ;
- Poursuivre et renouveler l'attractivité pour assurer un développement maîtrisé ;
- Renforcer les complémentarités existantes, organiser la « ville-pays ».

Le Document d'Orientations Générales (DOG) fixe les conditions de la mise en œuvre des ambitions exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La commune de Saint-Paul-de-Vence s'intègre dans l'unité de voisinage Est de la CASA, aux côtés de Villeneuve-Loubet, La Colle-sur-Loup et Tourrettes-sur-Loup.

Plusieurs enjeux sont ainsi repérés :

- **Secteurs de développement mixte** :

La pénétrante RD 436 reliant les communes de la Colle sur Loup et de Saint-Paul-de-Vence, au niveau l'échangeur de Cagnes-sur-Mer, est structurante pour tout le secteur. De nombreuses activités commerciales et de service se sont développés le long de cet axe relativement étroit, en particulier sur le côté collois. La nécessaire requalification de ses abords et l'aménagement de cet espace impliquent une étude d'ensemble en liaison avec les collectivités concernées (Saint Paul de Vence, La Colle sur Loup, le département et la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis).

- **Secteurs de protection dans les espaces naturels ou urbains** *:*

- Le vieux village ;
- Les espaces naturels protégés : le socle du village, et le boisement au Nord du centre ancien ;
- Les enjeux ponctuels de protection : les Blaquières ;
- Les voies protégées et entrées de ville (D36 et le long de la RD436) ;
- Les espaces paysagers sensibles : une large partie du territoire ceinturant le village, entre la Colle-sur-Loup et la RD 36 est identifié comme « espaces paysagers sensibles » en raison des reliefs induisant de nombreuses covisibilités, de l'urbanisation diffuse et de l'important couvert végétal. Ces caractéristiques induisent une attention particulière et une adaptation du règlement aux sensibilités paysagères (préservation de la végétation, des oliveraies, etc., limitation des hauteurs et des mouvements de terrains, etc.) ;
- Le réseau hydrographique principal, qui doit être protégé à la fois pour des motifs écologiques, paysagers et de limitation des risques d'inondation recul des constructions, etc.).

- **Transports et déplacements :**

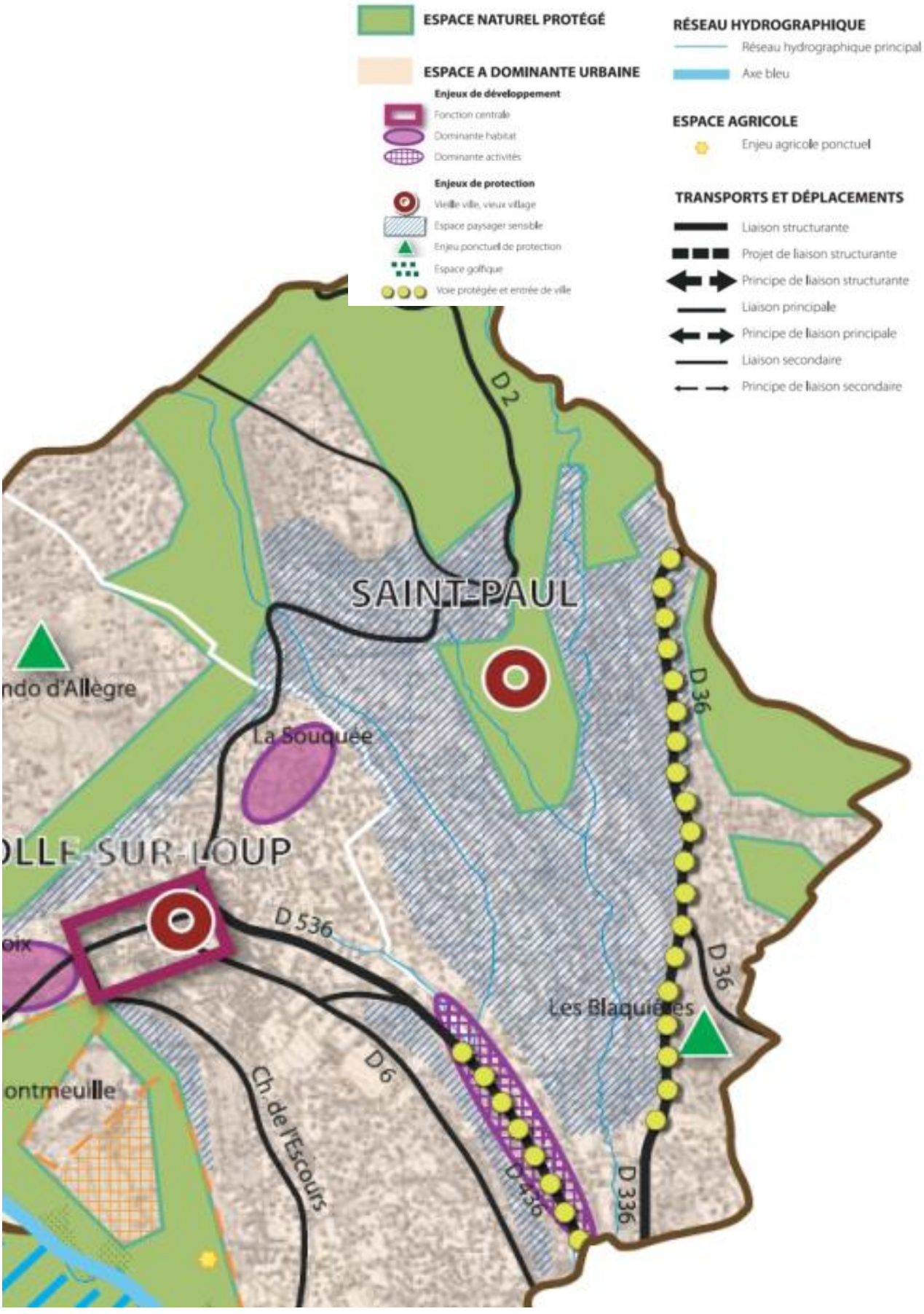
La voie ferrée et l'autoroute A8 traversent le territoire du SCoT au niveau du littoral. L'accessibilité de Saint Paul de Vence dépend essentiellement de Cagnes-sur-Mer. L'enjeu de requalification de l'échangeur de Villeneuve-Loubet est dès lors en lien avec la restructuration de celui de Cagnes-sur-Mer, et concerne la commune de Saint-Paul-de-Vence.

Par ailleurs, un « principe de liaison principale », entre la RD 6, à l'Ouest de la Colle-sur-Loup, et la RD 2085, à Roquefort-les Pins, compléterait le maillage du réseau routier du Moyen-Pays et faciliterait l'accès des habitants de Saint-Paul au parc de Sophia Antipolis.

Saint-Paul-de-Vence se situe dans l'unité de voisinage Est de la CASA avec les communes de Villeneuve-Loubet, La Colle-sur-Loup et Tourrettes-sur-Loup.
Plusieurs enjeux concernent son territoire :

- l'aménagement intercommunal des abords de la RD436 au Sud de la commune ;
- la protection de différents secteurs dans les espaces à dominante urbaine (vieux village, Les Balquières,…) ;
- l'accessibilité de la commune via Cagnes sur Mer : impact indirect de la requalification de l'échangeur de Villeneuve Loubet ;
- le projet de liaison entre la RD6 (La Colle sur Loupe) et la RD 2085 (Roquefort Les Pins) pour mailler le territoire du Moyen Pays : meilleure desserte de la commune avec Sophia Antipolis.

Le SCoT est en cours de révision.



Extrait du Document D'Orientation Général (Source : SCoT 2008 CASA)

4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA)

Créés par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, la première génération des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) n'avait qu'une portée juridique et opérationnelle limitée. La loi du 14 novembre 1996 les a rendus obligatoires dans les agglomérations ou communes comprenant sur leur territoire des zones urbaines sensibles. La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain de décembre 2000, a considérablement renforcé leur portée juridique. Elle précise que les PLH s'appliquent aux communes de plus de 5 000 habitants hors zones agglomérées et aux communes de plus de 3 500 habitants dans les zones agglomérées (hors Ile-de-France). Elle permet aussi la réalisation de PLH intercommunaux.

Le PLH définit « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Le PLH définit et met en œuvre une politique locale de l'habitat. Il détermine de ce fait un dispositif d'actions publiques visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques.

Il répartit l'objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux entre l'ensemble des communes membres d'un l'EPCI ainsi que le versement des pénalités au budget de l'EPCI. La durée de validité d'un PLH est de minimum 5 ans.

Le PLH doit être compatible avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan d'Action départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PALPD) et s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et cartes communales.

Engagé en 2003, le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 13 décembre 2004 pour une durée de 6 ans. **Le second PLH portant sur la période 2012-2017 a été prolongé de deux ans.** Faisant le bilan du premier PLH, le second porte comme enjeu principal d' « Offrir à chacun la possibilité de se loger sur le territoire de la CASA » avec une déclinaison d'enjeux et priorités :

- **Enjeux I « Pour tous »**
  - Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité croissante des besoins ;
  - Répondre aux besoins publics en difficultés.
- **Enjeux II « Comment ? »**
  - Développer l'offre locative sociale et répondre aux demandes ;
  - Développer l'offre à l'accession ;
  - Réajuster les objectifs de production au regard de la croissance démographique ;
  - Prendre en compte la mise en application du Grenelle II.
- **Enjeu III « Où ? »**
  - S'appuyer sur le concept de « ville-pays » pour construire la politique d'habitat ;
  - Territorialiser la production.

Le PLH définit également un programme d'actions sur la commune, pour la période 2012-2017 :

- Le développement de l'offre locative sociale de Sain-Paul-de-Vence : **9 logements/an soit 51 sur les 6 ans du PLH,**
- La production de logement locatif social : **2 logements PLAI, 5 logements PLUS et 1 PLS familiaux,**
- La poursuite de la réhabilitation du parc privé (OPAH) : **1 logement à loyer conventionné dans le parc privé par an,**
- La création **d'1 logement en accession libre**.

L'objectif de production de 8 logements locatifs sociaux neufs par an sera porté à 10 logements locatifs sociaux par an dans le cadre du 3e PLH, applicable sur la période 2020-2025 (Projet de PLH 2020-20205 arrêté le 1er avril 2019).

Pour la commune de Saint-Paul-de-Vence, la capacité des gisements fonciers dans le PLH **2012-2017** était estimée à **20 logements pour 2,4 ha, sur un seul site :**

- un gisement dans le secteur du Malvan (24 logements réalisés) ;
- un gisement terme sur le site de l'ancien camping ;
- un gisement à plus long terme.

Toutefois, le PLH stipule qu'un effort complémentaire est souhaitable au sein de ces différentes communes tout au long de la période d'application du PLH et un travail d'identification et de mobilisation foncière « adaptée » devra être envisagé (pour poursuivre les efforts de mixité).
Pour chaque unité de voisinage, l'objectif de production de logements soumis à l'article 55 de la Loi SRU est imputable à chaque commune. En aucun cas, les réalisations seront fongibles au sein des unités de voisinage.

La commune comptait 12 logements locatifs sociaux en 2012. 56 logements locatifs sociaux ont récemment été livrés et 54 sont en cours (permis ou agrément).

L'objectif de production de 8 logements locatifs sociaux neufs par an sera porté à 10 logements locatifs sociaux par an dans le cadre du 3e PLH, applicable sur la période 2020-2025 (Projet de PLH 2020-20205 arrêté le 1er avril 2019).

5. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA)

Le Plan de Déplacements Urbains constitue le projet global d'aménagement du territoire et de gestion des déplacements sur une période de 10 ans. Il est apparu avec la loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) de 1982, puis a été renforcé par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 ainsi que par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains de 2000.

Le Conseil Communautaire du 5 mai 2008 a approuvé le Plan de Déplacements Urbains et le rapport environnemental. Il se compose d'un diagnostic, d'enjeux, d'un programme d'actions territorialisées. Ce premier PDU est actuellement en cours de révision.

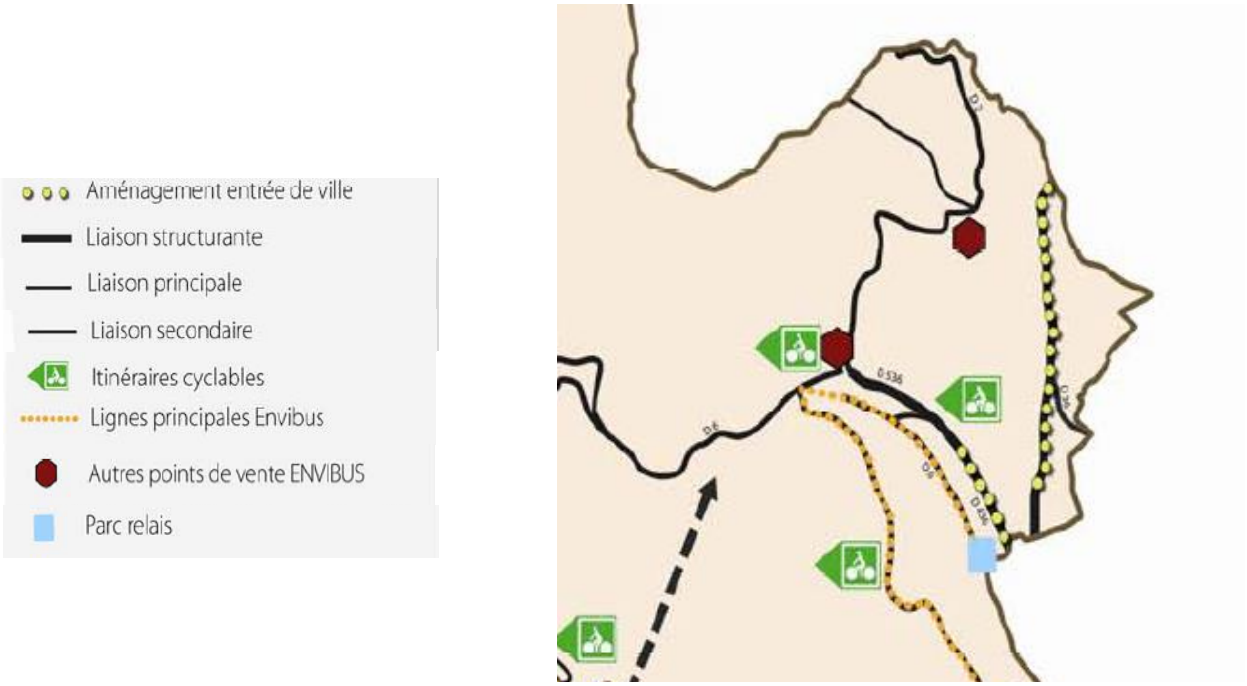
Le PDU définit six grands objectifs pour mettre en place une politique de déplacements multimodaux cohérents et coordonnées à l'échelle de l'agglomération:

- Améliorer l'accessibilité tout en favorisant les modes alternatifs à la voiture ;
- Préserver et conforter les centralités ;
- Développer les déplacements de proximité ;
- Créer une solidarité entre le littoral et le haut, moyen pays ;
- Accompagner les changements de comportement ;
- Suivre et évaluer la mise en œuvre du PDU.

Pour se donner les moyens d'atteindre ces objectifs, la CASA a étudié la réalisation de 41 mesures dans le but de promouvoir les transports publics en améliorant la qualité du service rendu aux usagers.

Le PDU a été accompagné par la réalisation d'une Enquête Ménages-Déplacements (EMD) sur la période 2008-2009, afin de recueillir et d'actualiser les éléments de connaissance et de tirer des enseignements des principaux résultats.

La CASA s'étant élargie au 1er janvier 2012 avec 8 nouvelles communes, le Conseil communautaire a décidé en 2012 de mettre en révision son PDU en anticipation de sa révision initialement prévue au bout de 10 ans.



Extrait du PDU (Source : CASA)

La commune de Saint Paul de Vence est traversée pour partie par deux liaisons structurantes : la RD 436 au Sud et la RD 34 à l'Est. Des aménagements d'entrée de ville ont été repérés sur ces deux axes.

Le PDU prévoyait la création d'un parc relai sur la commune de La Colle-sur-Loup qui a finalement été repositionnée sur le territoire de Cagnes-sur-Mer au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur en liaison avec le TCSP.

Le PDU actuel :
La commune de Saint-Paul-de-Vence est traversée par la RD 34 et subit les influences de la RD 436 au Sud (zones d'activités). Les aménagements de la RD 436 (boulevard Sauvaigo) et l'itinéraire cyclable en lien avec la commune de La Colle-sur-Loup contribuent à l'amélioration de entrées de de la CASA.
Le PDU est en cours de révision.

6. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRi) 2016-2021

Le PGRI a été approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015 pour la période 2016-2021.

La **Directive 2007/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2007** relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondations dite « Directive Inondation », a pour principal objectif d'établir un cadre pour l'évaluation et la gestion globale des risques d'inondations, qui vise à réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique associées aux différents types d'inondations dans la Communauté.

Elle préconise de travailler à l'échelle des grands bassins hydrographiques appelés "districts hydrographiques", en l'occurrence le district Rhône et côtiers méditerranéens dit « bassin Rhône-Méditerranée » pour ce qui concerne notre bassin.

La Directive Inondation a été transposée en droit français par les 2 textes suivants :

- **L'article 221 de la Loi d'Engagement National pour l'Environnement dite « LENE » du 12 juillet 2010.**
- **Le décret n° 2011-227 du 2 mars 2011 relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.**

Cette transposition française prévoit une mise en œuvre à trois niveaux : 1-National / 2-District hydrographique (ici le bassin Rhône-Méditerranée) / 3-Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI)

Au niveau national, le Ministre en charge de l'Écologie définit une Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondations (SNGRI) qui détermine les ambitions de l'Etat français pour répondre aux attentes de la Directive Inondation concernant la réduction des conséquences négatives des territoires à la suite d'une inondation.

Au niveau de chaque district hydrographique, le Préfet Coordonnateur de Bassin :

- a élaboré une Évaluation Préliminaire des Risques d'Inondation (EPRI) sur le district pour le 22 décembre 2011,
- a sélectionné des Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) sur la base de l'EPRI et des critères nationaux définis dans le cadre de la SNGRI,
- a élaboré des cartes des surfaces inondables et des risques d'inondation pour le 22 décembre 2013,
- élabore un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Il présente les objectifs de gestion fixés et les moyens d'y parvenir.

L'ensemble de ces étapes est révisé tous les 6 ans suivant un calendrier commun à celui de **la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)**.

Le 12 décembre 2012, le préfet coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée a arrêté une liste de 31 TRI. Cette sélection s'est appuyée sur 3 éléments : le diagnostic de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI), l'arrêté national définissant les critères de sélection des TRI, la prise en compte de critères spécifiques à certains territoires du bassin en concertation avec les parties prenantes du bassin Rhône-Méditerranée. Le 20 décembre 2013, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté **la cartographie** de 25 TRI du bassin Rhône-Méditerranée.

Le TRI de Nice – Cannes - Mandelieu a été retenu au regard des débordements des cours d'eau et des submersions marines. Il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que le débordement des principaux cours d'eau du TRI à savoir :

- le Var
- les Paillons
- le Riou de l'Argentière

- la Siagne
- la Brague
- le Loup
- la Cagne
- le Malvan

La commune de Saint-Paul-de-Vence n'est pas intégrée dans le périmètre du TRI, néanmoins cette dernière sera concernée par la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation.

7. Les Plans de Prévention des Risques

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Leur contenu et leur procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995. Ces dispositions législatives ont été intégrées dans le titre VI du code de l'environnement (ordonnance n° 200.914 du 18 septembre 2000).

Les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de prescriptions fixées par les PPR, leur non-respect pouvant entraîner une suspension de la garantie-dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les annexer.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être modifiés si cette exposition devait être sensiblement modifiée à la suite de travaux de prévention de grande envergure.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût pour la collectivité de l'indemnisation systématique des dégâts engendrés par les phénomènes.

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- de délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité (dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions) ;
- de délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- de définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions (ou ouvrages) existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L.126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

Le Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRif)

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de forêt de Saint-Paul-de-Vence a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 07 juillet 2006 portant approbation de ce plan.

Conformément aux dispositions des articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement, les actions de prescriptions du PPR s'appliquent non seulement aux biens et activités, mais aussi à toute autre occupation et utilisation des sols, qu'elle soit directement exposée ou de nature à modifier ou à aggraver les risques.

Le PPR peut réglementer, à titre préventif, toute occupation ou utilisation physique du sol, qu'elle soit soumise ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration, assurée ou non, permanente ou non.

Le territoire de la commune a été divisé en trois types de zones :

- *une zone rouge R* de risques forts qui concerne le massif forestier de la Sine très exposé à un risque de grands feux par vent d'ouest et les flancs du val de Cagne : elle est inconstructible.
- *une zone bleue divisée en secteur :*
    - *le secteur Bo* de risques moyens correspondant à des quartiers à enjeux, défendables moyennant la réalisation préalable de prescriptions : Les Gardettes
    - le secteur B1a de risque modéré qui englobe les quartiers exposés aux grands feux du massif forestier de la Sine ou du val de Cagnes et les interfaces urbanisations-espaces naturels, où l'obligation de débroussaillement autour des habitations est portée à 100 mètres:
        - ✓ Le lotissement des Hauts de Saint Paul
        - ✓ Les Gardettes
        - ✓ La fondation Maeght
        - ✓ Sainte Claire
        - ✓ La Tuilière
        - ✓ Les Côtes
        - ✓ Les Malvans – les Espinets – la Bastide Rouge.
    - Le secteur Le secteur bleu B1 de risque modéré concerne des secteurs voisins des précédents, mais où l'intensité moindre du feu permet de maintenir la distance de débroussaillement par rapport aux habitations à 50 mètres. Il s'agit des contreforts est et sud du village (quartier Sous-Barri) ainsi que les secteurs boisés le long du CD 336 et la partie est du quartier les Côtes exposés soit à des feux de pente parcourant le versant sud, soit à des feux en provenance du Val de Cagnes.
    - Le secteur bleu B2 de risque faible correspond aux secteurs moins exposés au risque feu que les précédents. Ils sont généralement situés à l'arrière des zones B1 par rapport aux espaces boisés. Ponctuellement, ils sont au contact de ces espaces. Ce secteur correspond aux quartiers des Fumerates, de la Bastide Rouge, et au vallon du Malvan.
- *une zone blanche* exposée à des risques très faibles à nuls dans laquelle le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et les textes qui en découlent suffit à assurer un niveau de sécurité suffisant. Elle englobe le village de Saint Paul de Vence et les terrains de part et d'autre du Défoussat.

Le règlement précise en tant que de besoin :

- les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones précédentes ;
- les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;
- les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, et des espaces mis en culture ou plantés existants.

Il est annexé au document du PLU.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

Depuis 1992, l'Etat a redéfinit très profondément sa politique sur la gestion de l'eau. Une gestion équilibrée de la ressource, une volonté très affirmée de réduire la vulnérabilité des zones inondables, associée à une politique d'incitation à la restauration des cours d'eau font partie des grands principes qui ont guidé cette réforme**.**

En matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables, l'Etat a défini sa politique dans la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994. Cette circulaire est articulée autour des trois principes suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les zones inondables ;
- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion de crue ;
- éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Le PPRi de Saint-Paul-de-Vence a été prescrit le 13 août 2003 et approuvé en octobre 2005.

Le territoire est divisé en deux zones :

- une zone de risque fort dite zone rouge où les inondations sont redoutables en raison des hauteurs d'eau, vitesses d'écoulement,… ;
- une zone de risque modéré dite zone bleue liée au crue torrentielles.

Le PPRi définit :

- des prescriptions communes aux zones inondables ;
- les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune des zones (rouge ou bleue) ;
- des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde dans les zones inondables.

Les Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) et incendie de Forêt (PPRif) constituent des servitudes d'utilité annexées au PLU, les dispositions les plus contraignante entre les PPR et le PLU s'appliquant.

8. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU. Le nouveau SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021 et se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés.
- s'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. À défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

9. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE est désormais intégré au SRADDET présenté ci-avant (point 1).

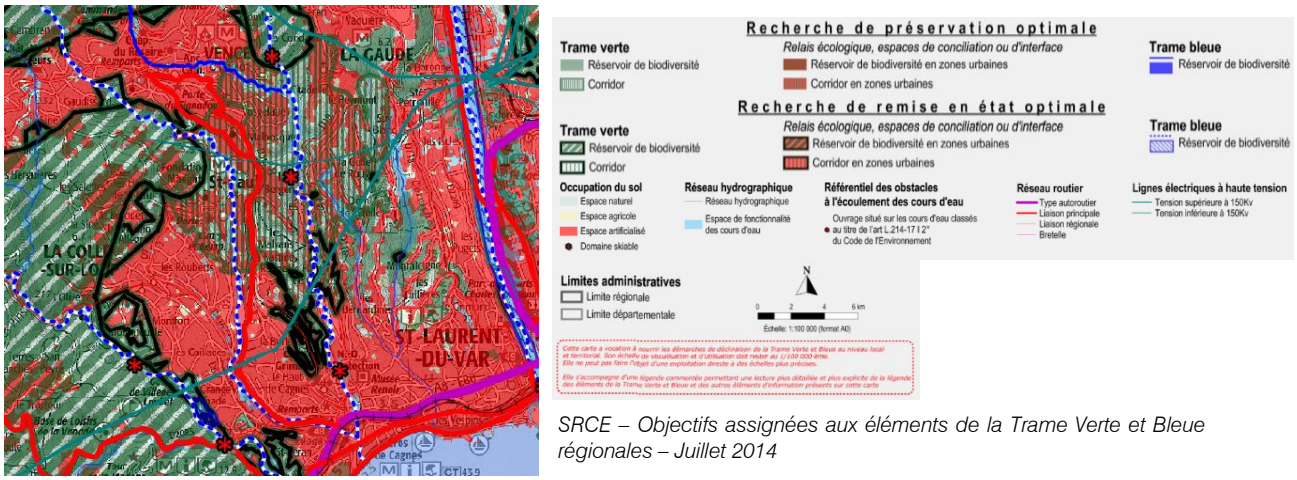
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Les modalités de mise en œuvre et les fondements sont aujourd'hui encadrés par décret du 27 décembre 2012. Ce nouvel outil co-piloté par l'Etat et la Région a été adopté par délibération de l'Assemblée Plénière du Conseil régional le 17 octobre 2014 puis par arrêté préfectoral le 26 novembre 2014.

Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions.

Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux,
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs.



SRCE – Objectifs assignées aux éléments de la Trame Verte et Bleue régionales – Juillet 2014

10. Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Le SRCAE est désormais intégré au SRADDET présenté ci-avant (point 1).

L'article 68 de la Loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration d'un schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) par le Préfet de Région et le Président de Région qui constituera un document d'orientation stratégique.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables,
- de maîtrise des consommations énergétiques,
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques,
- d'adaptation au changement climatique.

III. Documents que le PLU doit prendre en compte

2. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)

Malgré les incertitudes inhérentes aux projections climatiques, les experts affirment que les tendances vont se poursuivre, voire s'accentuer.
Depuis 2010, Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, s'est associée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, reprenant le travail amorcé par le Pôle Azur Provence, au Pays de Lérins et aux villes d'Antibes, Cannes et Grasse pour la mise en œuvre d'un PCET. Celui-ci a été lancé en décembre 2011. Lauréat de l'appel à projet Région PACA / ADEME, le groupement « Plan Climat Energie Ouest 06 » bénéficie des financements européens FEDER, du Conseil Régional PACA et de l'ADEME à hauteur de 67% pour l'élaboration de ce document qui met en place :

- 28 actions spécifiques à la CAPG (mise en œuvre du Contrat de Performance Energétique).
- 26 actions communes CAPG / ville de Grasse (mutualisation du service climat – air – énergie de la CAPAP avec la ville de Grasse).
- 31 actions communes avec les quatre partenaires (ex : déploiement des bornes de recharges électriques à l'échelle ouest 06).

Le plan climat Ouest 06 s'étend sur la période 2014-2019, avec cinq grandes orientations :

- Engager le territoire de l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable ;
- Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique ;
- Engager le territoire vers la transition énergétique ;
- Poursuivre l'exemplarité de l'action publique ;
- Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants de l'Ouest 06.

Le PCET a été adopté en décembre 2013 pour la période 2014-2019.

Les objectifs sont de mettre en œuvre des actions communes, à partir des enjeux partagés sur l'ensemble du territoire et des actions spécifiques à chaque collectivité, en fonction de leur contexte local et de leurs compétences.

La volonté politique est de mutualiser les moyens et mener une réflexion commune pour assurer une plus grande cohérence dans la mise en œuvre des actions.

Certaines actions sont déjà menées en partenariat :

- la contribution au site de co-voiturage Otto et Co
- l'édition du guide « éco-construire » à destination des collectivités et des particuliers.
- l'élaboration d'un Plan d'Approvisionnement Territorial bois énergie et des études d'aménagement ont été initiées à l'échelle du Schéma de Cohérence Territorial Ouest et du SCOT CASA.

Le PCET Ouest 06 permet d'amplifier la collaboration qui existe déjà entre les territoires, en engageant une réflexion sur des actions structurantes et ambitieuses, à l'échelle d'un bassin de vie, dans des domaines comme le transport collectif, le développement des énergies renouvelables, l'aménagement du territoire,….

Le PCET Ouest 06 sera évalué et révisé tous les 5 ans. Un comité de pilotage regroupant les représentants politiques et techniques des cinq collectivités garantit la gouvernance commune du projet.

IV. Autres documents à prendre en considération

1. Schéma Départemental d'Equipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC)

Prévu à l'origine par la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat de 1973, les Schémas de Développement Commercial (SDEC) sont des documents d'orientation et de programmation comportant chacun un volet prospectif en ce qui concerne les préconisations à appliquer quant au développement commercial et les secteurs d'activités à privilégier. Ils doivent promouvoir une meilleure intégration de l'urbanisme commercial dans les autres politiques publiques et documents réglementaires, et éclairer les collectivités locales pour les aider à définir leurs politiques commerciales et économiques mais aussi celles concernant l'aménagement, le transport ou encore l'habitat. Les SDC n'ont pas de caractère normatif, seulement informatif et prospectif.

Le schéma départemental d'équipement commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes a été approuvé par une décision de l'observatoire départemental d'équipement commercial (ODEC) le 23 septembre 2005. Basé sur une large concertation et un diagnostic partagé par tous les acteurs, le SDEC des Alpes-Maritimes énonce trois grandes orientations afin que l'urbanisme commercial ne soit plus subi mais voulu et homogène sur l'ensemble du département.

Il s'agit de promouvoir :

- le commerce comme outil de développement économique et touristique ;
- un aménagement commercial cohérent sur le territoire ;
- une nécessaire mise en place d'outils de cohérence, de suivi et d'anticipation.

Pour donner suite à la Loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008, les SDC ne sont pas reconduits mais elle instaure la possibilité d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial en tant que volet commerce des SCOT.

2. Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage

Le schéma d'accueil des gens du voyage du département a été approuvé le 29 mai 1998 par arrêté préfectoral puis actualisé par arrêté du 27 décembre 2002. Il est actuellement en révision.

Le territoire de la commune de Saint-Paul-de-Vence n'est pas directement concerné par l'implantation d'une aire d'accueil.

4. Plan Régional Santé Environnement (PRSE)

Afin de mieux prendre en compte l'impact de l'environnement sur la santé, des objectifs pluriannuels ont été définis et des plans d'actions stratégiques ont été prévus. Parmi ceux-ci figure le Plan National Santé Environnement (PNSE), qui a vocation à répondre aux enjeux sanitaires liés à l'exposition de la population à certaines pollutions de l'environnement, sur le territoire français. Reposant d'une part sur un état des lieux de la situation sanitaire et environnementale dans la région, et d'autre part, sur les préconisations et objectifs précisés par le PNSE, le Plan Régional Sante Environnement (PRSE) définit et hiérarchise les actions devant être déclinées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le PRSE de la région Provence Alpes Côtes d'Azur pour la période 2009-2013 a été validé le 29 juin 2010 par le Groupe Régional Santé Environnement (GRSE) qui a la charge de sa gouvernance.

Le PRSE 2009-2013 de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur définit 3 grands enjeux :

- **Enjeu n°1 L'eau** : Sécuriser et garantir l'accès de tous à une ressource de qualité afin de réduire les effets sanitaires liés aux différents usages de l'eau.
- **Enjeu n°2 L'air** : Réduire et contrôler les expositions à la pollution atmosphérique ayant un impact sur la santé.
- **Enjeu n°3 La connaissance** : Favoriser la connaissance, la recherche, l'information et l'éducation sur les risques sanitaires actuels et émergents liés à l'environnement.

Pour répondre à ces enjeux, le Plan Régional Sante Environnement définit 12 actions, 60 mesures et 129 projets sur l'ensemble du territoire.

5. Schéma Départemental des Carrières

Le schéma départemental des carrières approuvé par l'arrêté préfectoral de mai 2001, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département des Alpes-Maritimes. Il constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins en matériaux, en favorisant une gestion économe des matières premières, en veillant à la protection des paysages et des milieux naturels sensibles par une gestion équilibrée de l'espace.

Dans le cas d'une hypothétique création d'activité de carrière sur le territoire communal de la Saint Paul de Vence, des précautions particulières devraient être prises pour la préservation de la qualité de l'eau, enjeu majeur comme précisé dans le document.

6. Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PEDMA) a été approuvé le 20 décembre 2010. Il s'agit d'un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets.

Les grands objectifs du Plan sont de :

- Produire le moins de déchets possible ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement ;
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans les installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles.

7. Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS)

Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDI) en Provence-Alpes-Côte d'Azur, a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996.

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles ;
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA ;

- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires ;
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.
-

8. Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDAS)

Le plan d'élimination des déchets d'activités de soins (PREDAS) de la région PACA a été adopté par arrêté préfectoral du 6 janvier 1997.

Il a pour but de coordonner les actions entreprises par les pouvoirs publics et les organismes privés en vue d'assurer la réalisation des objectifs de la loi « déchets » de 1975. Il inclut notamment un état des lieux des flux de déchets et les mesures préconisées pour prévenir l'augmentation de la production de ces déchets.

Les objectifs sont :

- prévenir ou réduire la nocivité des déchets ;
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;
- valoriser les déchets ;
- assurer l'information du public.

9. Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI)

Les plans de protection des forêts contre les incendies (PPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables.

Le PDPFCI des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009. Ce document fixe désormais, à travers un plan d'actions sur 7 ans, les grandes lignes de la politique de prévention des feux de forêt dans le département des Alpes-Maritimes.

10. Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Afin d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré dans chaque région un PPRDF.

Ce plan identifie à l'échelle régionale les massifs forestiers qui justifient, en raison de leur insuffisante exploitation, des actions prioritaires pour la mobilisation du bois. Il analyse les raisons pour lesquelles l'exploitation est insuffisante et définit les actions à mettre en œuvre à court terme pour y remédier.

Le PPRDF de la région Provence Alpes Côtes d'Azur a été approuvé le 4 Mai 2012 pour la période 2011- 2015.

Les objectifs du plan sont de mobiliser entre 290 000 et 334 000 m3 de bois supplémentaire dont au moins 70 000 m3 de bois d'œuvre.

11. Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

En application de la législation (Loi de 1983 et décret de 1988), le Département a la compétence pour l'établissement du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) en liaison avec les communes, l'Etat, les établissements publics gestionnaires de l'espace naturel et les associations représentant les utilisateurs.

Ce plan vise à garantir la validité et la pérennité d'un réseau départemental des viabilités piétonnières (sentiers, chemins ou pistes) ouvertes au public pour la pratique de la promenade et de la randonnée.

Le réseau formant le PDIPR comprend quelques 6 500 km d'itinéraires balisés grâce à un mobilier type (4 700 poteaux et 8 000 flèches en bois de mélèze gravé) référencé sur les cartes TOP25 coéditées par le Conseil général et l'Institut Géographique National.

Parallèlement aux parcours pédestres, d'autres disciplines (randonnée équestre, à VTT, en raquettes ou encore descente de canyons) font également l'objet d'une promotion au niveau du territoire des Alpes-Maritimes à travers l'édition de 8 guides thématiques (série Randoxygène).

Chapitre 2 :
Diagnostic humain

[les dynamiques socio-économiques saint-pauloises]

I. Dynamiques socio-démographiques

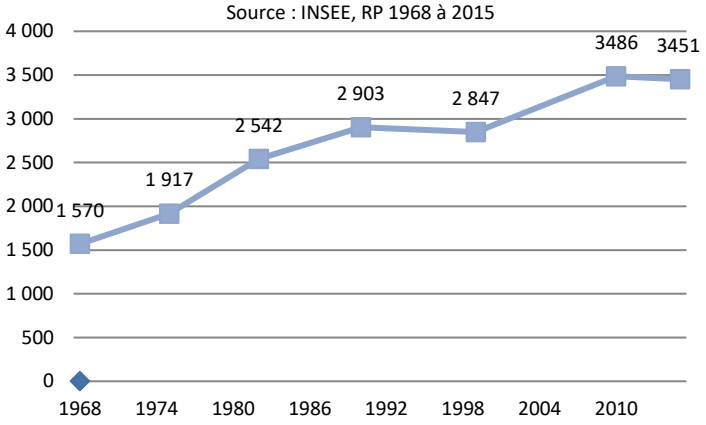
1. Évolution de la population : un ralentissement de la croissance démographique

En 2015, la commune de Saint Paul de Vence comptait 3 451 habitants (recensement INSEE) et 3456 en 2016. Elle a connu une forte 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 commune connaît depuis 2010 une légère baisse de sa population. La raréfaction du foncier disponible et à la tension grandissante du marché immobilier peuvent en partie l'expliquer.

Evolution de la population communale

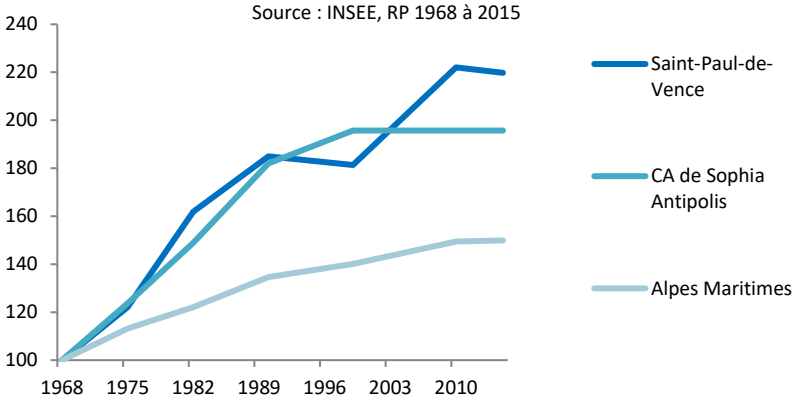
Source : INSEE, RP 1968 à 2015



La commune s'inscrit pleinement dans la même tendance que la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis dans un contexte maralpin où la croissance démographique subit un net ralentissement.

Evolution comparée de la croissance de la population (sur base d'indice 100)

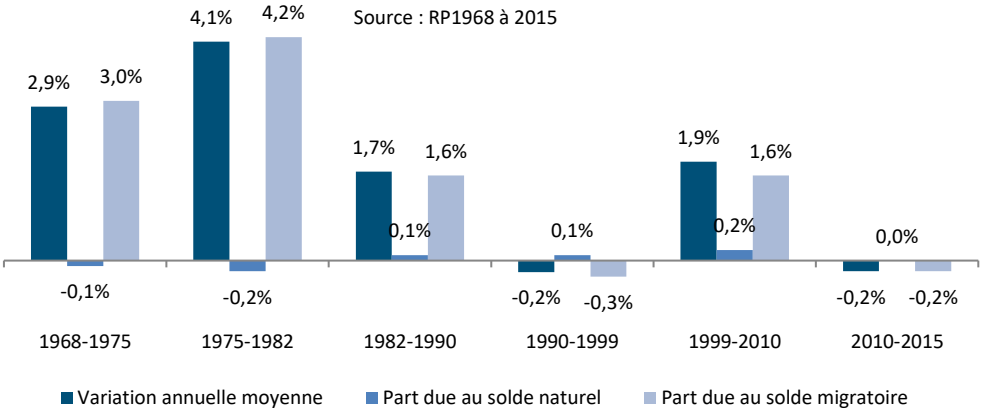
Source : INSEE, RP 1968 à 2015



Structurellement, alors que la croissance démographique des décennies précédentes était majoritairement exogène, à savoir portée par le solde, même si le solde naturel, la baisse démographique de la dernière période 2010-2015 est seulement due au solde migratoire négatif (le solde naturel est nul sur cette période).

Origines de la variation annuelle moyenne de la population

Source : RP1968 à 2015



2. Évolution structurelle de la population : une tendance au vieillissement

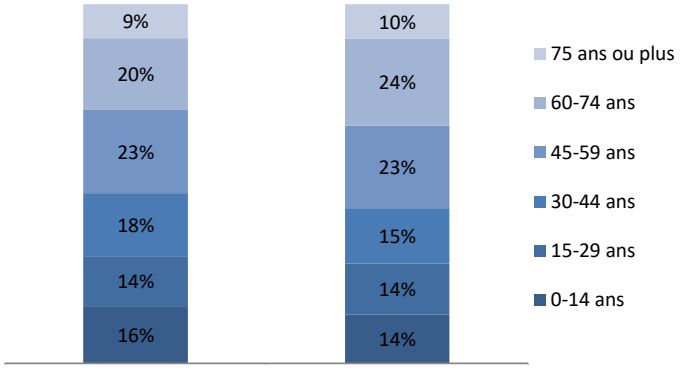
L'observation de la structure de la population communale révèle que :

- La population des 0-29 ans a baissé (-2 points entre 2009 et 2014) comme celle des 30-44 ans (-3 points) ;
- La part de 60 ans et plus augmente de façon sensible (+5 points) pour représenter plus du tiers de la population communale.

En comparant la commune avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et le département des Alpes-Maritimes, les tranches d'âges 45-59 ans et 60-74 ans sont surreprésentées. En revanche, si la tendance au vieillissement est réelle, elle reste relative comparée au contexte intercommunale et départemental où le 75 ans et plus sont proportionnellement plus nombreux.

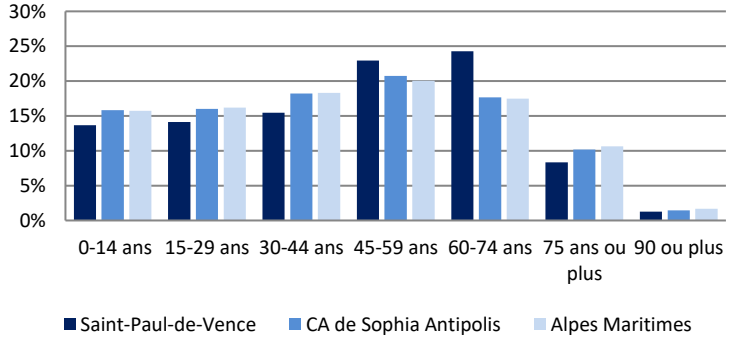
Evolution et répartition des classes d'âge entre 2009 et 2014

Source : INSEE RP 2009 et RP 2014



Répartition de la population par classe d'âges comparée avec le département et la CASA

Source : INSEE RP 2014

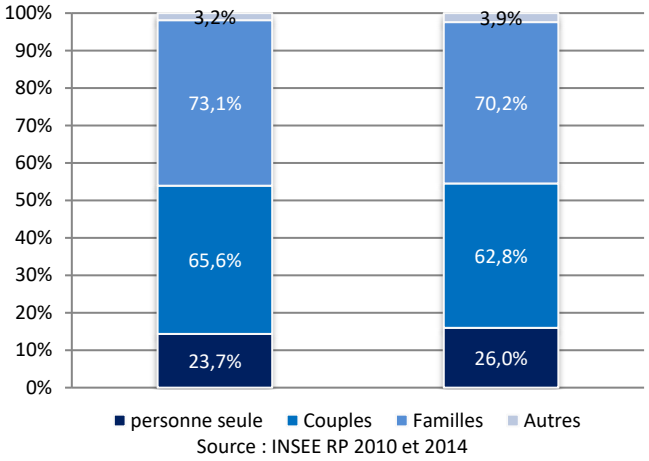


3. Typologie des ménages : une augmentation de la taille des ménages

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.

Ce phénomène, qui touche toutes les communes françaises évoque les changements sociétaux. Les foyers français sont confrontés au phénomène de décohabitation, plus précisément à la formation des familles monoparentales, et à l'isolement des personnes âgées. En comparant à la moyenne régionale, la taille des ménages reste largement supérieure à la moyenne régionale (2,19 personnes par ménage).

Evolution de la composition des ménages en 2009 (à gauche) et 2014 (à droite



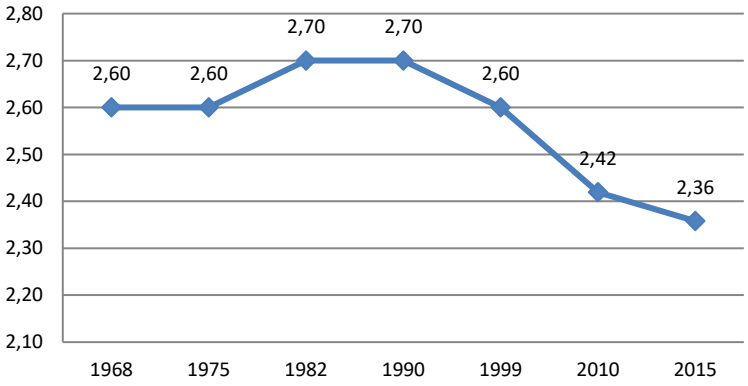
Source : INSEE RP 2010 et 2014

La part des familles qui diminue tandis que celle des personnes seules et des couples sans enfant augmente illustre ces phénomènes.

La typologie des ménages témoigne toutefois du profil encore « familial » des ménages saint-paulois, en concordance avec un parc de logements dominé très majoritairement par la maison individuelle et les grands logements.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2015

Source : INSEE, RP2010 et 2015



Cette évolution structurelle induit néanmoins de nouveaux besoins en logements, tant en termes quantitatifs que qualitatifs qu'il s'agit de prendre en compte dans le présent PLU.

4. Des ménages relativement aisés

Le revenu net déclaré moyen des ménages résidant à Saint-Paul-de-Vence est supérieur de près de 18 % à la moyenne de la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis et du département. Ce niveau de revenu place la commune de la Saint-Paul-de-Vence au niveau de La Colle-sur-Loup dans la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

Les profils périurbains comme Saint-Paul-de-Vence se distinguent des communes centres comme Antibes ou Cagnes-sur-Mer par un niveau de revenu sensiblement plus élevé, en lien notamment avec la faible proportion de logements adaptés aux plus faibles revenus.

	Saint Paul de Vence	Antibes Cagnes	La Colle sur Loup	CASA	Alpes-Maritimes
Revenu net déclaré moyen en euro	27224 €	21879 € 21665 €	25826 €	22899 €	20988 €
Part de foyers imposables	71,1%	61% 60,3%	70,8%	62,7%	57,8%
Part de foyers non imposables	28,5%	39% 39,7%	29,2%	37,3%	42,2%

Revenus des ménages en 2014 - Données DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physique

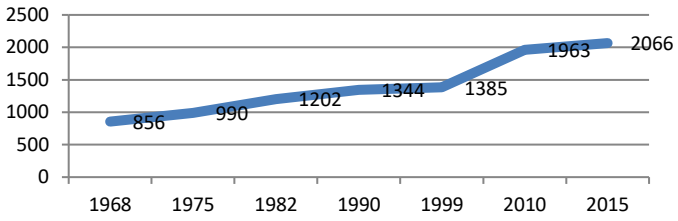
II. Dynamiques résidentielles

1. Une croissance ralentie du parc de logement, une hausse de la part de résidences secondaires

Depuis 2010, la croissance du parc de logement subit un ralentissement pour atteindre 2 066 logements en 2015 et 2 083 en 2016.

Évolution du nombre de logements sur la pérode 1968 - 2015

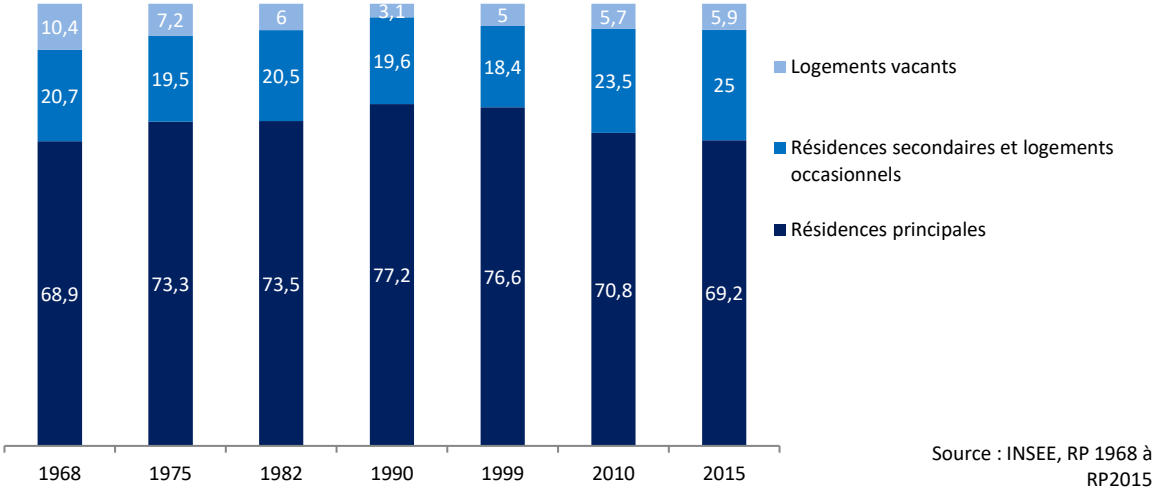
Source : INSEE, RP 1968 à RP2015



Depuis 1968, la part de résidences principales est stable, celle des résidences secondaires a progressé et celle des logements vacants a diminué.

Au cours de la dernière période (2010-2015), la part des résidences secondaires a encore augmenté pour atteindre près du quart du parc de logements. En revanche, le poids des logements vacants est stable.

Evolution et répartition des logements

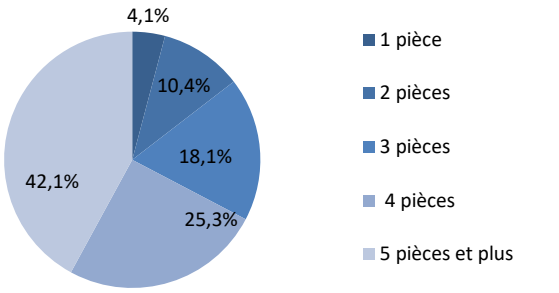


Source : INSEE, RP 1968 à RP2015

2. Caractéristiques des logements : une prépondérance de de grands logements individuels

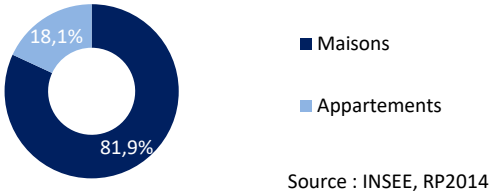
Le parc de résidence principale de la commune de Saint-Paul-de-Vence se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel de grande taille construit après 1946. Plus de 40% des logements font 5 pièces et plus. La taille des logements n'a pas subi de variation importante au cours de la dernière décennie.

Tailles des résidences principales en 2014



INSEE, RP2014

Typologie des logements en 2014



Source : INSEE, RP2014

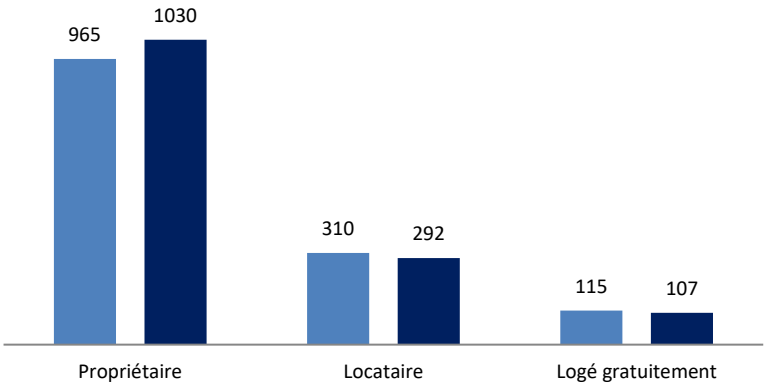
La majorité des saints-paulois sont propriétaires (72%) en 2014.

La part de locataire reste faible, à 20%.

Plus de 60% des ménages de Saint-Paul-de-Vence habitent la commune depuis plus de 10 ans et moins de 25% sont présents depuis moins de 4 ans. La communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis connait la tendance inverse. Saint-Paul-de-Vence est une commune ou la mobilité résidentielle est moindre.

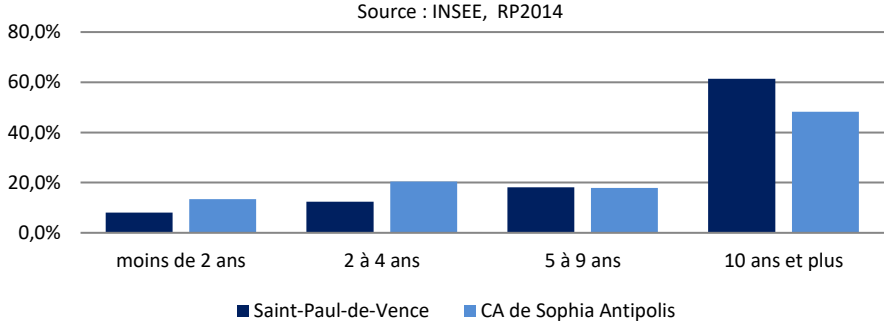
Evolution des statuts d'occupation entre 2010 (bleu ciel) et 2014 (bleu foncé) en nombre de logement

Source : INSEE, RP2010 et RP2014



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2014 comparée

Source : INSEE, RP2014



3. Le logement social

La commune de Saint Paul de Vence est concernée par le PLH de la CASA pour la période 2012-2017 prorogé pour deux ans et le futur PLH 2020-2025 arrêté le 1er avril 2019.

Pour la commune de Saint-Paul-de-Vence, l'objectif du PLH 2012-2017 est fixé à 9 logements par an, dont 8 logements locatifs sociaux (LLS) avec 2 logements en PLAI, 5 en PLUS et 1 en PLS.

Le PLH 2020-2025 fixe un objectif de 21 logements par an dont 10 logements sociaux : 8 logements en construction neuve et 2 en accession sociale.

Ces objectifs visent à répondre à la demande exprimée par certains habitants. En 2018, le nombre de demandes en attentes s'établissait en effet à 43, pour 44 LLS (avec seulement 7 attributions effectuées en 2017).

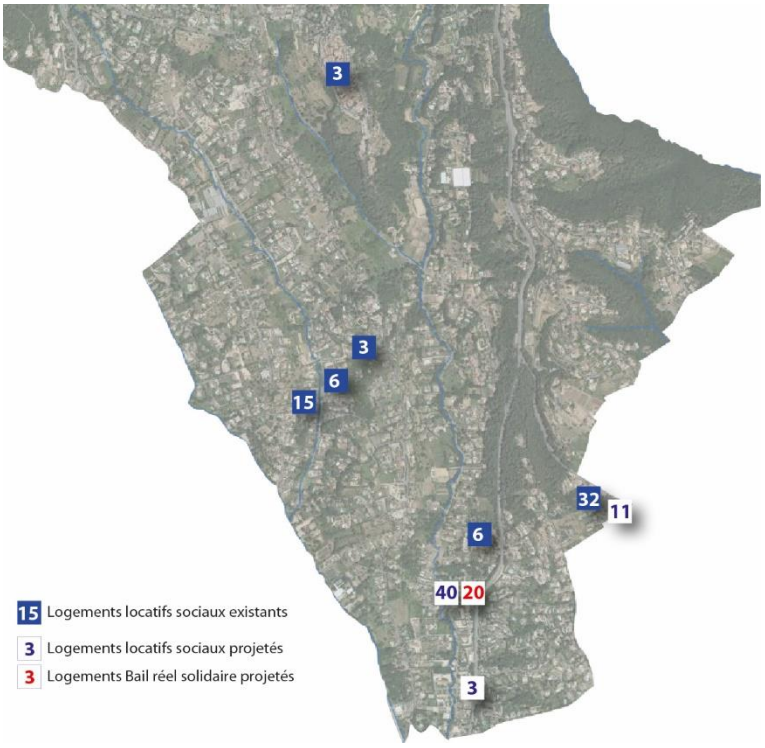
Le parc locatif social est faible sur la commune. En 2017, on dénombrait 12 logements locatifs sociaux. Pour donner suite à la promulgation de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux et les dernières avancées législatives mettant ce taux à 25%, la commune avait un **déficit de 357 logements** locatifs sociaux selon le dernier bilan triennal.

La commune s'inscrit dans une dynamique positive. Elle s'est engagée depuis plusieurs années dans la mise en œuvre de plusieurs opérations aujourd'hui réalisées, notamment :

- « Presbytère » : 3 LLS ;
- « Cœur de Provence » : 32 LLS route de Cagnes ;
- « Les Coteaux de St Paul » : 6 LLS route de la Blaquière ;
- « Le Clos du Cercle » : 15 LLS, chemin du cercle.

D'autres projets sont en cours (permis et agrément) ou à venir :

- « L'Orée de St Paul » : 11 LLS route de Cagnes ;
- « Les Jardins d'Elia » : 3 LLS chemin du Cercle ;
- « le hameau du Malvan » : 40 LLS et 20 logements en Bail réel Solidaire (BRS).



Situation des logements sociaux (Source : CASA, Commune)

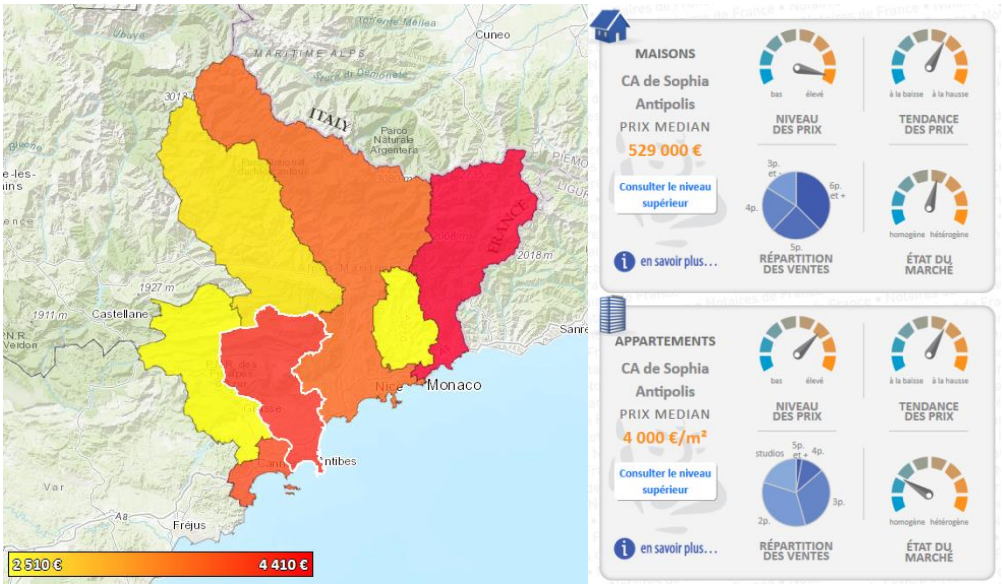
4. Un marché immobilier et foncier ne favorisant par l'accès au logement pour tous

Le prix de l'immobilier dans le territoire de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis se situe se situent dans la tranche supérieure des prix observés à l'échelle du département[1] qui est lui-même le plus cher à l'échelle nationale (hors Paris-Ile-de-France) avec, de surcroît, une tendance du marché et des prix à la hausse. A titre comparatif, les prix médians estimés sont :

- pour les appartements : 4 000 €/m² dans l'intercommunalité et 3 750 €/m² dans le Var ;

- pour les maisons : 529 000 € dans l'intercommunalité et 429 000 € dans le Var.

Les prix de l'immobilier pratiqués à Saint-Paul-de-Vence se situent dans cette fourchette avec, par exemple, un prix moyen pour les maisons de 502 400 €, alors que des communes limitrophes comme Vence, La Gaude, Cagnes-sur-Mer ou Villeneuve-Loubet présente des marchés nettement moins tendus. Cette tension du marché immobilier et foncière est caractéristique des commune de Moyen-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.



Les prix de l'immobilier dans les Alpes-Maritimes

(Source : Le baromètre immobilier des notaires, juin 2018)

Selon un autre indicateur[2], cela se traduit à l'échelle communale par des prix moyens au m² élevés, que ce soit pour les appartements que pour les maisons mais aussi par un tendance à la hausse des prix au m² qui, même si elle semble s'atténuer au cours derniers mois, reste significative entre juin 2017 et juin 2018 : +10% pour les appartement et +3,1% pour les maisons.

[1] *Source : https://barometre.immobilier.notaires.fr*

[2] *Source : http://www.efficity.com*

III. Dynamiques socio-économiques

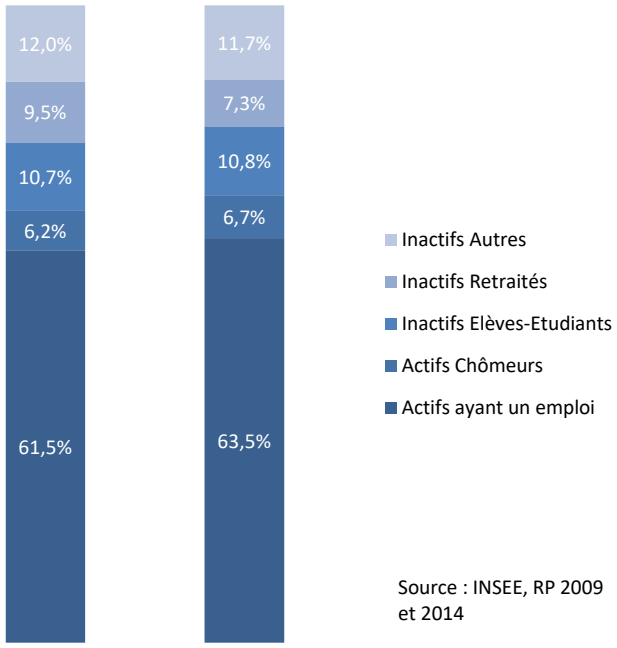
1. Une population active

Entre 2009 et 2014, la population de Saint-Paul-de-Vence est caractérisée par une augmentation de son taux d'activité (+2 points), qui atteint à 63,5% en 2014. Ces actifs se distinguent par un taux d'activité avec emploi légèrement plus faible que la CASA.

En 2014, le taux de chômage reste sous la barre des 10%, sensiblement plus faible que celui de la CASA (12,9%) et de département (13,8%).

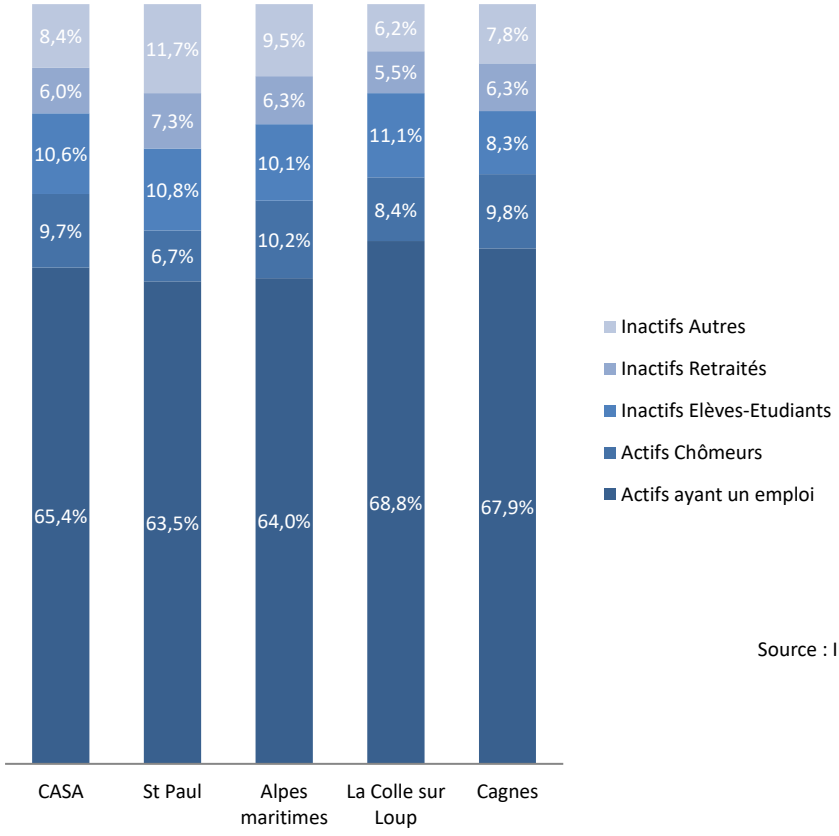
La part des inactifs (retraités, élèves et autres) est plus importante à Saint Paul de Vence que dans la CASA et le département.

Population par type d'activité en 2009 (à gauche) et 2014 (à droite)



Source : INSEE, RP 2009 et 2014

Population 15-64 ans par type d'activité comparée en 2014



Source : INSEE,RP 2014

2. Une population dominée par les retraités

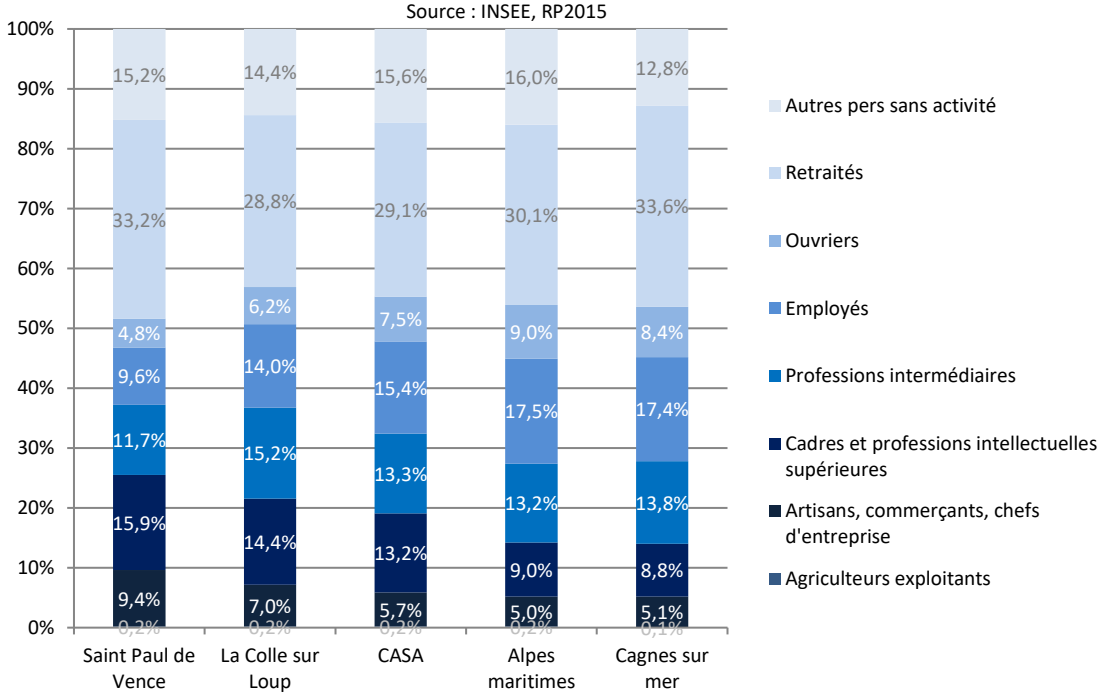
Les « retraités » représentent un tiers de la population saint-pauloise âgée de 15 ans ou plus. Les catégories « ouvriers », « employés » et « professions intermédiaires » sont moins représentées à Saint-Paul de Vence que dans la CASA, le département et les communes proches.

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 2009 et 2014, le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures a toutefois fortement augmenté pour passer de 21% à 30,8% (population des 15-64 ans).

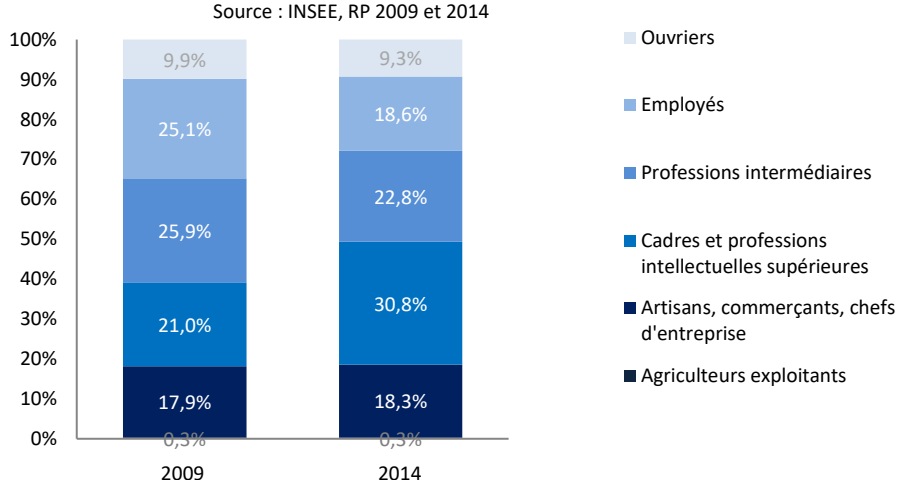
Population de 15 ans ou plus comparée selon la CSP

Source : INSEE, RP2015



Evolution des catégories socio-professionnelles (15-64 ans)

Source : INSEE, RP 2009 et 2014

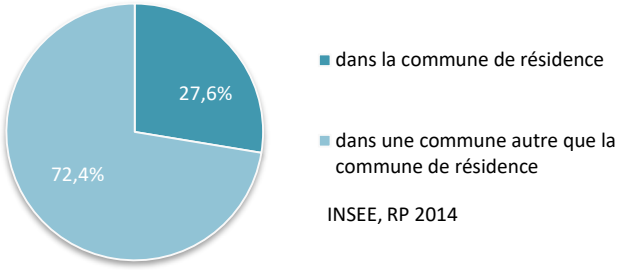


3. Une population mobile

Alors que 947 emplois sont proposés dans la commune en 2014, moins de 28% d'entre eux sont occupés par des saint-paulois. **Plus de de 70 % des actifs habitant la commune travaillent donc à l'extérieur, mais essentiellement dans le département**.

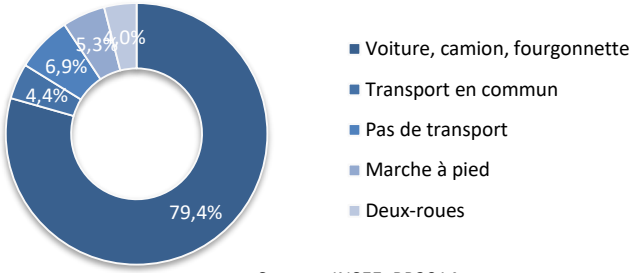
Cette séparation entre lieu de vie et lieu de travail s'avère très marqué au regard de la moyenne départementale où environ la moitié des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de leur commune. Elle implique un important nombre de déplacements domicile-travail. La voiture joue un rôle primordial 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.

Lieu de travail des actifs résidents en 2014

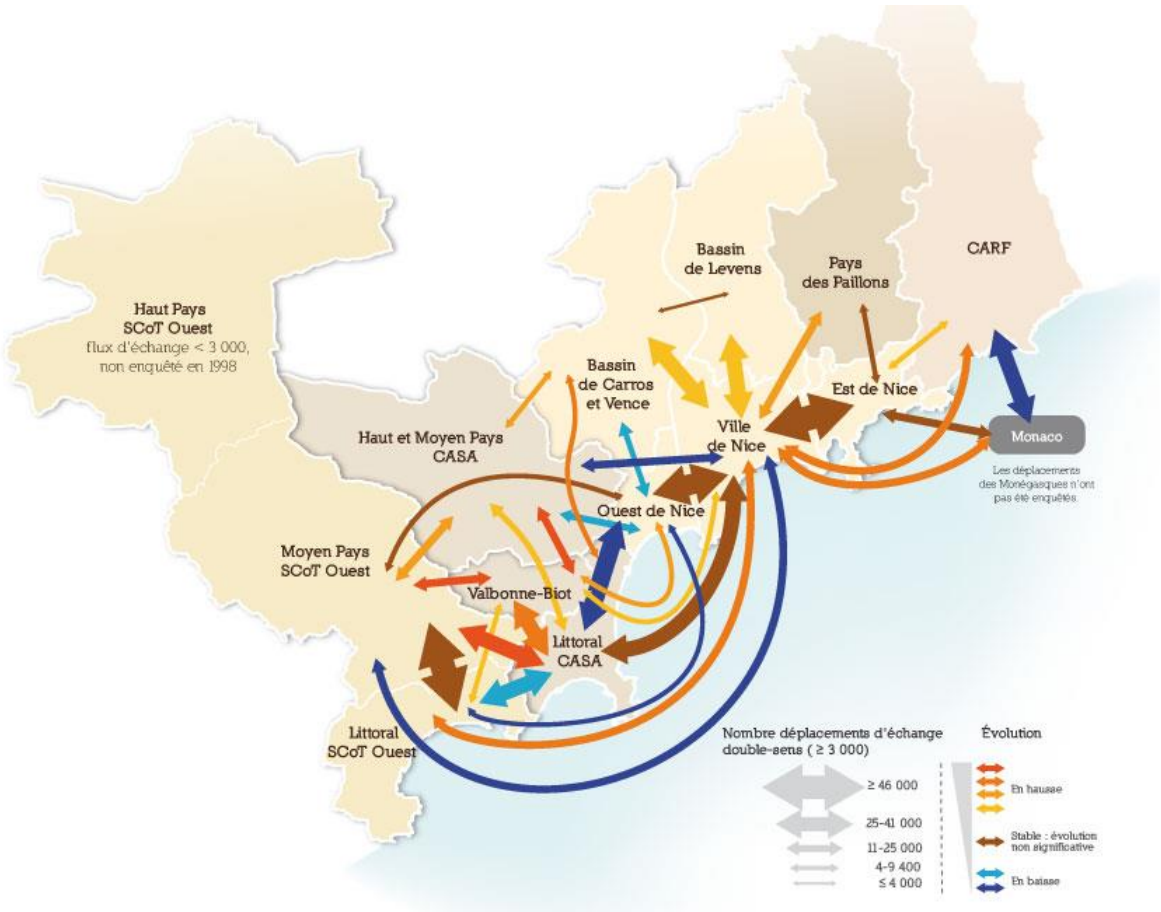


INSEE, RP 2014

Mode de transport pour se rendre au travail en 2014



Source : INSEE, RP2014



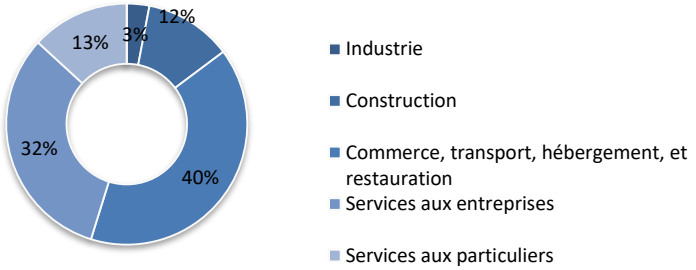
Les migrations pendulaires dans la CASA et avec les collectivités voisines (source : SCOT CASA)

4. Les entreprises saint-pauloises

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

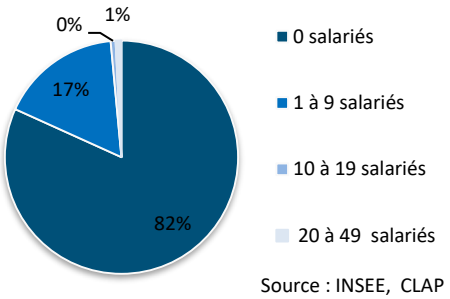
- 85% des entreprises et établissements de la commune sont liés aux services (commerces, transport hébergement et restauration, services divers,…) ;
- 82% des entreprises n'ont pas de salarié ;
- environ la moitié des entreprises ont plus de 5 ans démontrant une certaine stabilité dans l'implantation des entreprises sur la commune.

Entreprises par secteurs d'activités au 31 décembre 2015



Nombre total d'entreprises : 562
Source : INSEE, CLAP

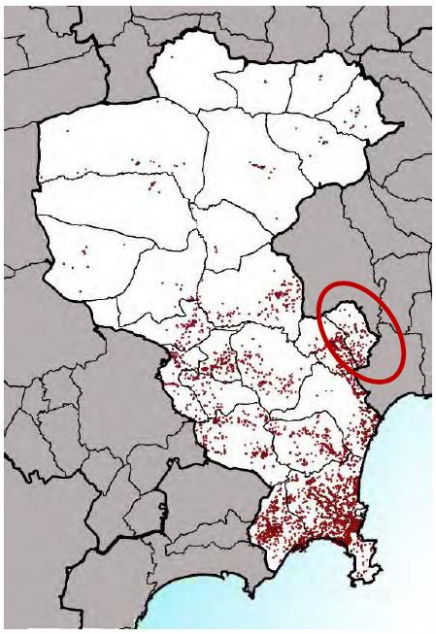
Taille des établissements



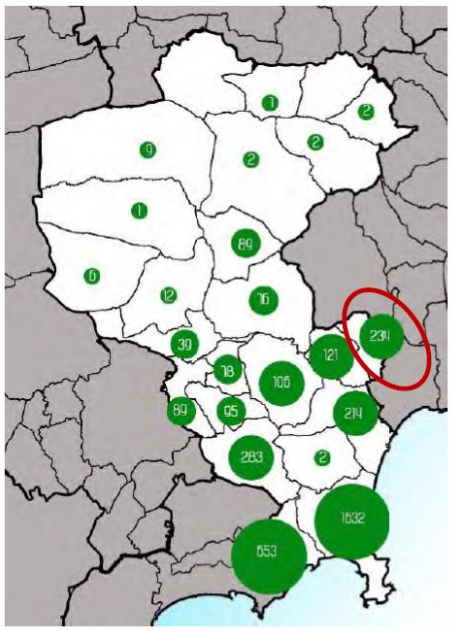
Source : INSEE, CLAP

Les entreprises et emplois artisanaux sont principalement situés dans le Sud de la CASA. Saint-Paul-de-Vence est la dixième commune de la CASA en termes de nombre d'entreprises artisanales mais la quatrième en termes d'emplois générés.
L'activité artisanale représente 127 entreprises pour 234 emplois dans la commune. La répartition par grands secteurs d'activités artisanales est relativement conforme à celle de l'agglomération.
La part des entreprises dans le bâtiment représente près de 50% à Saint-Paul-de-Vence.

Les entreprises artisanales de la CASA en 2015



Le nombre d'emploi générés par l'artisanat en 2015 par commune



Répartition de l'activité artisanale de Saint Paul de Vence et de la CASA en fonction des secteurs

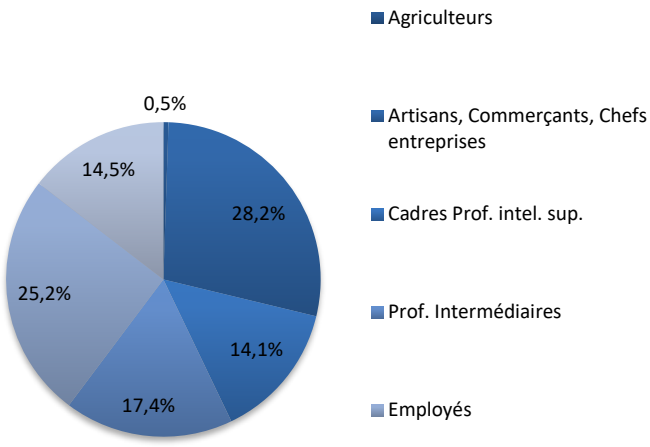
	ST PAUL	CASA
Alimentation	9% (11)	10%
Bâtiment	49%(63)	44%
Production	16% (20)	16%
Services	26% (33)	30%

Source : Etudes techniques pour l'aménagement de l'espace d'activités économiques du «Défoussat», Commune de Saint-Paul-de-Vence / CASA, ELAN 2017

5. L'emploi proposé à Saint-Paul-de-Vence

Malgré le grand nombre de petites structures dans l'économie, le marché communal de l'emploi s'avère peu dynamique. Sur le millier d'emplois proposé dans la commune, la répartition par CSP est relativement équilibrée, avec une prépondérance des « artisans, commerçants, chefs d'entreprises » et d'employés.

Répartition de l'emploi dans la commune par catégorie socio-professionnelle en 2015



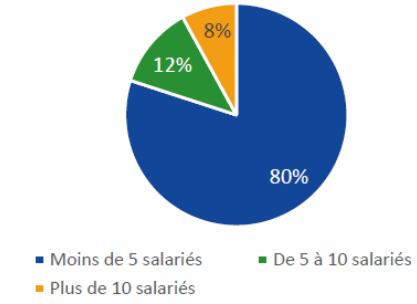
Source : INSEE, RP2015

Saint-Paul-de-Vence concentre **127 entreprises artisanales**, soit 2,3% des entreprises artisanales de la CASA. Parmi elles, 40% sont récentes (moins de 3 ans).

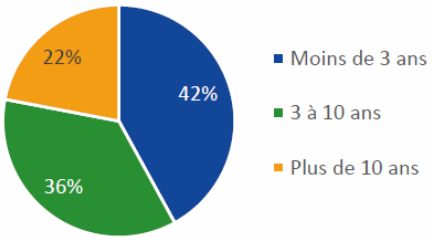
25 entreprises, soit **20%, embauchent**. La grande majorité des entreprises employantes sont des petites entreprises (moins de 5 salariés).
Les emplois offerts sont principalement dans le bâtiment (44%) et dans les services (30%).

Communes	Entreprises artisanales				
	Alimentation	Bâtiment	Production	Services	TOTAL
St Paul-de-Vence	11 (9%)	63 (49%)	20 (16%)	33 (26%)	127

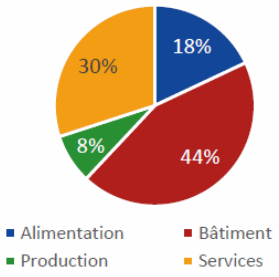
Nombre d'emplois actuels des entreprises proposant des offres d'emploi



Ancienneté des entreprises de la CASA



Répartition des emplois disponibles sur Saint-Paul-de-Vence par secteur



Source : Etudes techniques pour l'aménagement de l'espace d'activités économiques du «Défoussat», Commune de Saint-Paul-de-Vence / CASA, ELAN 2017

6. Une agriculture en déclin

Une déprise agricole

D'après le recensement agricole RGA 2010, 8 sièges exploitent 3,5 ha en 2010 tandis qu'en 1988, 34 exploitations utilisaient 20 ha. Ces données, même si elles intègrent des exploitations non professionnelles, témoignent la déprise agricole du territoire. L'horticulture est une orientation traditionnelle.

	Exploitation agricole ayant leur siège sur la commune	Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	Superficie agricole utilisée	Cheptel en unité de gros bétail	Orientations technico économique de la commune	Superficie en terres labourables	Superficie en culture permanente
2010	8	11	3	0	Fleurs et horticulture diverse	-	-
2000	26	41	13	14	Fleurs et horticulture diverse	1	6
1988	34	61	20	29		4	2

Données agricoles issues du RGA 2010

Une activité équestre est recensée dans la vallée du Malvan.



Saint-Paul-de-Vence, hier et aujourd'hui

(Source : carte postale ancienne, google Earth)



Saint-Paul-de-Vence en 1950 (Source : IGN Géoportail)



Saint-Paul-de-Vence en 2017 (Source : IGN Géoportail)

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.

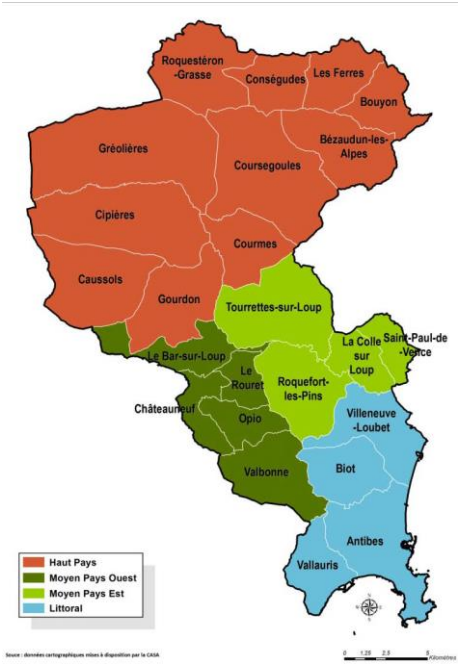
La déprise agricole a également favorisé les espaces à forte naturalité qui sont une richesse paysagère et écologique pour le territoire.

Ainsi, si l'agriculture n'est plus aujourd'hui un pilier de l'économie locale, elle reste en en revanche un enjeu en matière de préservation ou de reconstitution des paysages historiques.

Un potentiel agricole à valoriser

Une étude foncière a été réalisée par la CASA afin de déterminer les espaces agricoles utilisés dans les zones à enjeux de la commune de Saint Paul de Vence.

Le développement démographique de la CASA a contribué à la réduction des espaces agricoles qui représente 11% du territoire contre 53% en France métropolitaine (recensement général agricole de 2010).



Les 4 grands territoires agricoles de la CASA (Etude foncière agricole – juillet 2014)

La démarche du diagnostic réalisé par la CASA en 2014, s'est déroulée en 3 étapes :

Une phase d'état des lieux – diagnostic de l'activité agricole dont l'objectif était d'actualiser la connaissance de l'agriculture actuelle et d'évaluer les dynamiques en cours sur le territoire.

Une phase de détermination des zones à enjeux de maintien et de reconquête, et en leur sein des sites prioritaires d'intervention, lesquels permettront d'orienter l'intervention.

Une phase de proposition de plusieurs scénarii d'intervention, dédiés individuellement à un certain type d'espace à enjeux et visant à guider sur celui-ci les interventions futures.

L'agriculture est très variée mais globalement en déclin (cela étant dû à la rareté et au coût du foncier principalement). Des opportunités sont cependant possibles dans les secteurs de productions de qualité et au niveau des circuits courts (forte demande locale).

Ce diagnostic a induit le découpage du territoire de la CAS en 4 grandes entités distinctes :

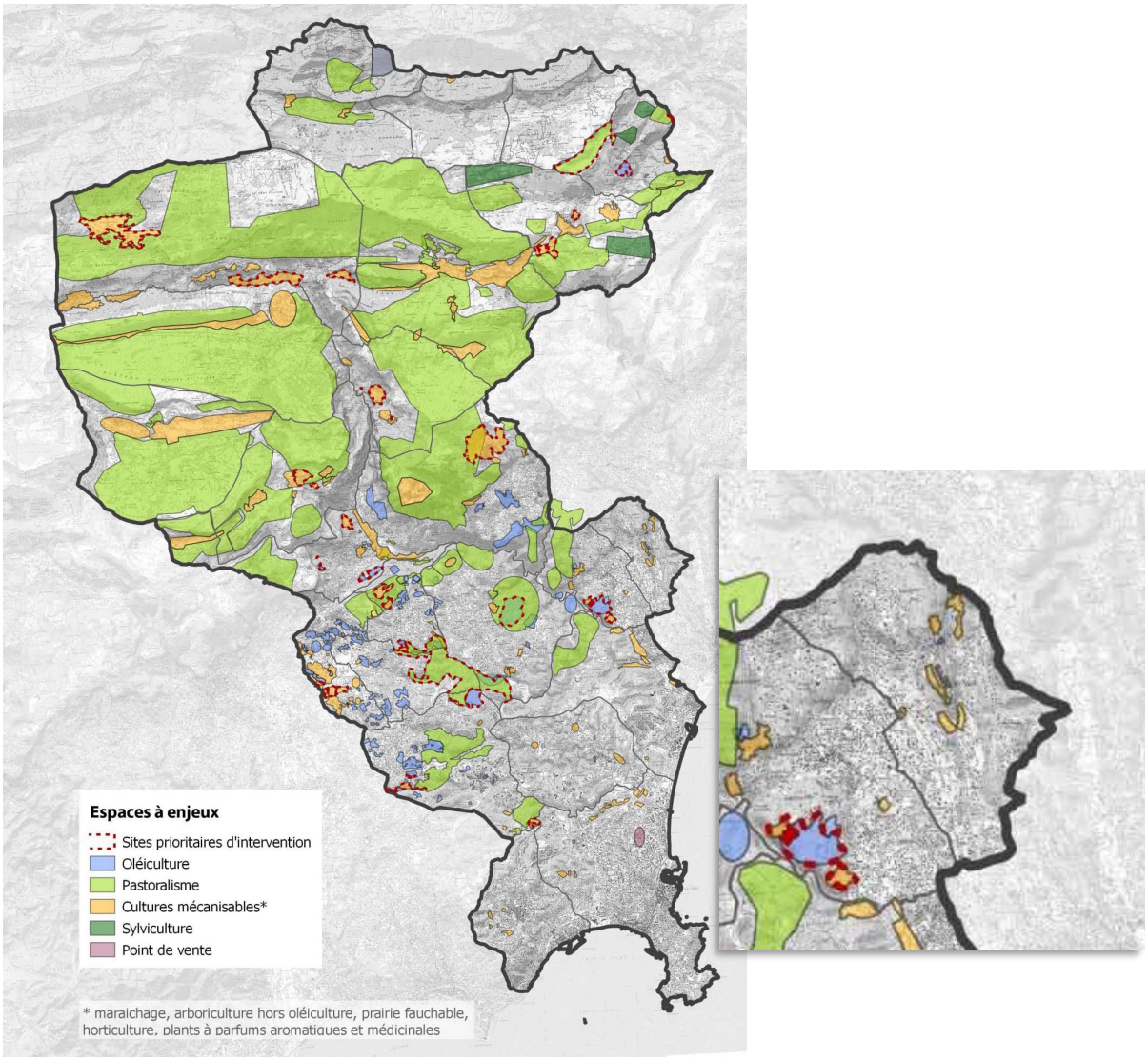
- **Le Littoral** : des espaces agricoles spatialement minoritaires (1% du territoire) et enclavés dans un ensemble très urbanisé.
- **Le Moyen Pays Est** : une forte régression de l'agriculture traditionnelle (horticulture, plantes à parfum, oliveraies) au profit de l'urbanisation et des boisements. Maintien de quelques zones agricoles variées (horticulture, maraichage, élevage, viticulture,…) dont fait partie la commune de Saint-Paul-de-Vence.
- **Le Moyen Pays Ouest** : un maintien plus important des espaces agricoles que sur la partie Est malgré une urbanisation non négligeable. Bonne préservation des oliveraies et présence d'initiatives de remise en culture.
- **Le Haut Pays** : une plus faible pression urbaine que dans le reste du territoire et le maintien d'une majorité des espaces agricoles et naturels. Une agriculture dominée par l'élevage extensif et quasi absente de la frange nord (relief marqué et peu de sol).

Globalement, le diagnostic fait ressortir plusieurs éléments :

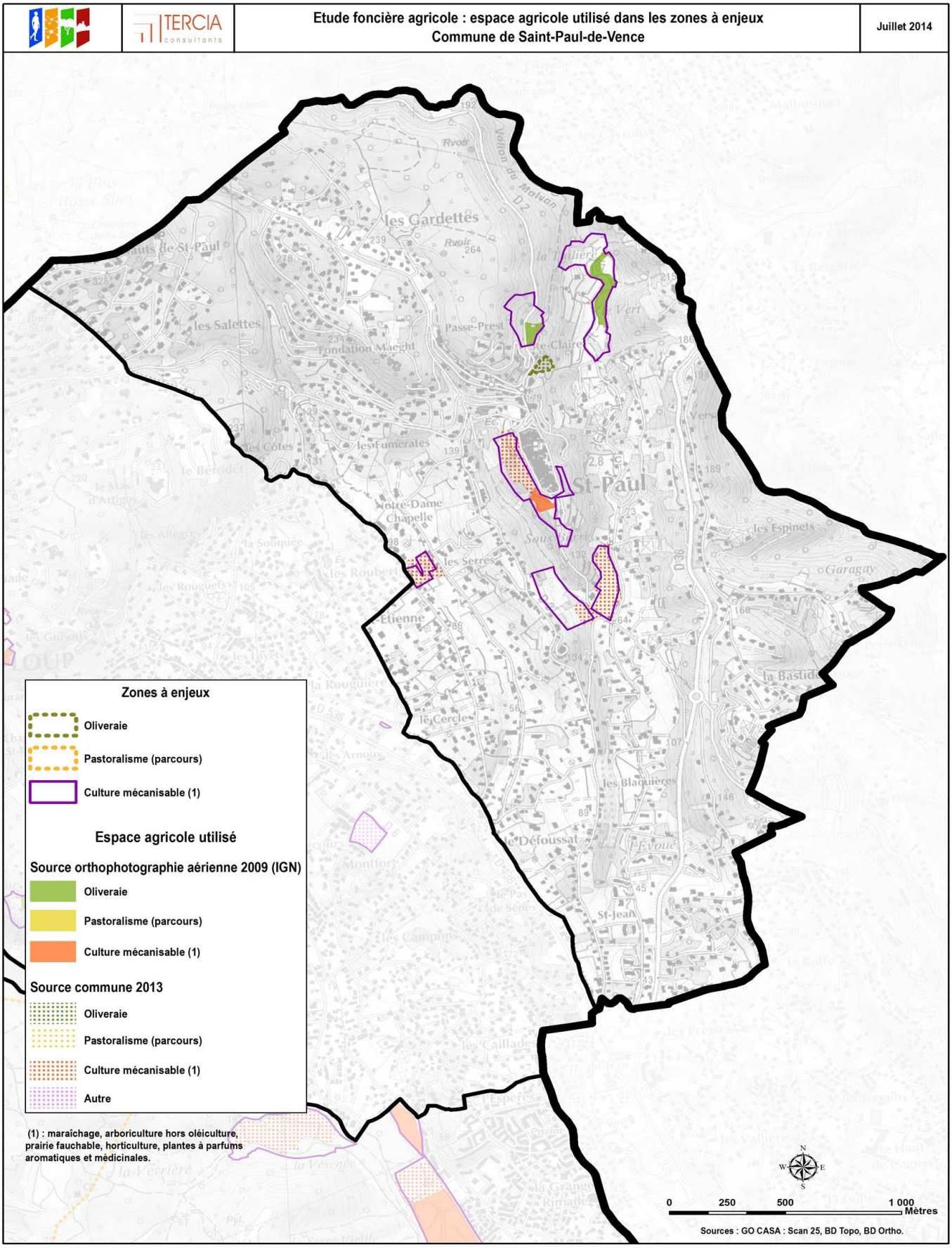
- Une agriculture marginale et en difficulté : superficie faible et inégalement répartie, diminution de l'activité agricole très marquée et dynamiques foncières contrastées ;
- Des exploitations aux formes et productions diverses : une majorité de petites exploitations et une SAU moyenne très faible, des exploitants plutôt âgés et une succession incertaine, des gestionnaires de l'espace agricole (agriculture de complément et d'agréments) et une gamme de production variées
- Filières et commercialisation : des filières inégalement structurées et dynamiques, une importante commercialisation en circuit court et une faible diversification des agriculteurs

Ces constats ont permis la localisation de 35 sites prioritaires d'intervention correspondant à :

- **Total de 270 espaces à enjeux couvrant 20 539ha / 35 sites sur 1256 ha ;**
- **Pastoralisme : 17 200 ha couverts par 43 espaces à enjeux / 2 sites sur 488 ha ;**
- **Oléiculture : 800 ha couverts par 94 espaces à enjeux/ 9 sites sur 187 ha ;**
- **Culture : 2500 ha couverts par 133 espaces à enjeux / 24 sites sur 581 ha.**



Espaces à enjeux de la CASA (Etude foncière agricole – juillet 2014)



Etude foncière agricole (Juillet 2014)

La commune de Saint Paul de Vence ne possède pas de sites prioritaires d'intervention. Elle compte cependant des parcelles de cultures de type maraichage, arboriculture hors oléiculture, prairie fauchable, horticulture, plants à parfums aromatiques et médicinales.

Sur le territoire de Saint-Paul-de-Vence, la carte sur l'étude foncière agricole couple les données issues du diagnostic de la CASA et celle de la commune. Les espaces dits de cultures (pour la CASA et la commune) sont principalement situés au centre du territoire alors que des oliveraies sont présentes au nord. Ils présentent ainsi un véritable intérêt de maintien ou de reconquête.

Le site en 1948 :



Le site en 2017 :



Source : Analyse du potentiel agricole de zones à reconquérir, Chambre d'agriculture, avril 2019

Le **Nord du Malvan** est un espace encore préservé de l'urbanisation, dont les traces et usages agricoles sont encore lisibles. Une étude de potentialité a été conduite en avril 2019 (Chambre d'Agriculture). Le relief, l'hétérogénéité des sols, la présence de l'eau en fond de vallon et une accès facile caractérisent le site.

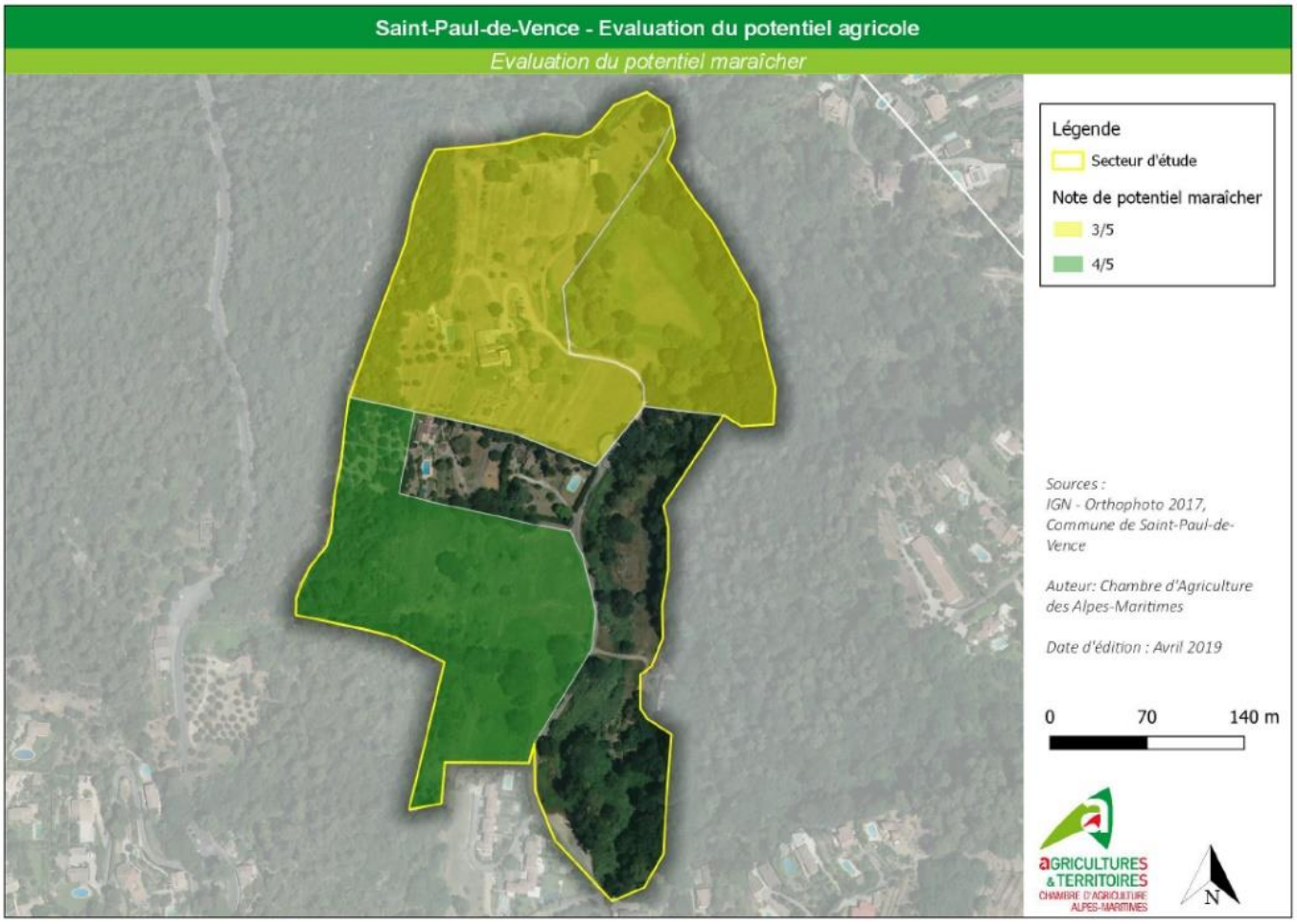
Les principales conclusions de l'étude sont les suivantes :

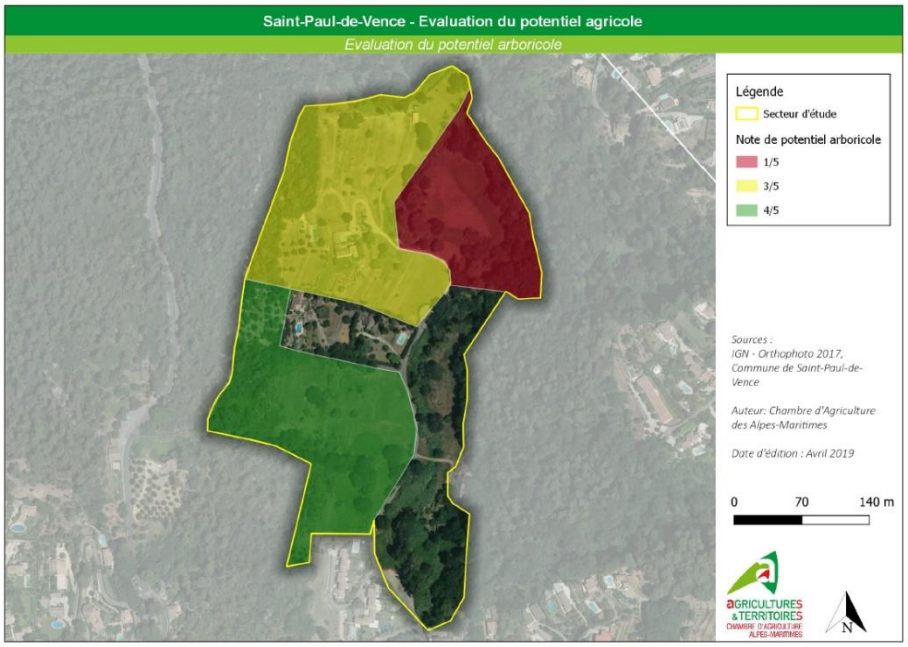
« La surface limitée du site et son enclavement relatif amènent à exclure tout potentiel pastoral, par conséquent non abordé dans la présente étude.

Les espaces sans potentiel agronomique peuvent cependant supporter des usages agricoles (logement de fonction, stockage du matériel, local de vente, culture hors-sol, etc.). Cette analyse ne les exclue donc pas de fait d'une intégration à une zone agricole cohérente.

La majorité du site étudié à Saint-Paul-de-Vence s'avère propice à l'implantation de cultures maraîchères, arboricoles ou oléicoles. Le maraîchage est particulièrement recommandé dans les zones plates (y compris dans les espaces de restanques larges et profondes) et à sol riche. Pour cette filière, l'humidité constitue un enjeu majeur, relevé par différents acteurs. Importante dans le vallon, elle devra faire l'objet d'une vigilance accrue.

L'arboriculture et l'oléiculture nécessitant des sols profonds, leur potentiel devra être confirmé, avant toute plantation, par un examen précis de la profondeur de sol. Certaines variétés d'arbres fruitiers peuvent cependant s'affranchir de cette règle ; les figuiers, par exemple, présents en divers point du secteur, semblent pouvoir s'adapter sur des sols sableux, humides et peu profonds. »





Terrains situés au nord du Malvan
Source : Analyse du potentiel agricole de zones à reconquérir, Chambre d'agriculture, avril 2019

7. Le tourisme

Le site remarquable du village de Saint-Paul-de-Vence a conduit à l'arrivée de nombreux artistes dans les années 1920 puis à l'implantation de la fondation Maeght en 1964. Elle est aujourd'hui un haut lieu du tourisme culturel des Alpes-Maritimes.

La commune accueille également 4 musées, 24 ateliers d'artistes, 21 galeries, 5 artisans-créateurs ainsi que des monuments et sites remarquables qui ont un rôle majeur dans l'attractivité touristique du territoire.

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.

8. Le tissu commercial et artisanal

La Base permanente des équipements 2017 de l'INSEE établit un recensement des commerces, services de santé et services aux particuliers.

Sur la commune de Saint-Paul-de-Vence, les commerces et services pour la population résidente annuelle semble satisfaisante. On dénombre 1 poste, 1 banque, 3 épiceries, 4 boulangeries, 3 fleuristes, 16 magasins de vêtements et un important réseau d'artisans du bâtiment. La présence d'un grand nombre de restaurants et d'agences immobilières traduit l'importance du tourisme pour la commune.

La commune possède également un bon niveau de services de santé avec 2 pharmacies, 6 médecins, 2 infirmiers, 1 dentiste et 3 kinésithérapeutes.

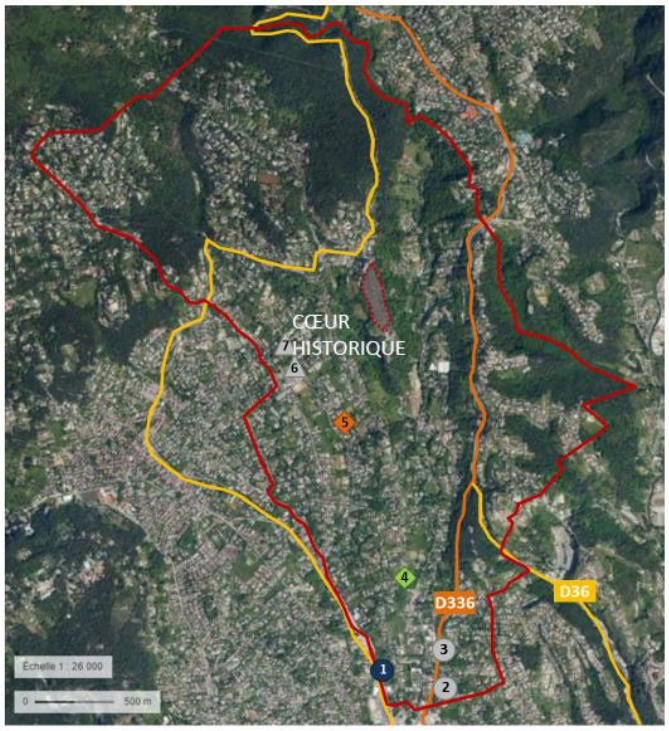
Le centre commercial situé sur la Colle-sur-Loup, à l'entrée Sud de la commune, aux abords de la RD 436, est un atout pour les saints-paulois.

Commerces	
Epicerie	3
Boulangerie	4
Boucherie charcuterie	1
Magasin de vêtements	16
Magasin d'équipements du foyer	10
Droguerie quincaillerie bricolage	1
Parfumerie	1
Horlogerie Bijouterie	3
Fleuriste	3
Magasin d'optique	1
Services aux particuliers	
Banques, caisses d'épargne	1
Bureau de poste	1
Réparation auto et de matériel agricole	2
Location auto-utilitaires légers	1
Maçon	15
Plâtrier, peintre	11
Menuisier, charpentier, serrurier	5
Plombier, couvreur, chauffagiste	12
Électricien	7
Entreprise générale du bâtiment	2
Coiffure	2
Vétérinaire	1
Restaurant	31
Agence immobilière	22
Soins de beauté	3
Services de santé, fonctions médicales et paramédicales	
Pharmacie	2
Médecin omnipraticien	6
Spécialiste en dermatologie vénéréologie	2
Chirurgien-dentiste	1
Infirmier	2
Masseur kinésithérapeute	3
Diététicien	1

Source : Base permanente d'équipement INSEE 2017

A Saint-Paul-de-Vence, la grande majorité des activités artisanales se situe dans le village, et de façon plus sporadique dans les quartiers résidentiels.

La problématique du remembrement des activités économiques est peu prégnante.





N°	Dénomination
1	Garage Ford
2	Micoud Stéphane : travaux de terassement
3	Société de construction méditerannéene
4	Cabinet de kinésithérapie
5	Taxi prestige
6	SC4G
7	Miroit Alu Philippe

Recensement des activités artisanales

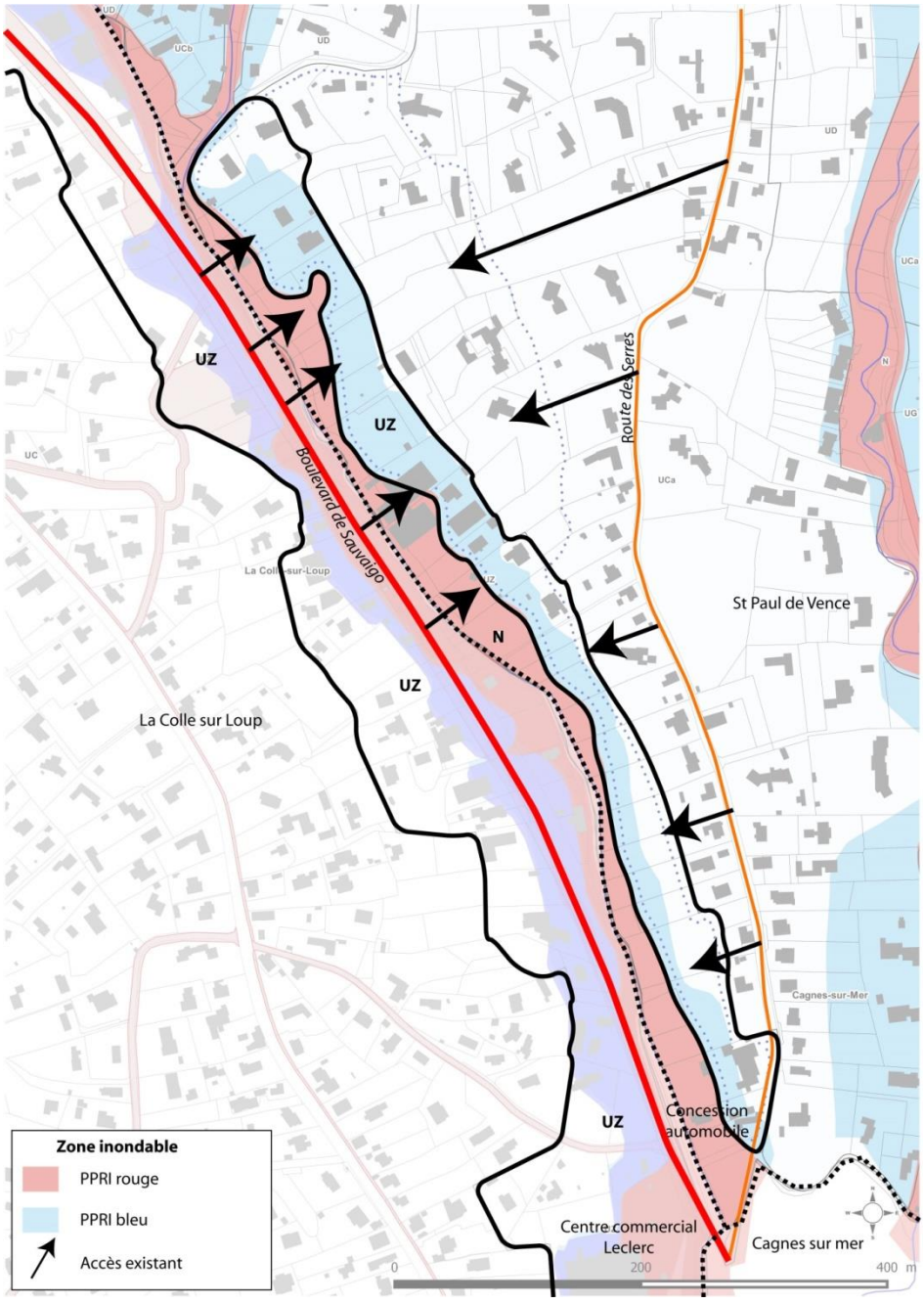
Source : Etudes techniques pour l'aménagement de l'espace d'activités économiques du «Défoussat», Commune de Saint-Paul-de-Vence / CASA, ELAN 2017

9. La zone d'activité

La seule zone d'activité de la commune, située au sud du territoire, se prolonge sur la commune de La Colle-sur-Loup.

Cette entrée du Pays de Vence peu valorisée et occupée de manière hétéroclite par des commerces, est accessible via la RD 436. La zone inondable d'aléa fort (rouge) induit des problèmes de sécurité et d'accès.

Elle se situe à proximité du Polygone Riviera de Cagnes-sur-Mer.



Zone d'activité de Saint Paul de Vence (Citadia)

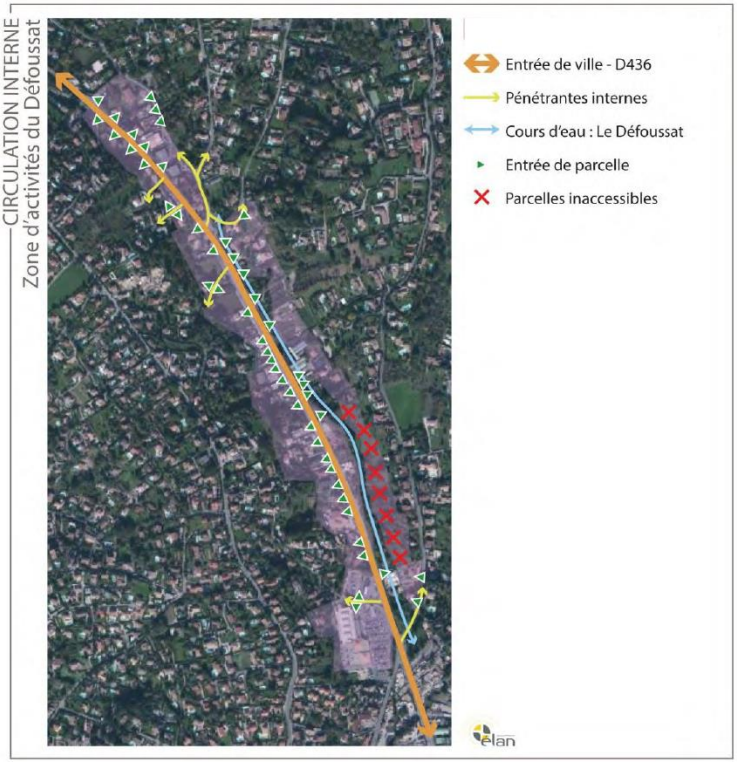
L'enjeu de l'aménagement de cette zone dans le cadre d'une réflexion commune à La Colle et Saint-Paul s'est traduit par l'inscription en zone UZ et la définition d'un périmètre d'attente de projet.

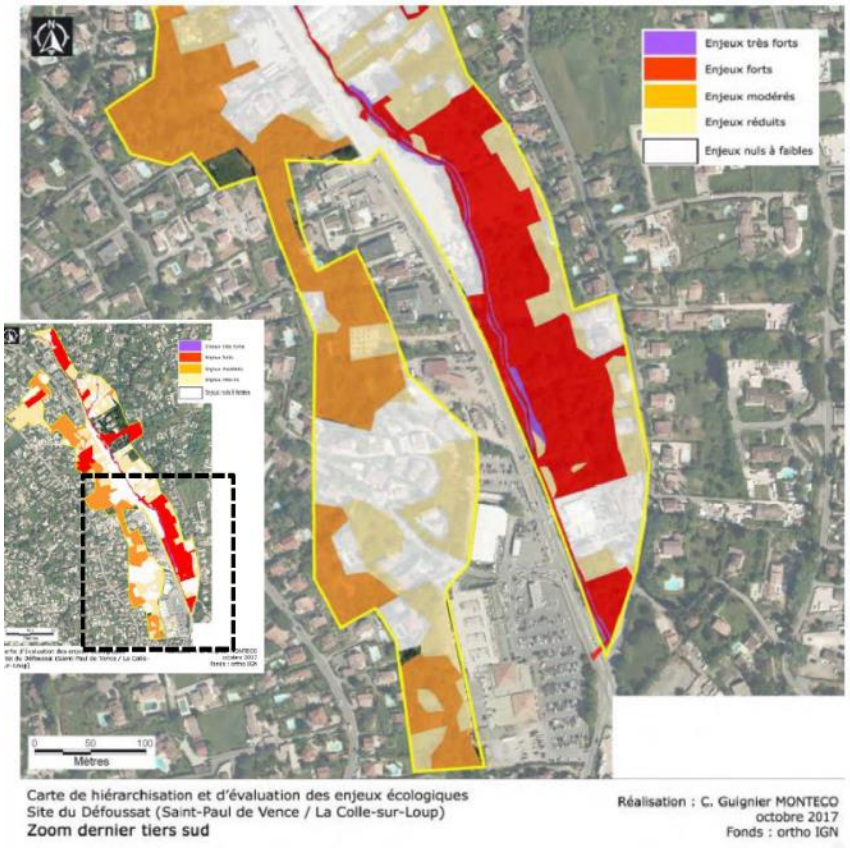
Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a souhaité engager une étude préalable (co-piloté avec la CASA) afin de déterminer la faisabilité de cette zone économique.

Cette étude amorcée e 2017 a permis de mettre en évidence des enjeux :

- de remembrement foncier et de requalification globale ;
- d'image de la zone, de requalification ;
- d'accessibilité : des raccordements directs à la RD436 engendrant des difficultés de fonctionnement et des conflits d'usages / des parcelles inaccessibles ;
- écologiques forts.

Ainsi, le bilan de cette étude montre des enjeux écologiques, économiques, topographiques, hydrologique et d'accessibilité qui limitent les possibilités d'aménagement de cette zone d'activité économique et impliquent de réexaminer l'ambition de cette « vitrine économique ». Ce coût écologique et financier exorbitant a conduit la commune a 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.





Source : Etudes techniques pour l'aménagement de l'espace d'activités économiques du «Défoussat», Commune de Saint-Paul-de-Vence / CASA, ELAN 2017

IV. Synthèse du diagnostic humain, enjeux et perspectives d'évolution

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux et perspectives d'évolution
Dynamiques démographiques	Une population en légère diminution (3486 en 2009, 3451 en 2014 et 3456 en 2016). Des soldes naturels et migratoires nuls et très légèrement négatifs Des ménages avec enfants, liés au bassin d'emplois de la CASA (taille des ménages plus importante que le département) Des ménages relativement aisés	Des évolutions démographiques contrastées : essor démographique (doublement en 30 ans) / stabilisation / baisse au cours des dernières années Un certain vieillissement de la population qui suit les tendances nationales ; des retraités (34% de la population âgée de 15 ans ou plus) Une forte progression des ménages d'une personne (26% des ménages)	La commune doit *a minima* assurer le maintien de sa population afin de préserver ses équilibres de fonctionnement. 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.
Dynamiques résidentielles	Un poids des résidences secondaires (25% du parc de logements) permettant un redéploiement vers la résidence principale Des programmes de logements sociaux Un parc de logements récent composé majoritairement de grands logements.	Un parc de logements qui progresse (+103 logements entre 2019 et 2014) malgré la baisse de la population Une vacance relativement importante (5,9% du parc de logements) Un marché foncier et immobilier élevé/ tendu Un parc locatif qui a tendance à diminuer en nombre et en poids (20,4% du parc de logements en 2014 contre 22,3% en 2009) Un parc de logement social qui s'étoffe progressivement mais qui reste faible (<1%)	L'offre en logements correspond à une typologie de ménages d'actifs relativement aisés. Les évolutions démographiques tendancielles (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 séniors mais aussi favorisant l'installation de jeunes actifs, en améliorant l'offre locative…).
Dynamiques socio-économiques	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 2014 contre 9,7% pour la CASA) La proximité de bassins d'emplois attractifs, en particulier celui de Sophia Antipolis De nombreux commerces saisonniers (restauration, immobilier, etc.) Un potentiel agricole identifié, et valorisant en termes d'image et pour les paysages	Une baisse du nombre d'emploi proposés entre 2009 et 2014 Une dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail Une zone d'activités non structurée, dont les espaces libres sont enclavés (franchissement du Défoussat) Une déprise agricole accentuée par la forte pression urbaine	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. 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. Le territoire, jadis agricole, a conservé quelques secteurs à bon potentiel de reconquête à préserver la pression urbaine.

Chapitre 3 :
État Initial de l'Environnement

[l'analyse de l'État Initial de l'environnement]

I. Le milieu physique

1. Les aspects climatiques

Le département des Alpes-Maritimes est soumis à un climat méditerranéen dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Des températures moyennes agréables mais contrastées avec de fortes amplitudes annuelles (environ 15°C)
- Des précipitations irrégulières souvent sous forme d'averses brutales (moins de 100 jours par an)
- Un été sec et chaud, un hiver doux, avec un ensoleillement annuel remarquable
- Des vents violents, avec notamment le Mistral qui souffle plus de 100 jours par an avec des pointes à 100 km/h.

Des températures contrastées avec de fortes amplitudes annuelles

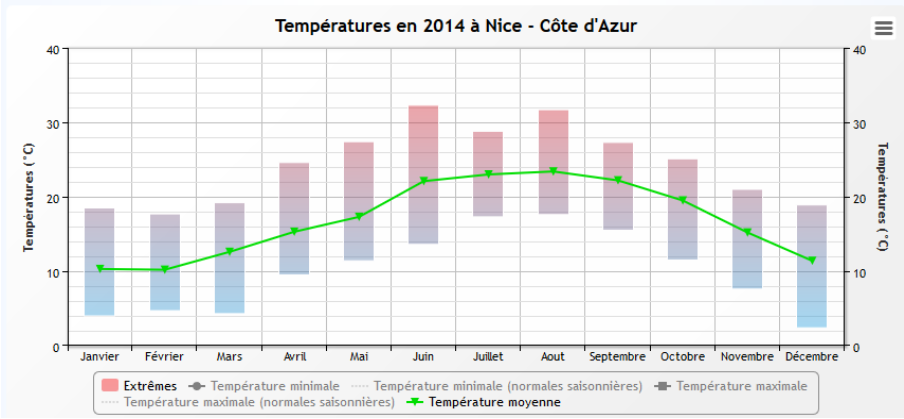
Le climat méditerranéen est caractérisé par de fortes amplitudes annuelles. La station météorologique la plus proche est celle de Nice, commune voisine de Saint-Paul-de-Vence.

L'influence maritime adoucie considérablement le climat. Ainsi, les gelées sont rares sur la commune de Saint-Paul-de-Vence, et les températures estivales avoisinent les 30°C.

La température minimale mesurée sur le territoire en décembre 2014 est de 2.4°C. La température maximale est de 32.3°C en juin.

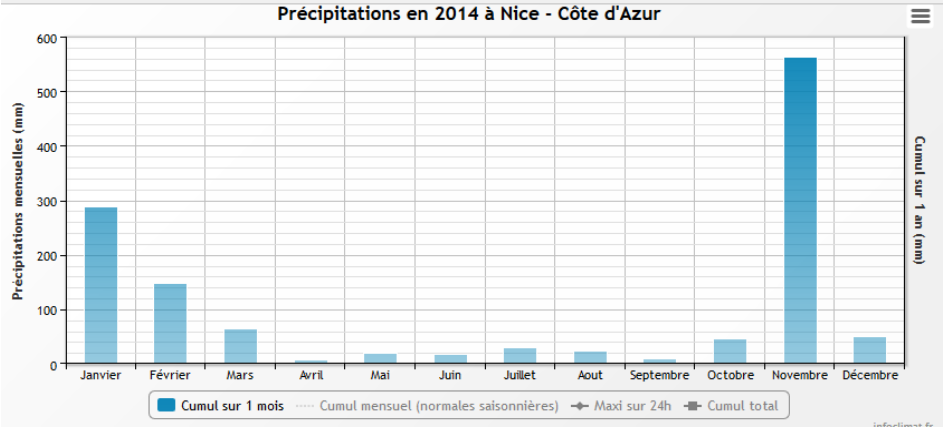
Concernant les moyennes mensuelles, les mois de janvier et février sont les plus froids de l'année avec des températures moyennes avoisinant les 10°C.

Les mois de juillet et août sont les plus chauds de l'année avec une température moyenne de 23 à 27°C.



Des précipitations irrégulières souvent sous forme d'averses brutales

Le département des Alpes-Maritimes a cumulé 1260 millimètres de pluie en 2014, contre une moyenne nationale de 909 millimètres de précipitations. Le département se situe à la 6ème position du classement des départements pluviaux. Après la longue période sèche estivale succède généralement un automne très arrosé.



Les précipitations sont réparties de manières irrégulières: le mois d'aout est souvent le plus sec (23 mm de pluie en 2013), tandis que le mois de novembre est souvent le plus humides (563 mm de pluie en 2013).

Les précipitations automnales des mois d'octobre, novembre et décembre contribuent, en 3 mois à plus de la moitié des précipitations normales annuelles.

Concernant les phénomènes exceptionnels, 38 jours d'orages ont été comptabilisés sur la commune, dont 10 en juillet.

Une sensibilité du territoire face au changement climatique

Le changement climatique est un phénomène inéluctable dont les conséquences sur les territoires se manifestent d'ores et déjà. Ses incidences se font sentir dans de nombreux domaines tels que la santé des personnes, la pérennité d'activités économiques, les ressources naturelles...

Dans le quart sud-est de la France, comme ailleurs, les premiers effets du changement climatique se font déjà ressentir : hausse du niveau de la mer et recul du trait de côte, approvisionnement en eau plus difficile, recrudescence des risques naturels, baisse de la production d'électricité et augmentation de la demande lors des périodes de forte chaleur, dépérissement de certaines espèces d'arbres…

Les risques naturels – inondation, mouvement de terrain, incendie, submersion en zone littorale déjà significatifs localement, seront accentués. Les incendies peuvent par exemple débuter dans des peuplements forestiers fragilisés. La vulnérabilité est accentuée par la périurbanisation croissante qui conduit à la construction de logements en zone à risque.

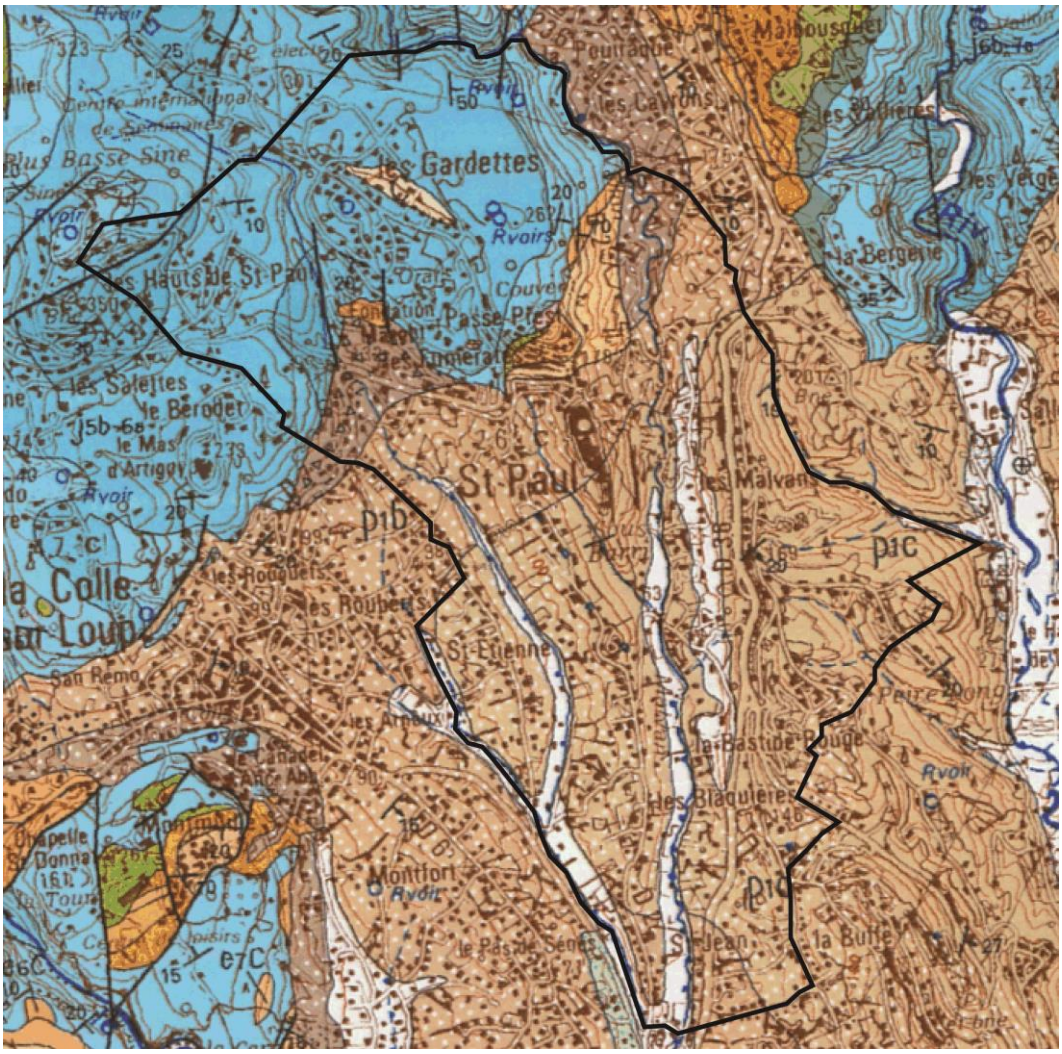
Depuis 2011, les précipitations sont de plus en plus importantes sur la commune de Saint-Paul-de-Vence (+ 540 mm de pluie), ce qui fait peser le risque d'inondation/ruissellement sur la commune, notamment sur les vallons du Malvan, du Cercle et du Défoussat.

Le PLU joue un rôle déterminant dans la lutte contre le changement climatique. Il est l'occasion d'optimiser l'usage des sols constructibles, la gestion de l'eau pluviale, la promotion des énergies renouvelables, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Il détermine en outre des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. Le contexte géologique général

D'un point de vue géologique, la commune de Saint-Paul-de-Vence appartient au pays provençal. Son sol est composé de deux types de terrains :

- Sur le tiers nord-ouest du territoire, le calcaire dolomitique ou gréseux domine. Il concerne les altitudes les plus élevées (Hauts de Saint-Paul, 350 m.), quelques collines et quelques falaises. Des vallons secs, une doline allongée (aux Gardettes) et quelques cavités constituent le témoin d'une morphologie karstique.
- Les 2/3 sud du territoire sont formés de marnes au modelé très particulier, surmontées de conglomérats du Pliocène. Le relief est très doux et en dehors des falaises, on peut observer une succession de coteaux et vallées, relayés au sud par une topographie pratiquement plane. À noter que les marnes présentes une certaine sensibilité au risque de retrait gonflement des argiles. La carte des aléas est présentée dans la partie IV « risques et nuisances ».



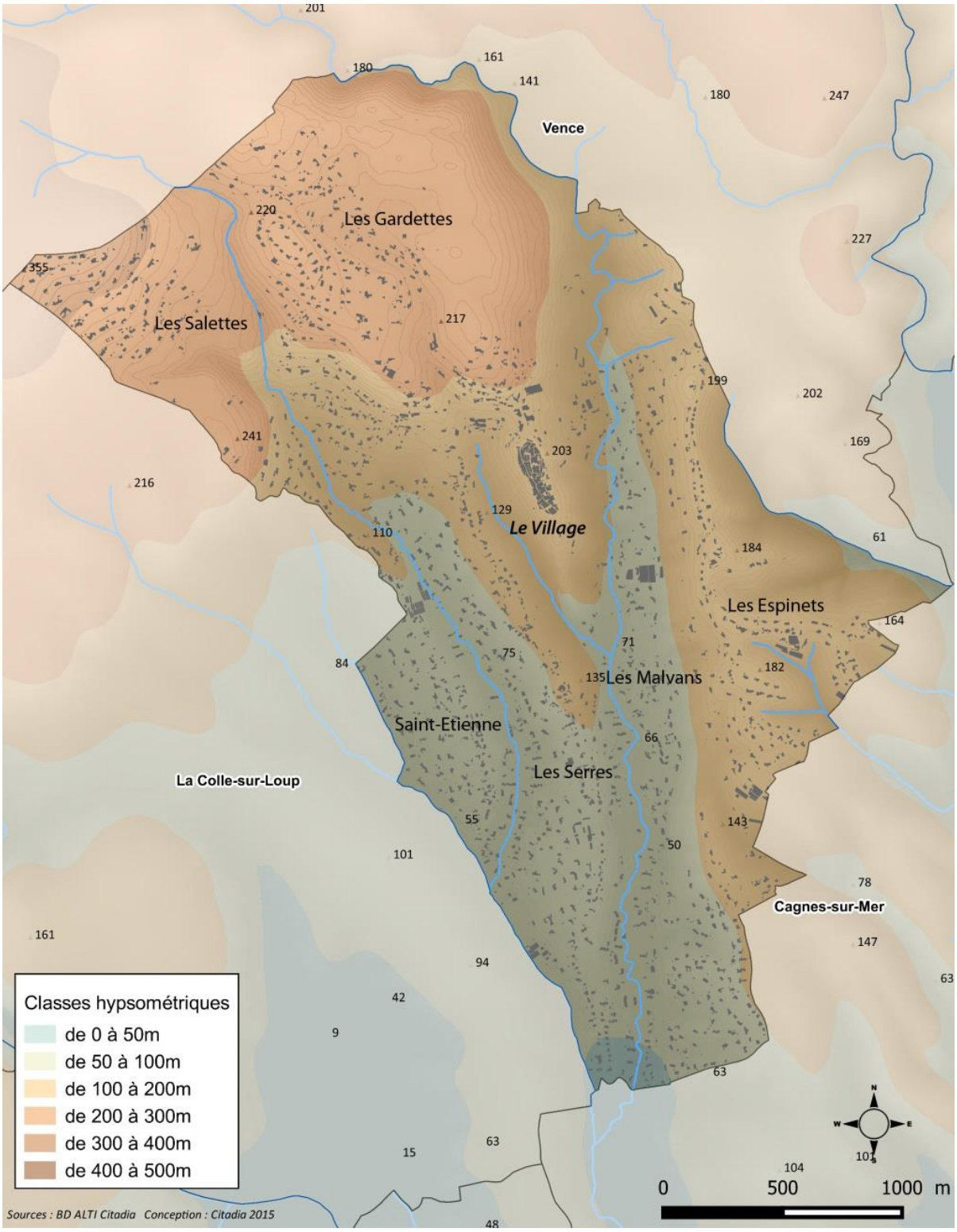
Carte géologique de Saint-Paul-de-Vence

3. Une topographie marquée par de nombreux vallons

Le territoire de la commune de Saint-Paul-de-Vence, situé à l'ouest du fleuve du Var dans le moyen pays proche du littoral azuréen, s'étend des collines créées par le Var jusqu'aux plateaux vençois.

Il se structure géo-morphologiquement de la manière suivante :

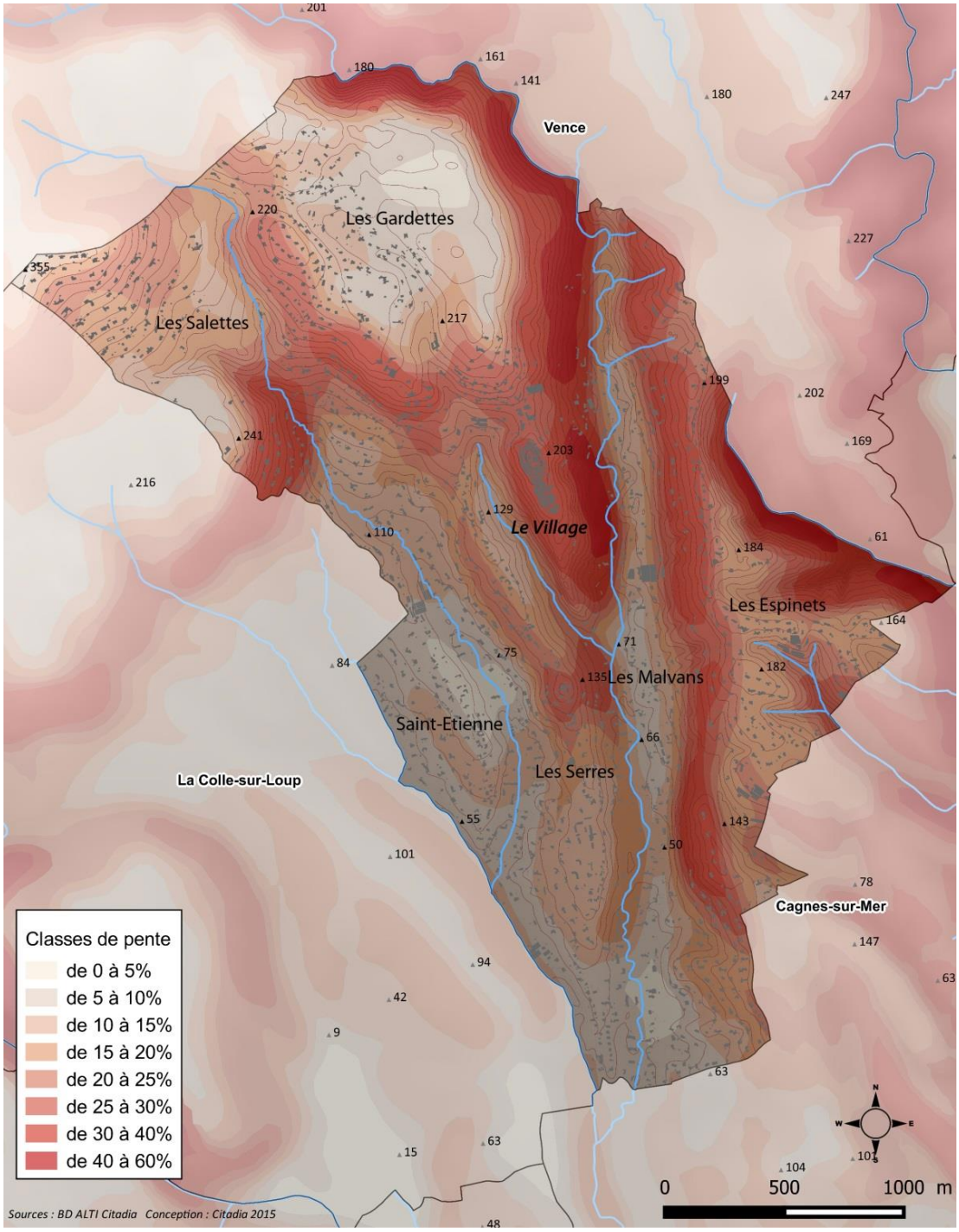
- au nord, le plateau boisé des Gardettes forme un large replat aux versants accidentés qui appartient à l'ensemble paysager plus large du massif de « la Sine » ;
- au pied de cet ensemble, le village perché de Saint-Paul-de-Vence avec son socle paysager ;
- à l'ouest du territoire, orientés nord-sud, 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. Aujourd'hui une grande partie de ces reliefs sont caractérisés par un habitat pavillonnaire diffus ;
  - • des vallons où l'on trouve encore 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.



Carte du relief de Saint-Paul-de-Vence

Une cartographie des pentes se dessine sur le territoire communal avec :

- des pentes inférieures à 20% sur la moitié du territoire : le plateau des Gardettes, la plaine du Malvan, et les vallons du Cercle et du Défoussat.
- des pentes comprises entre 20 et 40% sur un tiers du territoire : les versants dominant le Malvan, les vallons du Cercle et du Défoussat.
- des pentes supérieures à 40% sur moins d'un quart du territoire : les Espinets, le Malvan et le Défoussat à l'extrême nord.

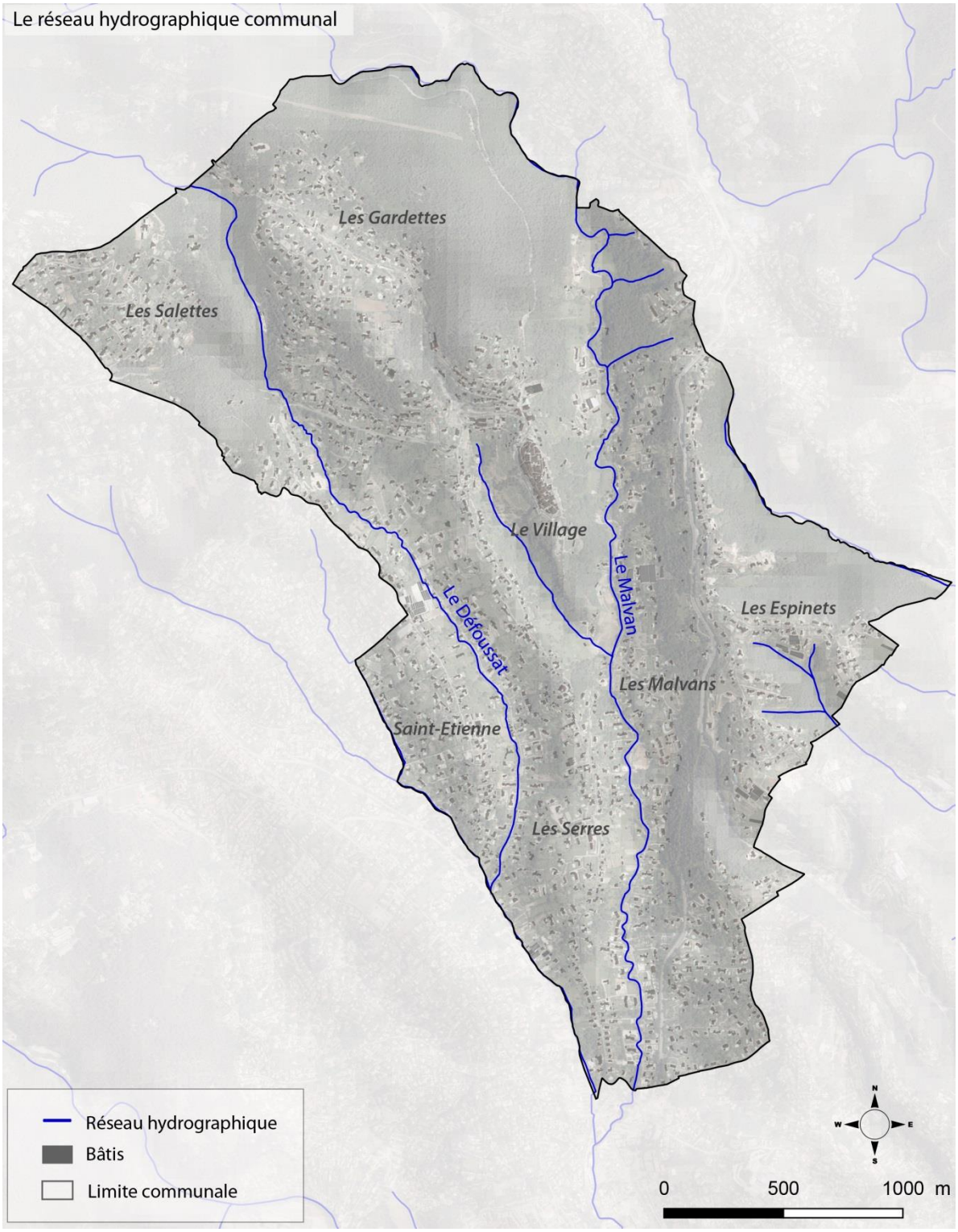


Carte du relief de Saint-Paul-de-Vence

4. Le réseau hydrographique

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 de type méditerranéen sont partiellement perçus dans le paysage par leurs ripisylves.

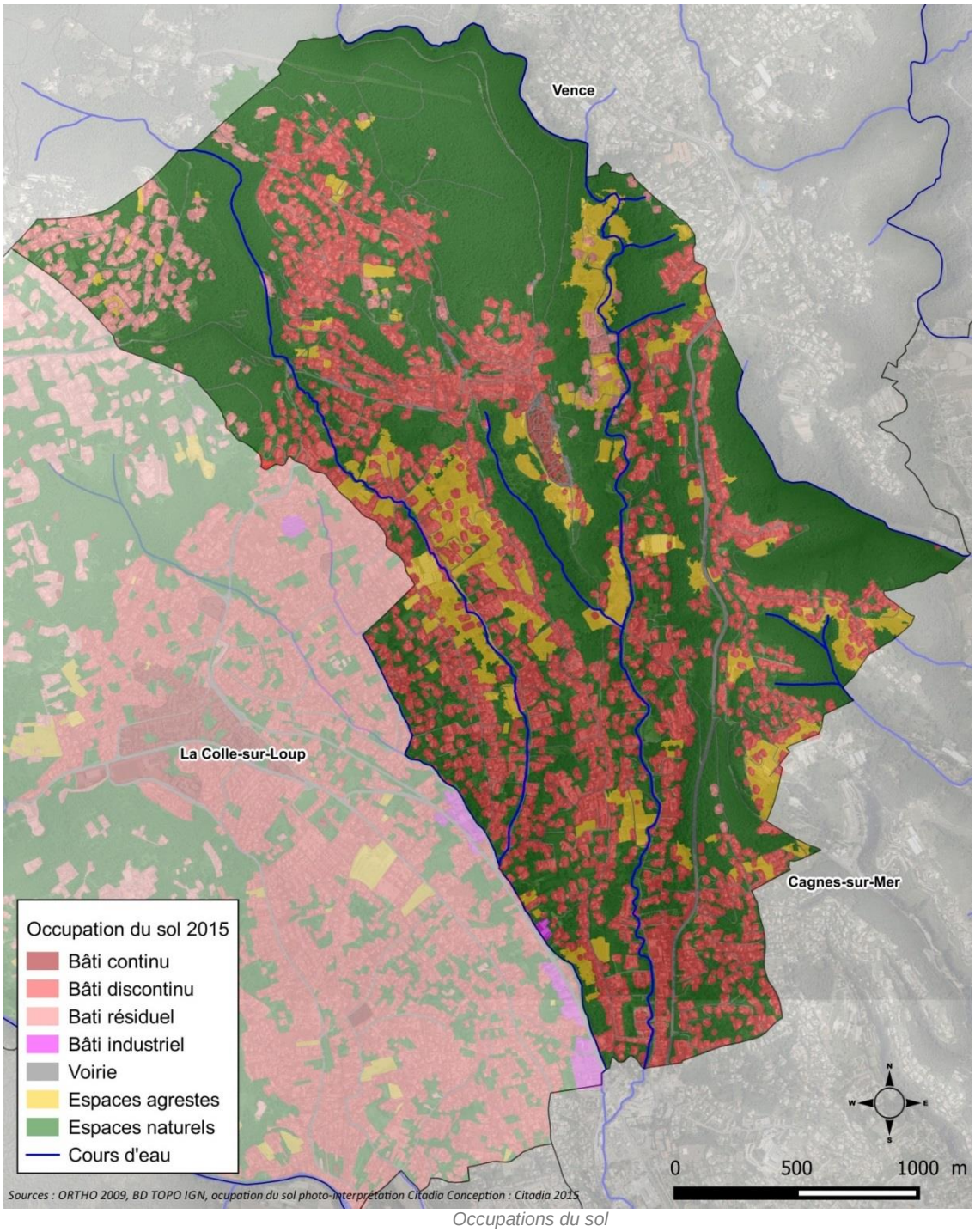


Réseau hydrographique

II. Paysage, patrimoine et cadre de vie

1. Les occupations du sol

La commune de Saint-Paul-de-Vence bénéficie d'un environnement d'exception puisqu'elle est située à mi-distance entre les Préalpes d'Azur au Nord et la Baie des Anges au sud. Cette situation intermédiaire, à la fois proche et reculée par rapport au littoral, lui confère un attrait résidentiel fort et une composition paysagère particulière. En effet, si la commune se compose toujours de paysages à dominantes naturelles et agricole, le territoire a été gagné par l'urbanisation en particulier depuis le sud et le long des axes principaux. Ceci s'explique notamment par la pression foncière du littoral.



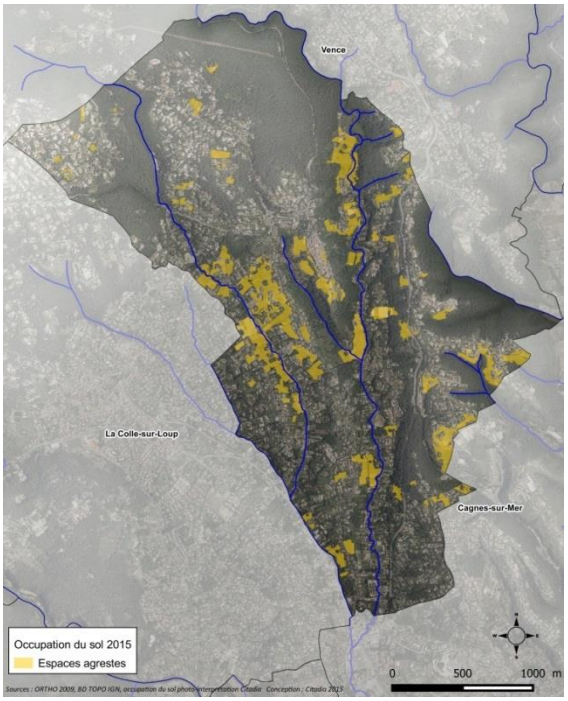
Occupations du sol

L'occupation du Sol de la commune de Saint Paul de Vence est agricole, naturelle et urbaine. Les données analysées ci-dessous sont issues de la base de données AGRESTE (Ministère de l'agriculture).

Espaces à dominante agricole

L'occupation d'espace agricole représente **57,12 ha**, soit **8%** de la superficie communale. Plusieurs types d'occupation ont été recensés, les terres cultivées représentant la principale catégorie avec 22,74 ha.

Agricole	**Elevage**	**2,18**
	Friches	15,65
	Oliviers	2,22
	Prairies	8,5
	Serres	3,24
	Terres cultivées	**22,74**
	Vignes	2,59
Total		**57,12**



Les espaces agrestes

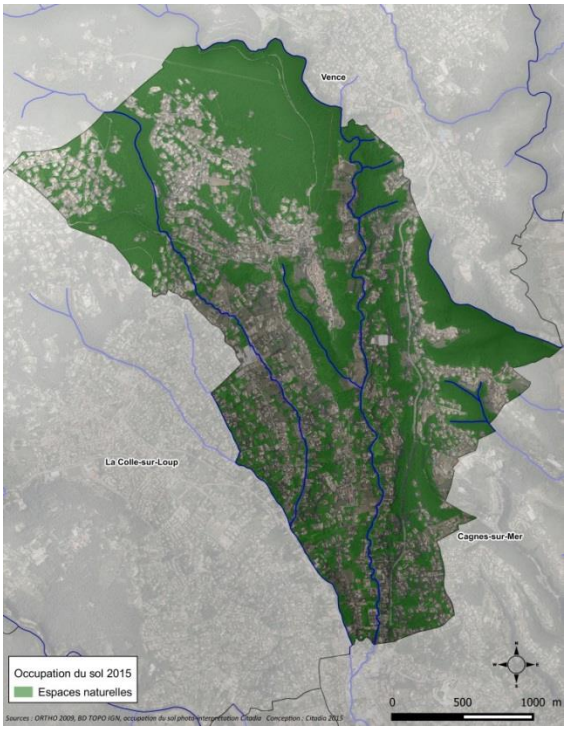
Les espaces à enjeux déterminés par l'étude du foncier agricole de la CASA sont inclus dans les espaces agricoles recensés.

Espaces Naturels

56% de la superficie de la commune est occupé par des espaces naturels.

Naturel	**Forêt dense**	**274,42**
	Forêt peu dense	14,29
	Végétation clairsemée	126,2
Total		**414,91**

Les espaces de forêt denses sont situés au nord et à l'est de la commune alors que la végétation clairsemée est plus au sud au sein des espaces plus urbanisés.



Les espaces à dominante naturelle

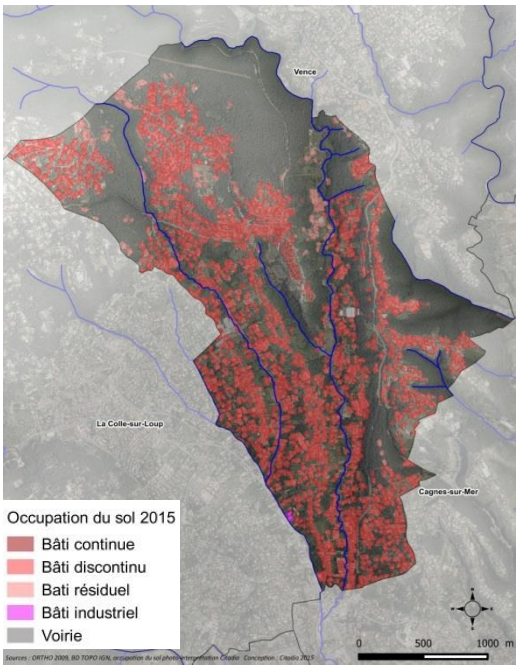
Espaces bâtis

36 % du territoire est occupé par des zones bâtis. On distingue quatre typologies :

- continue : centre urbain avec un tissu urbain dense ;
- discontinue : zones proche du centre urbain avec un tissu urbain semi-dense ;
- résiduelle : bâtis isolés avec un tissu urbain diffus ;
- industrielle et commerciale.

L'occupation urbaine discontinue représente la majorité des bâtis.

Urbain	**Bâti résiduel**	**11,04**
	Bâti continue	1,79
	Bâti discontinu	221,75
	Bâti industriel	0,36
	Voirie	36,14
Total		**271,08**



Les espaces bâtis

2. Les entités paysagères communales

Les entités paysagères communales sont issues directement du contexte topographique. La lecture du paysage tend à devenir floue du fait de la progression du mitage urbain et de la banalisation des sites. Trois entités peuvent encore être distinguées :

- **Les reliefs boisés**

Portion d'un massif s'étendant au-delà des limites communales, ces collines de moyenne altitude se déclinent en mamelons, plateaux et versants aux pentes affirmées. Ce relief s'organise en deux unités principales sur la commune avec le plateau boisé des Gardettes au nord et les reliefs des Espinets à l'est.



Plateau boisé des Gardettes



Reliefs des Espinets

- **Les pénéplaines urbanisées**

Ces dépressions aux vallonnements doux ont été investies par une nappe pavillonnaire banale. Les anciennes cultures florales et maraîchères n'ont pas laissé de traces perceptibles et les quelques référents paysagers locaux sont noyés dans le tissu résidentiel (hameaux historiques, ruisseaux, alignements d'oliviers, ..). Aucune structure urbaine ne domine, l'urbanisation Saint-Pauloise ne se distingue d'ailleurs pas de celles des communes voisines et constitue un prolongement de l'agglomération cagnoise. Deux secteurs se distinguent ainsi sur le territoire : la pénéplaine du Malvan à l'est et celle du Défoussat à l'ouest, ce dernier accueillant dans sa pointe sud une zone d'activités.



Pénéplaine du Défoussat



Pénéplaine du Malvan

- **Le noyau villageois et son socle paysager**

Élément central de la commune, le noyau villageois de Saint-Paul-de-Vence s'élève sur un éperon rocheux. Adossé au massif de la Sine et plus précisément des Gardettes, le noyau villageois domine les vallons du Défoussat et du Malvan et se trouve à un point de convergence topographique. Sa structure originelle a été conservée et présente une qualité urbaine remarquable.

Si le territoire de Saint-Paul-de-Vence est caractérisé par une urbanisation galopante notamment à l'est, à l'ouest et au sud, la déprise agricole a engendré une dynamique de reconquête par la nature et notamment sur le socle du village.



Le Vieux village et son socle paysager



Vue sur le socle paysager depuis le village

3. Un paysage mité, mais dominé par la végétation

Fortement urbanisée, la commune de Saint-Paul-de-Vence est toutefois caractérisée par une trame végétale dominante. Véritable patrimoine naturel, cette trame verte participe à l'identité paysagère et au cadre de vie de la commune.

La végétation naturelle des boisements et des ripisylves est accompagnée par une trame verte aménagée par l'homme dans le cadre de son activité agricole et urbaine. Friches, cultures, propriétés agricoles et alignements d'arbres en centre-ville complètent le maillage végétal du territoire et constitue une richesse en termes de paysage et de cadre de vie. Cette trame aménagée au fil des temps par la main de l'homme se compose :

- d'une partie des contreforts du plateau des Gardettes, dans le secteur des Fumerates, caractérisée par un habitat pavillonnaire intégré dans les massifs boisés. Cela rend une perception de forêt « habitée » (cf. photo n°1) ;

1-Les Fumerates



- de paysages de restanques sur les coteaux, anciennement dominés par la culture de la vigne, de l'olivier, d'une agriculture maraîchère et de l'horticulture (cf. photo n°2) ;

- des coteaux viticoles de qualité aujourd'hui moins nombreux mais qui avec l'aide de la commune retrouvent un second souffle ;

- d'une agriculture de fond de vallée qui subsiste essentiellement à l'ouest de la commune dans les secteurs de Saint-Etienne et des Serres(cf. photo n°3) ;

- d'une agriculture de coteaux définie surtout par des domaines horticoles et dont les serres marquent fortement le paysage. Le paysage agricole est progressivement mais inéluctablement occupé par un tissu résidentiel de type pavillonnaire.

- de quelques vergers et oliveraies qui subsistent ou sont replantés dans les jardins de grands domaines privatifs.

- d'arbres sur le domaine public et notamment le long des axes de circulation principaux et à l'approche du centre historique (route des Serres, chemin Pilon, route de La Colle) mais aussi les platanes du jeu de boules à l'entrée du village. (cf. photo n°4) ;

- d'un paysage de jardins privés caractérisant les espaces pavillonnaires et qui est prédominant sur la commune.

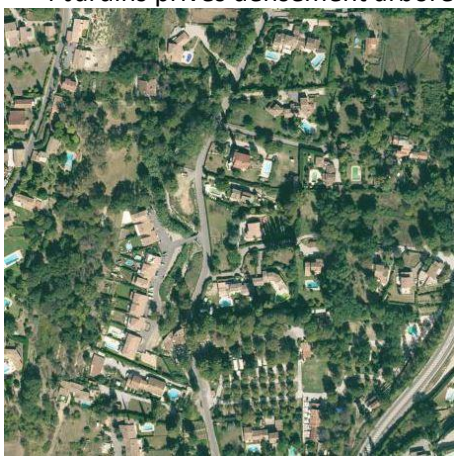
2-Restanques autour du centre ancien



3-Parcelles agricoles, secteurs des Serres



4-Jardins privés densément arboré



4. Des espaces paysagers à protéger identifiés dans le SCoT

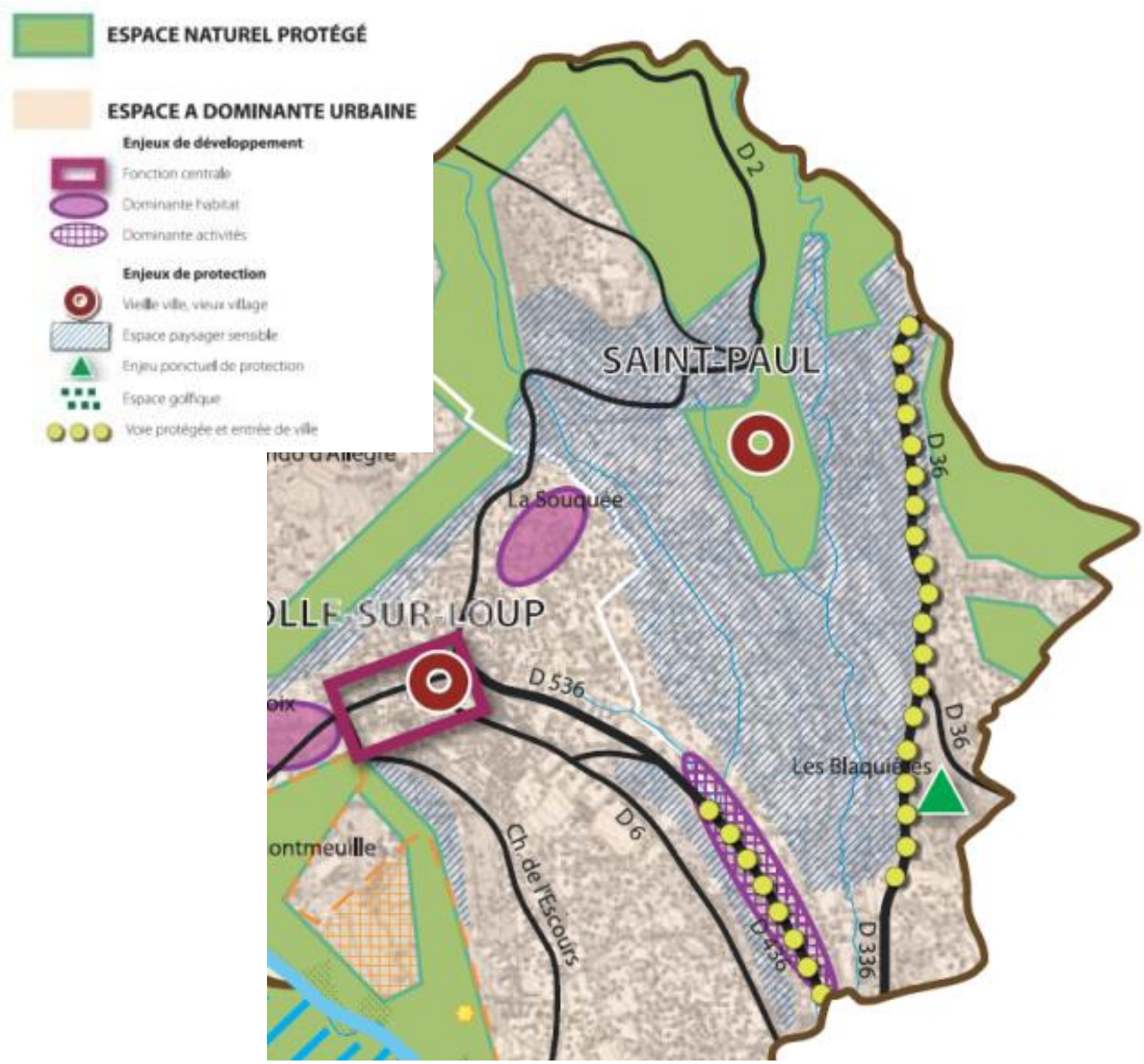
Le SCoT de la CASA identifie la quasi-totalité de la commune comme « espace paysager sensible ».

Le vieux-village et ses abords représente un enjeu de protection.

Les massifs boisés des Blaquières, des Gardettes, des Espinets et le socle paysager du village correspondent à des « espaces naturel protégé ».

La D46 et la D336 sont identifiées comme des voies protégées et entrées de ville.

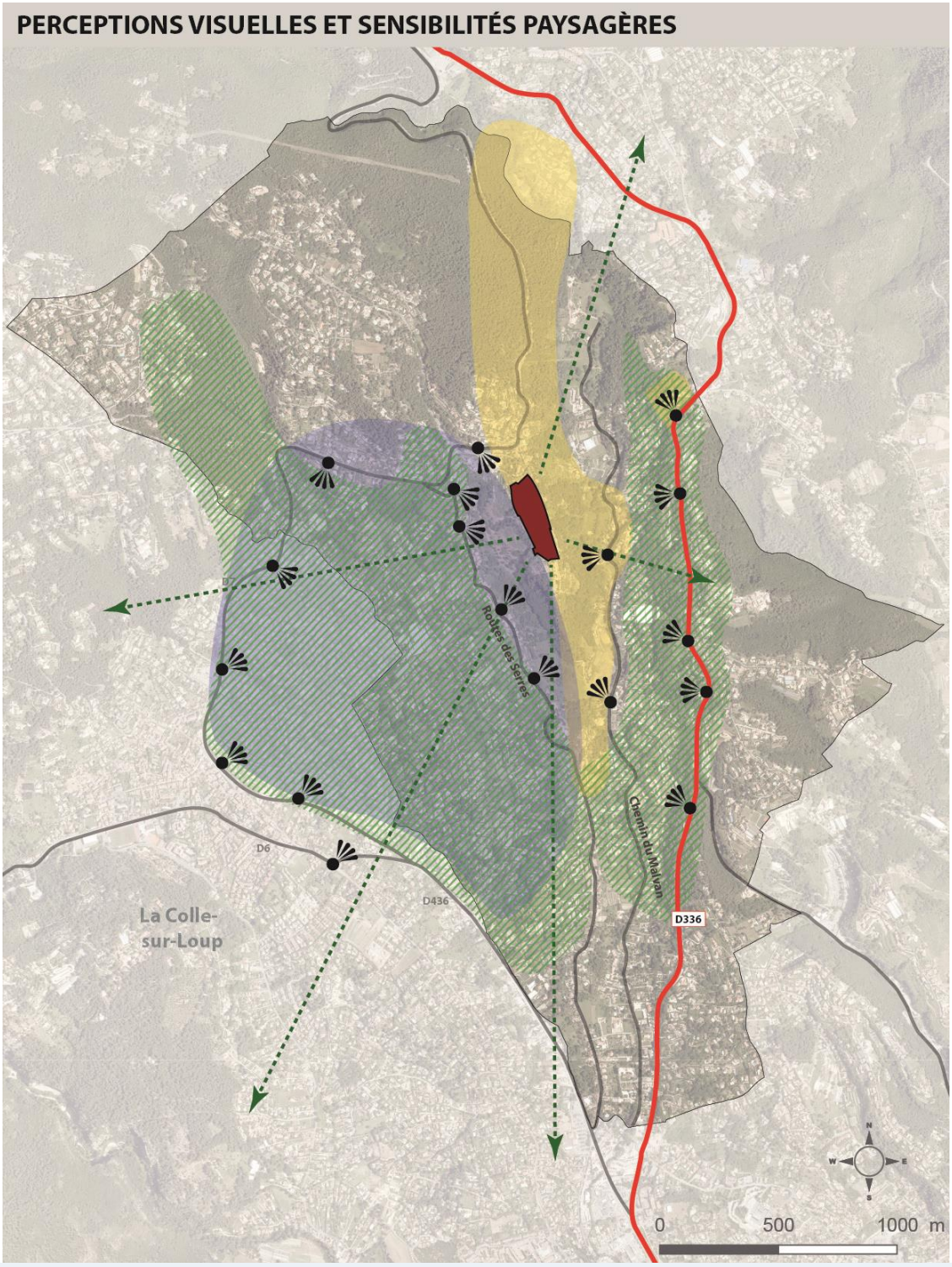
Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCoT.



Extrait du Document d'Orientation Général du SCoT

5. Des perceptions visuelles majeurs et des espaces de sensibilités paysagères

La composition topographique du territoire de Saint-Paul-de-Vence offre 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.



Un secteur de forte sensibilité : le socle du village
Des espaces fortement perçus : les crêtes des Serres, de Saint Étienne, les contreforts boisés du Malvan et les contreforts boisés du plateau des Gardettes
Des secteurs moyennement perçus : le plateau des Espinets et le vallon du Malvan

Le noyau villageois et son socle, point d'appel dans le paysage local

Dressé sur son éperon rocheux et entouré de ses remparts, le village de Saint-Paul de Vence est mis en valeur par son socle paysager encore bien préservé. Sa position dominante lui confère le rôle de point d'appel dans le paysage local.

Depuis l'est et plus particulièrement depuis la RD336 et le chemin du Malvan, des percées visuelles permettent de distinguer les Préalpes d'Azur en arrière-plan mais également le noyau villageois de la commune. **Densément boisés et fortement perceptibles les secteurs nord et est du village représentent un enjeu paysager fort**. Seul le vallon du Malvan, situé en contrebas de la RD336, n'est quasiment pas visible depuis cet axe traversant.

- **Vues sur le noyau villageois et son socle paysager depuis l'est**



Vue depuis la RD 336



Vue depuis le chemin du Malvan



Vue depuis la RD 336

Depuis La Colle-sur-Loup (D6 et D7) à l'ouest et depuis la route des Serres à Saint-Paul, le noyau villageois est également perceptible. Depuis les espaces proches comme lointains**, le socle paysager « naturel » est fortement perçu et représente un enjeu de préservation** puisque indispensable dans la mise en valeur du centre historique.

- **Vues sur le noyau villageois et son socle paysager depuis l'ouest**



Vue depuis la route des Serres



Vue depuis la Colle-sur-Loup



Vue depuis la Colle-sur-Loup

Le noyau villageois, un véritable belvédère sur le paysage environnant

Depuis le centre historique du village, l'ensemble du territoire communal est perceptible. Si l'urbanisation galopante occupe une vaste partie du territoire, la perception visuelle d'ensemble laisse toujours apparaitre une domination du couvert végétal.

- **Vues sur le nord de la commune, les Gardettes et les Préalpes d'Azur**





- **Vues sur l'est de la commune, les Espinet et le vallon du Malvan**




- **Vues sur l'ouest de la commune, les Espinet et le vallon du Malvan**




Le rôle de la végétation dans le paysage urbanisé Saint-Paulois

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.

La trame végétale présente de multiples rôles bénéfiques au territoire communal :

- Intégration des constructions dans le paysage naturel
- Gestion hydraulique (ruissellement, érosion)
- Préservation d'espaces de respiration au sein du tissu urbanisés
- Valorisation de l'image de la ville et de son patrimoine bâti
- Rôle social, de loisirs, de découverte,
- Rôle environnemental (réponse aux effets d'îlots de chaleur)
- Potentiel support de mobilités douces
- Rôle écologique (Cf. partie biodiversité et trame verte et bleue)

Enjeux paysagers :
- Préserver les espaces naturels identifiés dans La DTA et le SCoT
- Préserver le socle paysager du village
- Préserver au maximum les coteaux de l'urbanisation
- Conserver le couvert végétal au sein du tissu urbain mité
- Conserver et valoriser les vues et panoramas sur le grand paysage
- Protéger certains jardins

6. L'entrée de ville par la D436 : un secteur à enjeu

Située à cheval sur la limite communale entre la Colle-sur-Loup et Saint-Paul-de-Vence, la D436 représente l'entrée de ville sud du territoire Saint-Paulois.

L'entrée de ville est fortement marquée par la présence de la Zone d'activités du Malvan.

Située à 3km au nord de l'autoroute A8 en direction de Nice, cet espace bénéficie d'une situation privilégiée par rapport aux infrastructures de transport. Cette situation engendre des flux importants et le passage de nombreux poids lourds.

La D436 a été intégralement requalifiée entre 2014 et 2019. Cette requalification a donné lieu à l'aménagement des bas-côtés avec la création de trottoirs et de pistes cyclables, et la mise en place de bateaux devant chaque accès de parcelle.



Il se dégage une hétérogénéité entre les bâtiments le long de l'axe avec une alternance de villas de type provençale, des bâtiments à l'architecture moderne alliant acier, béton et surfaces vitrées et des constructions hétéroclites de plutôt mauvaise qualité.







Le cours d'eau Le Défoussat traverse le secteur du nord au sud. Il est peu ou pas perceptible depuis la D436.

La vue vers le nord offre des perceptions du grand paysage, notamment sur le pic des Courmettes qui s'élève à 1248 m d'altitude.



La présence de panneaux publicitaires en bordure de route affecte la qualité de ces vues. Également et surtout depuis le Nord, des cônes de vues sur le centre historique de St Paul donc l'impact est prioritaire pour l'ABF et les élus.

Le site est plutôt arboré, notamment dans sa partie est aux abords du Défoussat, mais également grâce à la présence de jardins et de haies sur de nombreuses parcelles. La forte représentation d'espèces sempervirentes accentue cette perception d'un espace « vert », même en hiver. Le relief présent de part et d'autre de la D436 permet de dégager des vues sur les coteaux et de ne pas se limiter aux seuls bâtis de bords de route.

Le paysage de la zone est marqué par un séquencement des activités tout du long de sa traversée. Trois séquences:

- 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

Enjeux paysagers de l'entrée de ville :

- Requalifier la partie sud de l'axe (piste cyclable, trottoirs, végétation...)
- Conserver les espaces végétalisés aux abords de l'axe
- Conserver et valoriser les vues vers le nord
- Adapter le nombre de panneaux publicitaires le long de l'axe par le Règlement Local de Publicité
- Améliorer la qualité du bâti le long de l'axe

À noter que dans le cadre du Plan de Paysage de la CASA, un paysagiste concepteur élabore un plan guide et des esquisses programmes visant à l'amélioration des entrées de ville. Les intentions envisagées dans les esquisses n'ont pour le moment pas été concrétisé.

7. Le patrimoine de Saint-Paul-de-Vence

Sites archéologiques

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

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologiques peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

L'extrait joint de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 30 juin 2009. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'information ne peut être considérée comme exhaustive. Par ailleurs, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires culturelles de PACA (Service Régional de l'Archéologie) et entrainera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, titre III).

11 sites archéologiques sur le territoire communal :

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	DONJON	VIEUX VILLAGE	château fort	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
1	DONJON	VIEUX VILLAGE	tour	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
2	porte de la ville et tour	VIEUX VILLAGE	édifice fortifié	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
2	porte de la ville et tour	VIEUX VILLAGE	porte	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
2	porte de la ville et tour	VIEUX VILLAGE	tour	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	
3	EGLISE PAROISSIALE SAINT PAUL ; ancienne collégiale de la Conversion de Saint Paul	VIEUX VILLAGE	église	Moyen-âge classique	loc. connue et limites supposées	1983 :BO(173);
4	FONTS MURADES		occupation	Gallo-romain		
5	REMPARTS	VIEUX VILLAGE	enceinte	Epoque moderne		
5	REMPARTS	VIEUX VILLAGE	rempart	Epoque moderne		
6	L'EOUVE		occupation	Paléolithique ancien	localisation approximative	1983 :
7	VIEUX VILLAGE		enceinte	Age du bronze Age du fer		1983 :B;
8	Saint-Etienne		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
9	fontaine publique	place du Marché ?	fontaine	Epoque moderne	loc. inc. dans une emprise connue	
10	arceau avec fenêtre, dit Le Pontail ou Le Pontis		habitat	Bas moyen-âge	loc. et extension connues	
11	chapelle Notre-Dame de la Gardette ou Saint-Georges	chemin de Passe-Prest	chapelle	Epoque moderne	localisation approximative	A (359)

Source : Direction régionale des affaires culturelles de PACA. Service régional de l'archéologie.

Carte de localisation des sites archéologiques



Carte de localisation des sites archéologiques

Les sites classés et inscrits

Les sites classés ou inscrits au titre des articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement (loi du 2 mai 1930) bénéficient d'une protection destinée à maintenir leur intégrité et leur qualité notamment paysagère.

Le territoire communal est concerné par 2 sites inscrits :

- La bande côtière de Nice à Théoule (arrêté du 10 octobre 1974) qui couvre la totalité de la commune ;
- Le village de Saint-Paul-de-Vence et ses abords formant un socle (arrêté du 13 mars 1967)

Des monuments historiques classés et inscrits

Huit monuments historiques de Saint-Paul-de-Vence sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.126-1, R.421-16 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1- La chapelle Notre-Dame de la Gardette, en totalité, inscription le 10 juin 1993

Succédant à un édifice attesté au 15e siècle, la chapelle date du 17e siècle. Le décor architectural en stuc du 17e siècle et le maître autel du 18e siècle sont en place. Un ensemble de peintures murales, retraçant la vie du Christ, est réalisé par deux peintres locaux, Marthe Larcher et Germaine Laporte, entre 1925 et 1930.

2- L'enceinte moderne – rempart, classement le 20 février 1945

3- Remparts et cimetière, classement le 20 février 1945

Les remparts bastionnés

L'enceinte bastionnée à flanquement est érigée sous les règnes de François Ier et Henri II, entre 1546 et 1550. C'est François Ier qui décide de faire de Saint-Paul-de-Vence une place forte afin de réserver la frontière du Var des invasions qui se sont produites en 1524 et 1536. L'enceinte comporte des bastions à deux flancs et des demi-bastions, pourvus d'orillons qui masquent les embrasures d'artillerie et les mettent à l'abri des canons adverses, eu égard à la position virtuelle et la portée de ceux-ci.

La base des courtines reliant les casemates est par ailleurs remblayée pour neutraliser un éventuel ricochet des projectiles. Les tirs rasants provenant des flancs des deux bastions ou demi-bastions se croisent aux fins de prendre en enfilade les attaquants dont la progression est ainsi rendue difficile



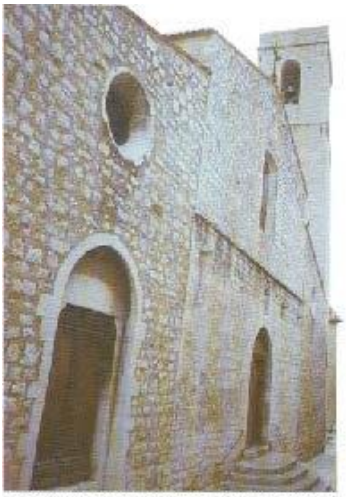
Remparts bastionnés
(Cl. M.H. 1945)

Le cimetière avoisinant

Porte de Nice – Temps moderne – Époque contemporaine
Le cimetière contient la chapelle Saint-Michel, mentionnée en 1356 et une croix du
17e siècle. Il accueille également la tombe de Marc Chagall, mort le 29 mars 1985.

4- L'église de Conversion de Saint-Paul, classement le 2 septembre 1921

La naissance de la communauté de Saint-Paul-de-Vence est étroitement liée à celle de son église, dont elle reprend le vocable. Elevée à proximité du château dont elle ferme la cour, l'église revêt de ce fait un caractère castral. Elle comporte un plan basilical, avec une abside de plan carré vers laquelle converge une nef unique. Le nombre accru de fidèles entraîne l'agrandissement de l'église, dès le début du XVIe siècle, par l'adjonction de deux bas-côtés, ce qui modifie la distribution des
chapelles. Des travaux de restauration sont entrepris au XVIIe siècle, avant que la chapelle Sainte-Croix ne soit accolée au chevet. Une ordonnance épiscopale du 1er juillet 1666 approuvée par Louis XIV érige l'édifice en collégiale. L'église bénéficie alors de nombreuses libéralités. Au XVIIIe siècle, l'œuvre de restauration se poursuit, avec l'achèvement de la voûte de la nef et l'érection d'un nouveau clocher.



Eglise de la Conversion-de-Saint-Paul
(Cl. M.H. 1921)

5- La tour du XIIe – mairie, classement le 23 septembre 1922

La tour, seul vestige du château féodal, a été reconstruite au XIVème siècle. Contre sa façade nord était adossé un bâtiment central, ce dont témoignent les reliefs d'un escalier aujourd'hui extérieur. Le donjon est devenu depuis le siège de la mairie.



Donjon du Château

6- L'enceinte médiévale – Porte de Vence, inscription le 15 mai 1926

Vestiges de l'enceinte médiévale du XIVe siècle détruite, la porte de Vence, composée d'un arc plein cintre et la tour à mâchicoulis, présentant une canonnière au premier étage sont intégrées à l'enceinte moderne du XVIe siècle.

7- La fontaine publique, inscription le 4 octobre 1932

En 1295, Charles II d'Anjou, roi de Naples et comte de Provence, accorde à la communauté de Saint-Paul-de-Vence le droit de tenir le marché. La fontaine, édifiée au milieu de la place du Marché, est entourée par des bancs de pierre et la halle.

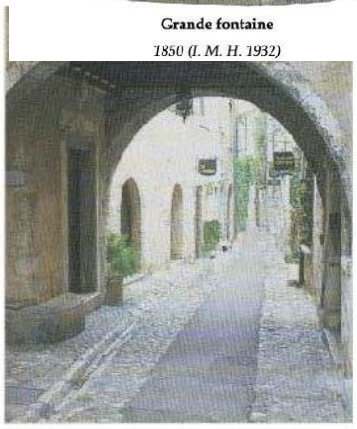


Grande fontaine
1850 (I. M. H. 1932)

8- La maison du Pontis – arceau avec fenêtre, inscription le 21 octobre 1932

L'arceau avec fenêtre du XVe siècle dit « Le Pontil » relie sous la forme d'un arceau deux immeubles. L'architecture du bâtiment est caractéristique des villages en formation serrée et défensive. Sa voûte abrite l'entrée des demeures bourgeoises.

L'étendue de la servitude est de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques.



Pontis
(I. M.H. 1932)

La commune est également concernée par le périmètre de protection du monument historique de la Chapelle Sainte-Elisabeth dans le quartier des Cayrons sur la commune de Vence.

Autre patrimoine remarquable

20 éléments remarquables, au titre de l'article L123-1-5-7° du CU ont été repérés sur la commune de Saint Paul de Vence.

Éléments du patrimoine religieux :

1 - Petite Chapelle

2 - Chapelle Sainte-Claire

3 - Chapelle Saint-Claude et Saint-Charles

4 - Couvent Passe Prest

5 - Chapelle Saint-Roch

Les édifices particuliers :

6 - Auberge de la Colombe d'Or

7 - Le Piol

8 - Ancien Pont du Tramway

9 - Maison au sud du village

Les Moulins :

10 - Le Vieux Moulin

11 - Vestiges du moulin de Peyrehughes

12 - Aqueduc de la Fontette

13 - Moulin des Trious

Les Lavoirs et Fontaines :

14 - Lavoir - Place de Gaulle

15 - Fontaine - Place Sainte Claire

Les édifices agricoles :

16 - Ferme du Malvan

17 - Ferme de la route des Serres

Éléments paysagers remarquables :

18 - Platanes - Place de Gaulle

19 - Alignements d'oliviers centenaires - Chemin des Serres

20 - Chênes - Chemin du Malvan

Le PLU repère ces éléments bâtis et naturels afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

Patrimoine remarquable au titre du Label « Patrimoine du XXème siècle »

Le Label Patrimoine du XXème siècle a été créé par le Ministère de la culture et de la communication et institué par une circulaire du 18 juin 1999 (circulaires d'application du 25 octobre 1999 et du 1er mars 2001) pour répondre à la recommandation du Conseil de l'Europe du 9 septembre 1991 incitant à l'identification et l'étude de l'architecture du XXème siècle. L'objectif d'attribution du label est la sensibilisation à l'architecture moderne, souvent méconnue du grand public. Ce label n'a aucune incidence juridique ou financière sur les édifices ou ensembles urbains concernés et n'impose aucune mesure de protection ou de contraintes particulières.

Deux monuments ont reçu le label Patrimoine XXe siècle sur la commune :

- **La Chapelle ND de la Gardette a reçu le label Patrimoine XXe siècle par la circulaire du 1er mars 2001**

- **La Fondation Maeght a reçu le label Patrimoine XXe siècle lors de la CRPS du 28 novembre 2000.**

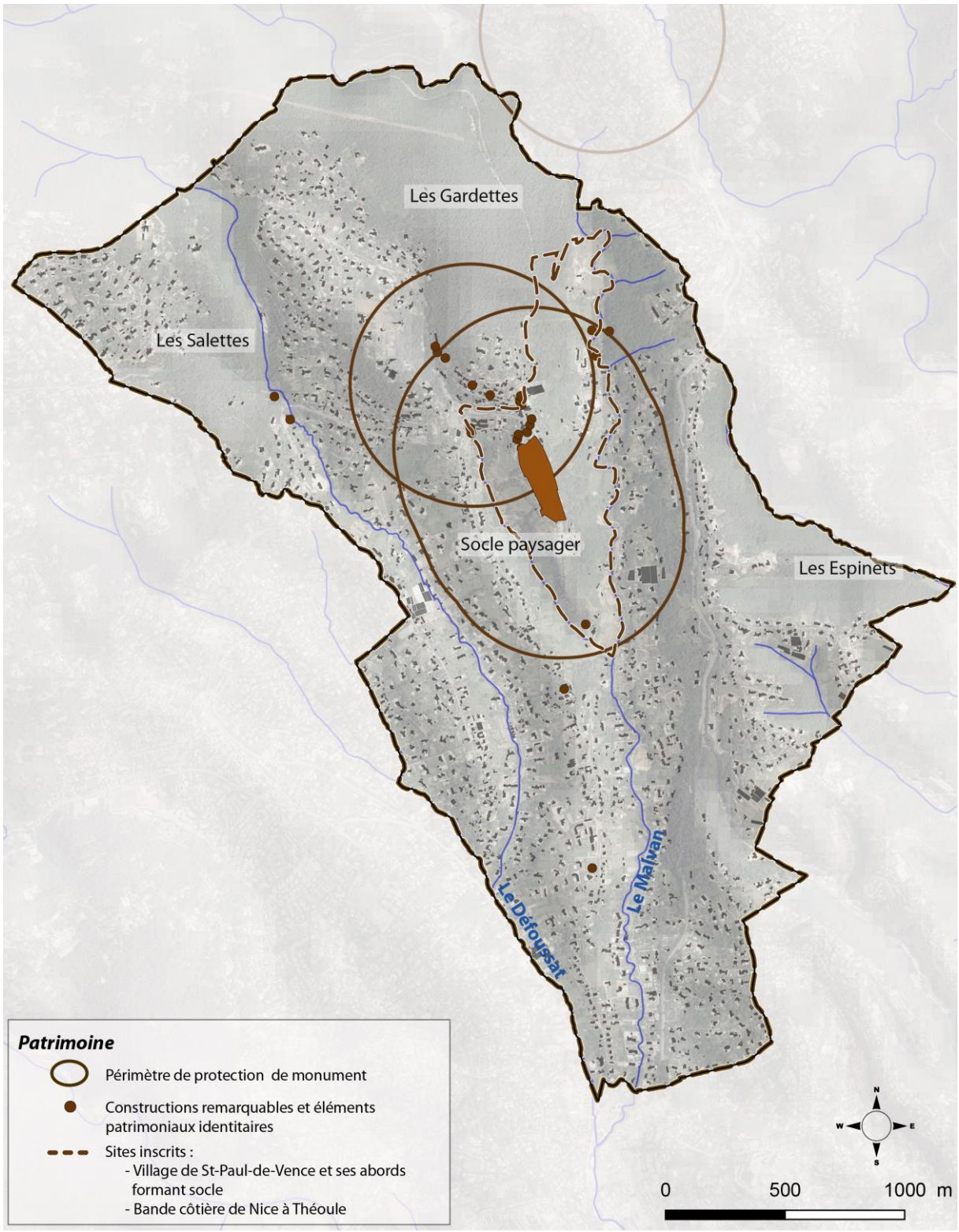
La Fondation Marguerite et Aimé Maeght est un exemple unique de fondation privée en Europe. Inaugurée le 28 juillet 1964 par André Malraux, alors Ministre des Affaires Culturelles, cet ensemble architectural a été entièrement conçu et financé par Aimé et Marguerite Maeght pour présenter l'art moderne et contemporain sous toutes ses formes. Des peintres et des sculpteurs ont étroitement collaboré à cette réalisation avec l'architecte catalan Josep Lluís Sert en créant des œuvres, souvent monumentales, intégrées au bâtiment et aux jardins : cour Giacometti, labyrinthe Miró peuplé de sculptures et de céramiques, mosaïques murales de Chagall et de Tal-Coat, bassin et vitrail de Braque, fontaine de Bury, stabile de Calder...

Véritable musée dans la nature, la Fondation Maeght est un lieu exceptionnel qui possède une des plus importantes collections en Europe de peintures, sculptures, dessins et œuvres graphiques d'art moderne du XXème siècle (Bonnard, Braque, Calder, Chagall, Chillida, Giacometti, Léger, Miró) et d'artistes contemporains (Adami, Kelly, Kuroda, Monory, Tàpies…).

Plus de 200 000 visiteurs viennent chaque année à la Fondation Maeght qui a réalisé plus de 100 expositions monographiques ou thématiques depuis son ouverture. À partir de ses collections, de nombreuses expositions sont également organisées chaque année dans des musées, en France et à l'étranger.



Fondation Maeght (1964)



Périmètres de protection des patrimoines bâtis

Enjeux patrimoniaux :

- Préserver l'identité architecturale du centre ancien et son socle paysager
- Assurer la pérennité du patrimoine bâti et architectural

III. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

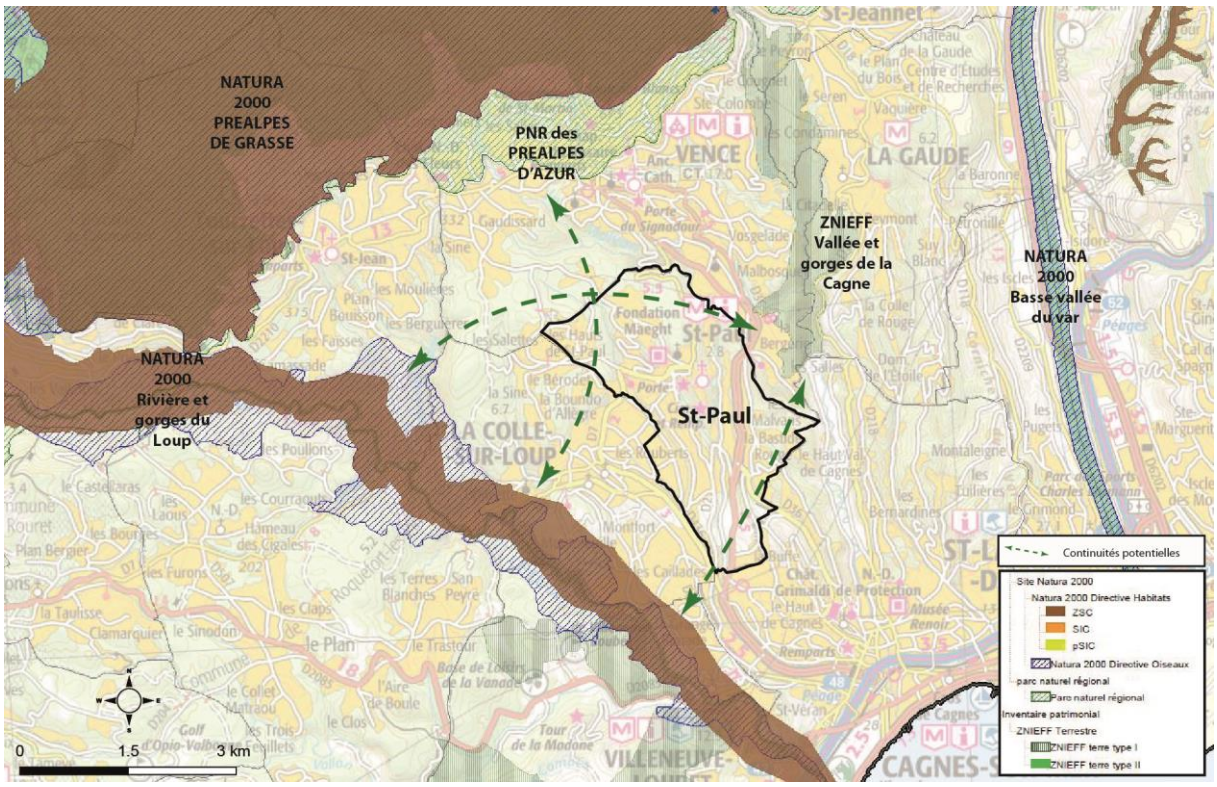
1. Les sites de protection et d'inventaires écologiques

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

- ne fait l'objet d'aucune contrainte réglementaire. Instaurée par la communauté européenne avec notamment les Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.) et les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.), la commune ne fait donc 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.

La commune s'inscrit tout de même à proximité de plusieurs espaces de biodiversité. En effet, des sites Natura 2000 sont situés au nord et à l'ouest de la commune. Il s'agit des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) des « Préalpes de Grasse » et « Rivière et gorges du Loup ». Une ZNIEFF est également localisé à l'est « la Vallée et gorges de la Cagne ».

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.



Localisation de la commune vis-à-vis des périmètres d'inventaires et de protections du patrimoine natuel

Description des espèces Natura 2000 potentiellement présentent à proximité de la commune

Source : observation de terrains réalisés par l'agence Gaïadomo.

Deux espèces ayant motivé la désignation des sites Natura 2000 présents à proximité immédiate de Saint Paul sont avérées de manière certaine sur le territoire communal : ces espèces sont un rapace diurne, **la Bondrée apivore** et un chiroptère, **le petit rhinolophe.** De plus, le petit rinolophe a été contacté au cours de nos investigations de terrain sur la partie amont du vallon du Malvan.



La Bondrée apivore est une espèce d'intérêt prioritaire, inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux n°79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. C'est l'une des espèces ayant motivé la constitution du site n°FR 9312002 : Zone de Protection Spéciale des « Préalpes de Grasse ».

La bondrée fréquente des milieux mixtes. Elle a besoin de zones boisées pour nicher et de zones ouvertes de type landes, pelouses ou grandes clairières, pour chasser.



Le Petit Rinolophe est une espèce inscrite à l'annexe II et IV de la directive Habitats, il s'agit également d'un mammifère protégé au niveau national. C'est une des espèces ayant motivé la constitution du Site d'Intérêt Communautaire n°FR9301571 dénommé « Rivière et Gorges du Loup ».

Le Petit Rinolophe recherche les paysages semi-ouverts ou alternent bocage et forêts avec **des corridors boisés ; la continuité de ceux-ci est importante car une rupture de 10 mètres semble être rédhibitoire.**

On peut qualifier ces 2 espèces Natura 2000 de **« potentielles »** sur la commune au sens ou leur présence est attestée sur celle-ci, mais dont le caractère discret et fugace rend l'observation très difficile.

Inventaires des espèces présentes sur le territoire communal

Plusieurs espèces ont été relevées sur la commune lors des observations par l'agence Gaïadomo.

La faune patrimoniale remarquable

• **Chiroptères :** 2 espèces présentent de manière certaine dans le Vallon du Malvan : la Pipistrelle commune et le Petit Rhinolophe ; toutes deux faisant l'objet de protections particulières (Directive Européenne) du fait de leur rareté notamment.

• **Oiseaux :**

- 8 espèces d'oiseaux nicheurs bénéficiant d'un statut de protection au niveau national : Fauvette à tête noire, Hirondelle de fenêtre, Loriot d'Europe, Martinet noir, Pic vert, Pinson des arbres, Rouge-gorge familier, Serin cini. Toutefois, aucun de ces oiseaux ne présente de réels enjeux de conservation, n'est patrimonial ou classé au titre de la Directive Oiseaux (Annexe 1),
- 6 autres espèces d'oiseaux utilisent le site uniquement comme zone de transit voire comme zone de chasse : Bergeronnette des ruisseaux, Chouette effraie, Epervier d'Europe, Grimpereau sp., Héron cendré, Sittelle torchepot,
- 2 autres espèces d'oiseaux identifiées dans le Contrat de rivière Cagne-Malvan utilisent probablement le site comme zone de transit ou de chasse : Bondrée apivore, Hibou Grand-duc.

• **Entomofaune :**

- Lépidoptères : aucune espèce d'insecte patrimoniale ou protégée n'a été recensée dans le vallon du Malvan. Toutefois, près de 14 espèces de papillons ont pu être inventoriées dans ou à proximité des secteurs amont et intermédiaires du vallon du Malvan : Bel Argus, Citron, Citron de

Provence, Demi-deuil, Machaon, Mélitée orangée, Myrtil, Piéride sp., Sylvain azuré, Tabac d'Espagne, Tircis, Tristan, Vulcain, Zygène sp.,

- **Odonates :** 4 espèces d'odonates, demoiselles et libellules confondues, ont été observées sur les habitats rivulaires du vallon du Malvan : Anax imperator, Caloptéryx éclatant, Caloptéryx hémorroïdal, Orthétrum bleuissant. Aucune de ces espèces d'odonate ne possède un statut d'espèce patrimoniale ou protégée. Toutefois, 4 espèces de libellules et de demoiselles confondues ont pu être inventoriées sur le site, ce qui prouve le caractère encore relativement oligotrophe des milieux annexes au Malvan (zones humides), situés à proximité.

• **Reptiles :** aucune espèce de reptile recensée.

La flore patrimoniale ou remarquable

• Espèces avérées sur le territoire communal : la Scolopendre officinale : 6 individus recensés par observation sur le secteur amont du Malvan ; espèce protégée au titre de l'arrêté du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région PACA.

• Espèces végétales patrimoniales potentiellement présentes dans le vallon du Malvan : 8 espèces végétales protégées ont été recensées dans les parties intermédiaires et aval du vallon du Malvan sur le territoire communal (parmi 12 espèces protégées observées depuis 1995 sur la commune et recensées dans la base de données SILENE).

Les habitats naturels a enjeux

Globalement la commune, est située dans une zone où les séries de végétations se caractérisent par des pinèdes à pins d'Alep et de nombreuses formations de feuillus à chêne pubescent.

Dans les zones fraîches, on trouve quelques bosquets de charme-houblon et le sous-bois s'il est non ou peu entretenu, abrite des ronciers, des myrtes, des genêts et des viornes.

• Corridor écologique du Malvan : le vallon du Malvan peut être considéré comme le principal corridor écologique de la commune - aquatique et terrestre
- pour les raisons suivantes :
- la diversité des habitats rivulaires attenants à ce cours d'eau,
- la présence d'arbres remarquables,
- une urbanisation encore limitée sur les versants ouest du vallon.

Par conséquent, le Malvan constitue une voie d'accès privilégié pour des espèces en déplacement ou en migration souhaitant accéder aux espaces de la plaine littorale situés à proximité de l'agglomération niçoise depuis les zones collinéennes et montagneuses de l'arrière-pays vençois.
Compte tenu de ces éléments, on considère que le vallon du Malvan constitue fonctionnellement le corridor écologique le plus important de la commune et représente à ce titre un enjeu de préservation.

Les unités de végétation présentes sur la commune
- Les eaux eutrophes,
- Les forêts de Chêne vert à Frêne à fleurs et les forêts de Chêne vert à Charmehoublon,
- La yeuseraie-chênaie pubescente à Gesse à larges feuilles,
- Les « terrains en friche »,
- Les « Pinèdes abritant d'anciennes restanques »,
- Les « habitations et jardins ».

Le Malvan, une zone humide d'intérêt écologique

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes a missionné le Conservatoire d'espaces naturels PACA (CEN PACA) pour la réalisation de l'inventaire des zones humides du département.

Ce projet a pour ambition de dresser l'inventaire des zones humides du département des Alpes-Maritimes, en vue de faciliter leur prise en compte par les décideurs, gestionnaires et acteurs locaux dans les politiques et projets d'aménagement du territoire.

Cet inventaire n'est pas exhaustif. Il ne concerne uniquement les zones humides supérieures à 1 hectare ou possédant un enjeu initialement connu (haute valeur patrimoniale ou secteur soumis à pressions d'urbanisation, agricoles, etc.)

Objectifs :

- **Recenser, caractériser et cartographier** les zones humides sur le département en répondant aux critères actuels de définition et de délimitation des zones humides (arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 et la méthodologie Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse), afin de **mieux connaitre la localisation, le fonctionnement et le rôle des zones humides.**
- **Diagnostiquer** les zones humides (état de conservation/menaces) pour hiérarchiser et **prioriser les actions de conservation**, afin de **disposer d'un document de référence hiérarchisant les zones humides à enjeux et permettant de prendre en compte ces milieux dans les outils de gestion locale.**
- Élaborer finalement des **outils de porter à connaissance** à destination des collectivités, des acteurs de l'eau et de l'aménagement du territoire, afin de **faciliter la prise en compte des zones humides par les décideurs, gestionnaires et acteurs locaux dans les politiques et projets d'aménagement.**

Priorité d'action :

L'analyse de l'ensemble des éléments d'interprétation pour chaque zone humide visitée (valeur patrimoniale, fonctionnalité, état de conservation, menaces, etc.) aboutit à une hiérarchisation permettant de **mettre en évidence les sites nécessitant une attention particulière**. On parle de priorité d'action qui se décline en plusieurs **objectifs d'intervention.**

- **Zones humides à objectif de « veille** » : zones humides en bon état de conservation et non menacées pour lesquelles une veille peut être mise en place afin d'identifier d'éventuelles évolutions.
- **Zones humides à objectif de « gestion »** : zones humides moyennent dégradées et non fortement menacées pour lesquelles des mesures de gestion adaptées peuvent être envisagées avec les usagers.
- **Zones humides à objectif de « protection et de gestion » :** zones humides moyennement dégradées et fortement menacées pour lesquelles une protection pourrait permettre de lever les menaces et des mesures de gestion adaptées peuvent être envisagées avec les usagers.
- **Zones humides à objectif de « restauration » :** zones humides fortement dégradées pour lesquelles des travaux de restauration de la fonctionnalité pourraient être envisagés.
- **Zones humides à objectif de « protection et restauration » :** zones humides fortement dégradées pour lesquelles des travaux de restauration de la fonctionnalité pourraient être envisagés et assortis de mesures de protection visant à lever les menaces.

06CEN216 – Le Malvan

La commune de Saint-Paul abrite 1 entité de zones humides **« Le Malvan »**. Appartenant au sous-bassin de la Cagne, le cours d'eau et sa bordure représente une superficie totale de 40,5 hectares dont **12 hectares sur le territoire communal**.

Valeurs patrimoniale et fonctionnelle

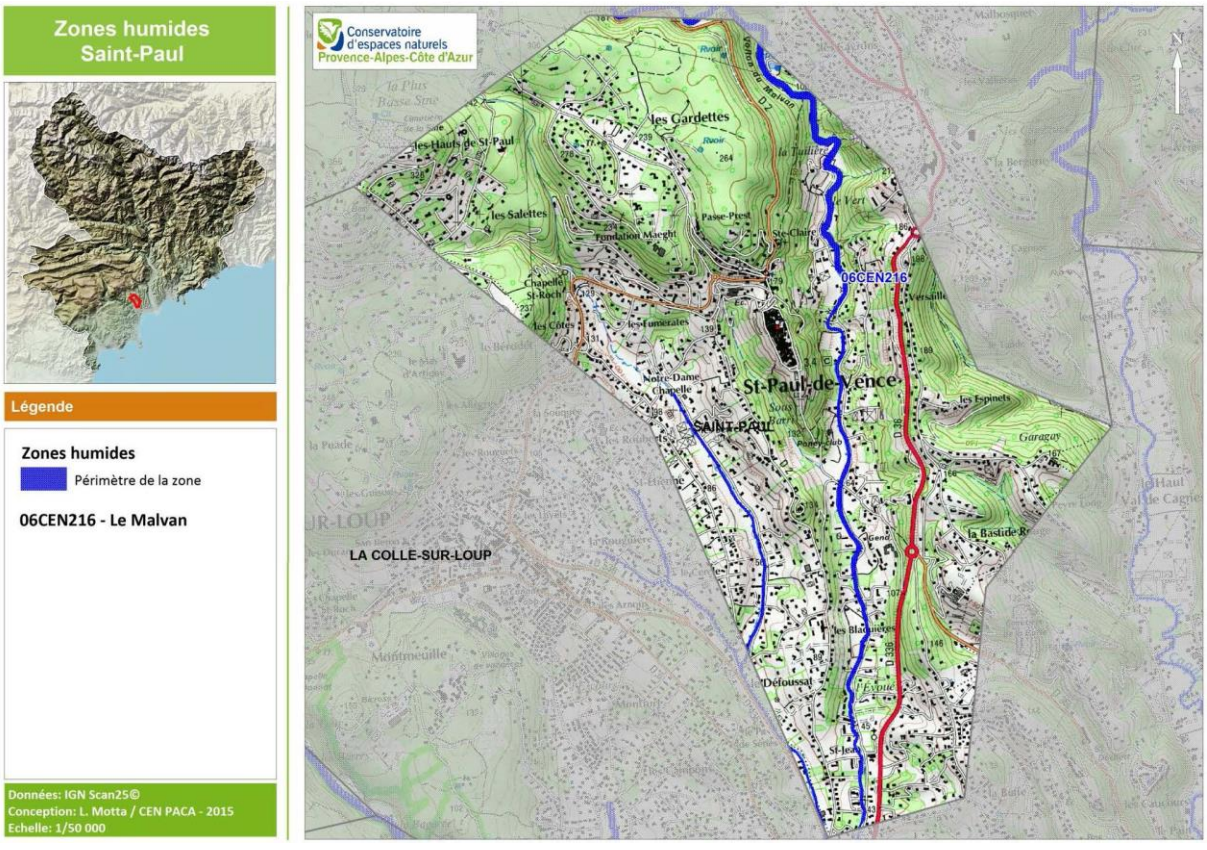
- **Valeur patrimoniale biologique / intérêt patrimonial :** Rôle de corridor écologique. Refuge pour la faune.
- **Fonctions hydrologiques / intérêt fonctionnel :** Rôle de structuration des berges et de protection contre l'érosion.
- **Valeurs socio-économiques :** Loisirs et pédagogie, production.

Priorité d'intervention

- **Statut et gestion :** ZNIEFF II, contrat de baie, contrat de rivière, Natura 2000, PPRI, site classé, site inscrit
- **État de conservation biologique :** Partiellement dégradé
- **État de conservation hydrologique :** Partiellement dégradé
- **Menaces :** Captage d'eau, activité à risque à proximité

Objectif d'intervention

- **Restauration**



2. La trame verte et bleue

Notions principales

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer… de réaliser leur cycle de vie.

La TVB est constituée des éléments suivants :

- **Les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et généralement connue par des périmètres règlementaires ou d'inventaires. Des zones tampons sont généralement présentes autour de ses réservoirs ;

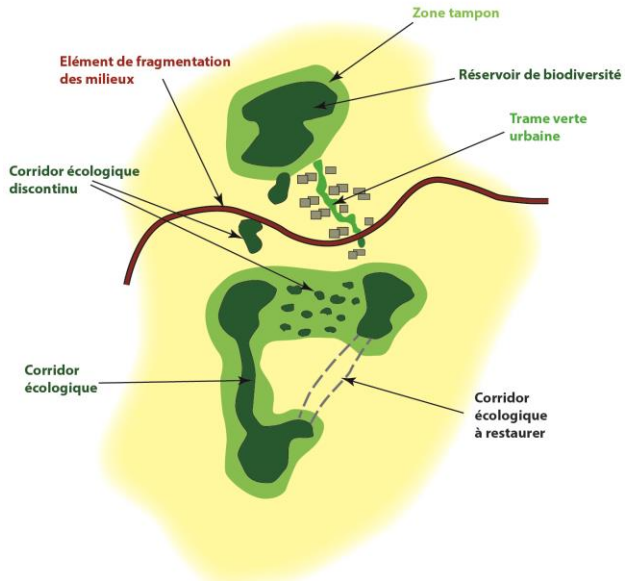
- les autres milieux naturels, dont « zones tampon » des réservoirs de biodiversité ;

- **Les espaces de nature en ville** : espaces verts, jardins, alignements d'arbres, fossés. Ces espaces sont garants d'une certaine perméabilité de la nature dans la ville ;

- **Les corridors écologiques** : ils sont constitués de différents milieux naturels qui permettent de relier les réservoirs entre eux et offrent aux espèces les conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou surfaciques, continus ou discontinus, existants ou à restaurer. Les corridors terrestres font partis de la trame verte et les corridors aquatiques de la trame bleue.

- **les éléments de fragmentation** : ils représentent les différentes formes de rupture dans les continuités écologiques et entrainent des phénomènes artificiels de morcèlement de l'espace.

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)

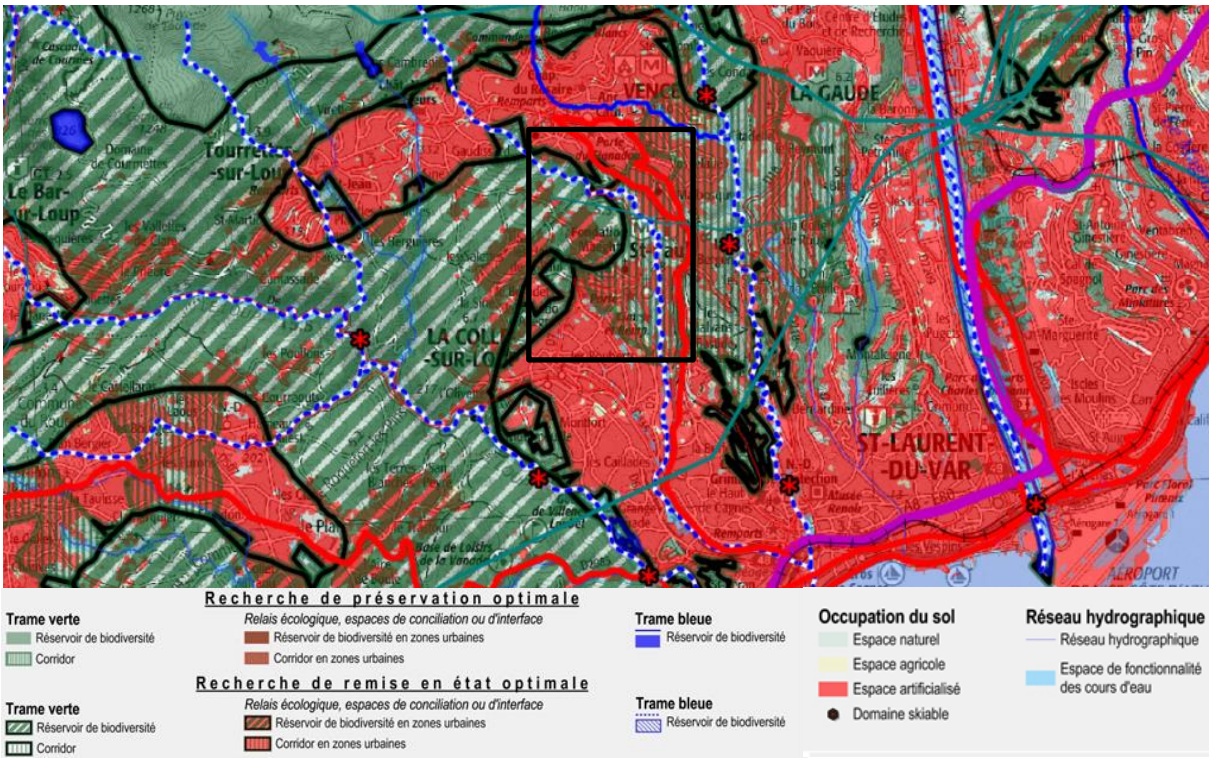


Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. En **vigueur depuis le 26 novembre 2014 le SRCE s'est substitué récemment au SRADDET (approuvé le 15 octobre 2019). Le SRCE** définit des objectifs de remise en état ou de préservation sur les communes de la région :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une ***« recherche » de remise en état optimale*** **;**

- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une ***« recherche de préservation optimale »,*** afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.



Extrait du SRCE – Saint Paul de Vence

À l'échelle de Saint-Paul-de-Vence, le SRCE identifie :

- **Le Malvan** comme réservoir de biodiversité de la trame bleue, dont l'objectif est la recherche de remise en état optimale.
- **Les massifs boisés** au nord de la commune (essentiellement les Gardettes) comme des réservoirs de biodiversité, dont l'objectif est la recherche de remise en état optimale.
- **La quasi-totalité de la commune comme un corridor de la trame verte**, dont l'objectif est la recherche de remise en état optimale.

Globalement le SRCE apparait contraignant pour la commune puisque la quasi-totalité du territoire est soumis aux objectifs de remise en état optimale.

Ces éléments étant assez généraux, un travail plus fin d'identification de la trame verte et bleue a été réalisé sur la commune de Saint-Paul-de-Vence, dans le cadre de l'état initial de l'environnement, afin de repérer les éléments d'intérêt local qui participent à la qualité des milieux.

Les composantes de la TVB communale

La trame verte

La commune de Saint-Paul-de-Vence dispose d'une matrice verte relativement importante sur son territoire. On peut distinguer dans un premier temps des 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

Dans un second temps on peut distinguer une trame verte composées de parcelles privées, de ripisylves, d'alignements arborés, formant des continuités végétales entre les réservoirs de biodiversité.

Si l'urbanisation galopante est disséminée sur la quasi-totalité de la commune et a créé un mitage de l'espace, ce découpage du territoire à tout de même laissé la place à une trame végétale d'intérêt au sein des espaces publics et privés de la commune. En effet, si les lignes de crêtes et les fonds de vallons ont été ponctuellement artificialisés, les coteaux sont encore relativement bien préservés et forment des coupures naturelles à l'urbanisation.



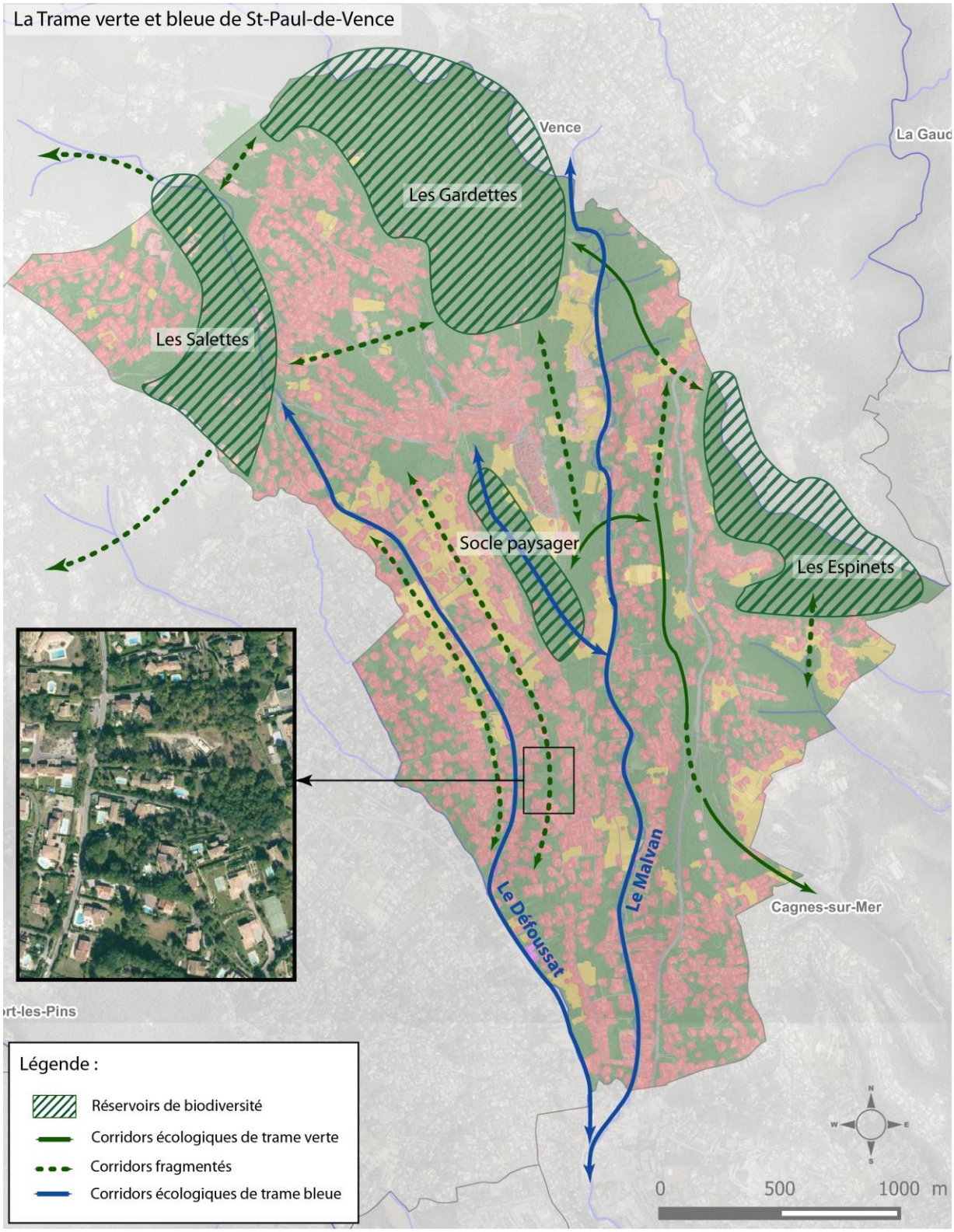
Une matrice verte qui maille le territoire, paysage de nature en ville

La trame bleue

Composée essentiellement des cours d'eau du Défoussat et du Malvan ainsi que de leurs ripisylves, la trame bleue communale forme à la fois des réservoirs de biodiversité d'échelle communale (présence de micro-zones humides aux abords des cours d'eau) et également des continuités écologiques d'échelle inter-communale. Subissant la pression du tissu urbanisé de la commune, ces espaces aquatiques sont à préserver et à renforcer en cohérence avec le SDAGE et le SRCE.



Une trame bleue qui parcoure le territoire du nord au sud – chemin du Malvan



Enjeux de biodiversité :

- Préserver les réservoirs de biodiversité d'intérêt local
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques de trame verte et de trame bleue
- Préserver la densité végétale des jardins et le couvert végétal
- Conserver le couvert végétal au sein du tissu urbain mité
- Préserver les espaces naturels identifiés dans le SCoT

IV. Les risques et nuisances

1. Le risque feux de forêt

La présence importante d'ensembles boisés dans la commune, conjuguée au contexte climatique, créés les conditions propices à l'apparition et au développement de grands incendies.

L'habitat diffus constitue un facteur aggravant et accroît les conséquences des sinistres. Il s'avère en effet que le risque concerne en priorité les zones de contact entre milieu urbain et espaces naturels. Localement, certains facteurs peuvent aussi aggraver le risque incendie : combustibilité de la végétation et de sa biomasse, pente du terrain, vent, ensoleillement, voies d'accès aux zones boisées, …

Les espaces fortement urbanisés connaissent peu de sinistres et ceux-ci restent de faible ampleur. La surface moyenne parcourue par le feu est plus importante en terrain naturel qu'en zone urbaine. Ceci s'explique par l'importance de la biomasse végétale, la difficulté d'acheminement des secours et le degré de vigilance moins marqué qu'en zone urbaine.

Le risque concerne principalement le massif de la Sine et les flancs boisés du Val de Cagne.

La banque de données Prométhée recense les incendies de forêts qui ont eu lieu en région Méditerranéenne. De 1973 à 2016 sont recensés 26 incendies sur la commune et une surface totale brulée de 21,64 ha. Ci-dessous la liste des incendies les plus importants.



Source : site officiel de Saint-Paul-de-Vence

Num.	Type	Alerte	Dpt.	Commune	Surface(ha)	Nature de la cause
6654	Forêt	15/08/1999	06	Saint-Paul-de-Vence	7,0000	Malveillance
101	Forêt	08/03/1990	06	Saint-Paul-de-Vence	5,0000	-
123	Forêt	15/12/1988	06	Saint-Paul-de-Vence	4,0000	-
37	Forêt	26/06/1977	06	Saint-Paul-de-Vence	1,0000	Accidentelle
7390	Forêt	11/09/2001	06	Saint-Paul-de-Vence	0,8000	-
1035	Forêt	06/03/2008	06	Saint-Paul-de-Vence	0,5000	Involontaire (travaux)
302	Forêt	27/09/1985	06	Saint-Paul-de-Vence	0,5000	-
49	Forêt	04/08/1975	06	Saint-Paul-de-Vence	0,5000	-
143	Forêt	17/03/1993	06	Saint-Paul-de-Vence	0,4000	Involontaire (travaux)
8503	Forêt	17/10/2004	06	Saint-Paul-de-Vence	0,3000	-
7382	Forêt	10/09/2000	06	Saint-Paul-de-Vence	0,2500	-

Extrait de la liste des incendies recensés à Saint-Paul-de-Vence

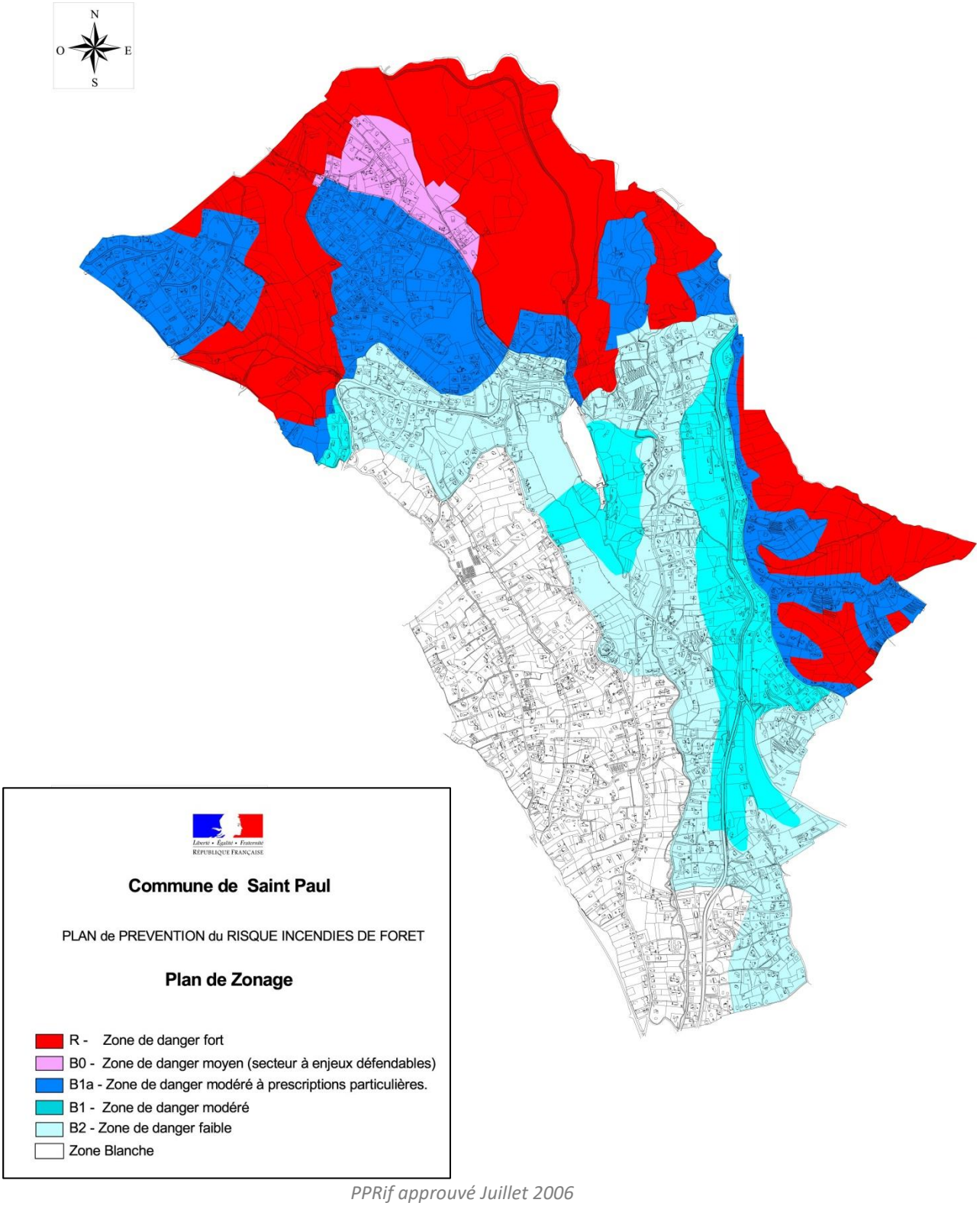
Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt, prescrit sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Paul-de-Vence, a été approuvé le 07 juillet 2006.
Conformément à l'article 3 du décret modifié n°95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire communal a été divisé en trois zones :

- Une **zone de danger fort** (en rouge), exposée à des risques forts, dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace et des contraintes de lutte. La règle générale est l'inconstructibilité et l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiments de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées.
  Des aménagements mineurs, des constructions techniques et certains équipements publics y sont autorisés sous conditions.
  Cette zone concerne le massif forestier de la Sine très exposé à un risque de grands feux par vent d'ouest et les flancs du Val de Cagnes.

- Une **zone de danger limité** (en bleue), exposée à des risques plus limités, acceptables moyennant des mesures de prévention efficaces. Trois secteurs y ont été distingués :
  - Le secteur B0 de danger moyen : secteur à enjeux défendables après équipement : les Gardettes.
  - Le secteur B1 de danger modéré, où l'intensité moindre du feu permet de maintenir la distance de débroussaillement par rapport aux habitations à 50 mètres. Il s'agit des contreforts est et sud du village (quartier Sous-Barri) ainsi que les secteurs boisés le long de la RD 336 et la partie est du quartier les Côtes exposés soit à des feux de pente parcourant le versant sud, soit à des feux en provenance du Val de Cagnes.

    Le sous-secteur B1a, de risque modéré, englobe les quartiers qui sont exposés aux grands feux du massif forestier de la Sine ou du Val de Cagnes et les interfaces urbanisations-espaces naturels, où l'obligation de débroussaillement autour des habitations est portée à 100 mètres : le lotissement des Hauts de Saint-Paul, les Gardettes, la fondation Maeght, Sainte Claire, la Tuilière, les Côtes, les Malvans/les Espinets/la Bastide Rouge.
  - Le secteur bleu B2 de risque faible correspond aux secteurs moins exposés au risque feu que les précédents. Ils sont généralement situés à l'arrière des zones B1 par rapport aux espaces boisés. Ponctuellement, ils sont au contact de ces espaces. Ce secteur correspond aux quartiers des Fumerates, de la Bastide Rouge, et au vallon du Malvan.

- Une **zone blanche** qui englobe le village de Saint-Paul-de-Vence et les terrains de part et d'autre du Défoussat. Dans cette zone, en matière de constructibilité, aucune interdiction particulière, seul le respect des prescriptions générales édictées par le code forestier et les textes qui en découlent devraient suffi re à assurer un niveau de sécurité satisfaisant.



PPRif approuvé Juillet 2006

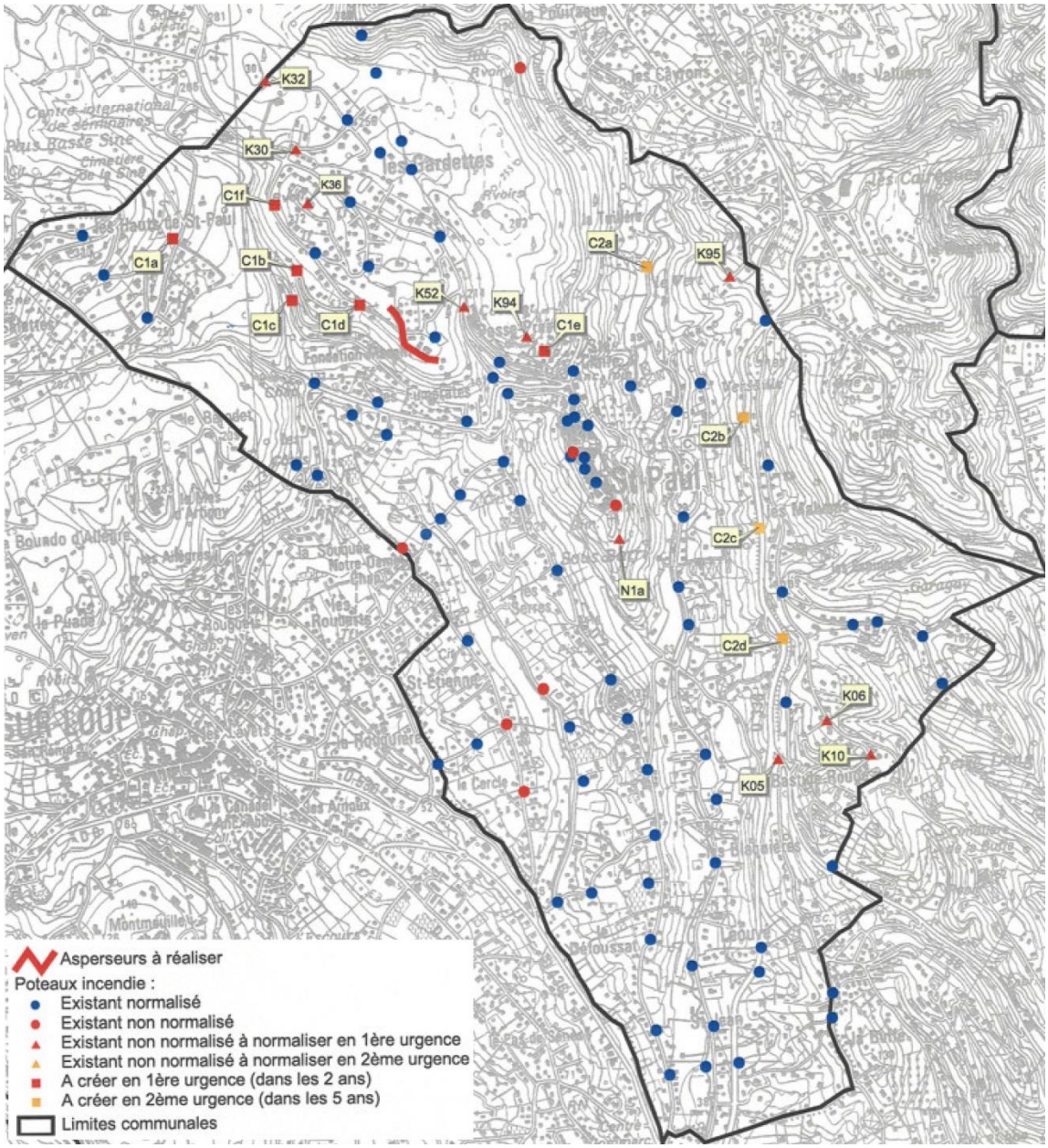
La commune dispose d'un plan de prévention du risque d'incendie localisant les équipements hydrauliques de défenses contre l'incendie.

La commune est protégée au titre de la défense extérieure contre l'incendie par 140 hydrants.

Le PPRIF de la commune prévoyait la création d'hydrants dans un délai de 2 ans (2008) pour les premières urgences et 5 ans (2011) pour les deuxièmes urgences, ainsi que la mise en conformité d'hydrants, dont certains à normaliser en première urgence.

À ce jour certains hydrants sont toujours en attente de réalisation :

- L'hydrant référencé **c1f** à créer en première urgence
- Les 3 hydrants référencés **c2b – c2c – c2d**, à créer en deuxième urgence
- L'hydrant référencé **c2a** à normaliser en deuxième urgence



Plan de localisation des travaux obligatoires

2. 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. Le Malvan est un affluent de La Cagne. Il rejoint celle-ci peu avant son embouchure à Cagnes-sur-Mer. Le principal affluent du Malvan est le Défoussat qui rejoint ce dernier à hauteur du rond-point de Saint Jean à Cagnes-sur-Mer. Le Cercle est l'affluent principal du Défoussat.

Les épisodes de crues, souvent soudaines et violentes, interviennent dans un milieu fortement urbanisé, présentant des enjeux importants, menaçant les hommes et leurs activités

La base de données géo risque recense les arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles. Depuis 1987, la commune a connu 13 inondations et coulées de boue.

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
06PREF19870031	04/10/1987	05/10/1987	02/12/1987	16/01/1988
06PREF19870032	10/10/1987	11/10/1987	02/12/1987	16/01/1988
06PREF19910006	16/10/1990	18/10/1990	25/01/1991	07/02/1991
06PREF19940091	05/10/1993	10/10/1993	27/05/1994	10/06/1994
06PREF19970011	23/12/1996	23/12/1996	08/07/1997	19/07/1997
06PREF20000062	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
06PREF20010026	29/09/2000	29/09/2000	03/04/2001	22/04/2001
06PREF20000197	11/10/2000	11/10/2000	19/12/2000	29/12/2000
06PREF20000198	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000
06PREF20010117	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
06PREF20050224	08/09/2005	09/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
06PREF20060092	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006
06PREF20150094	03/10/2015	03/10/2015	28/10/2015	29/10/2015

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

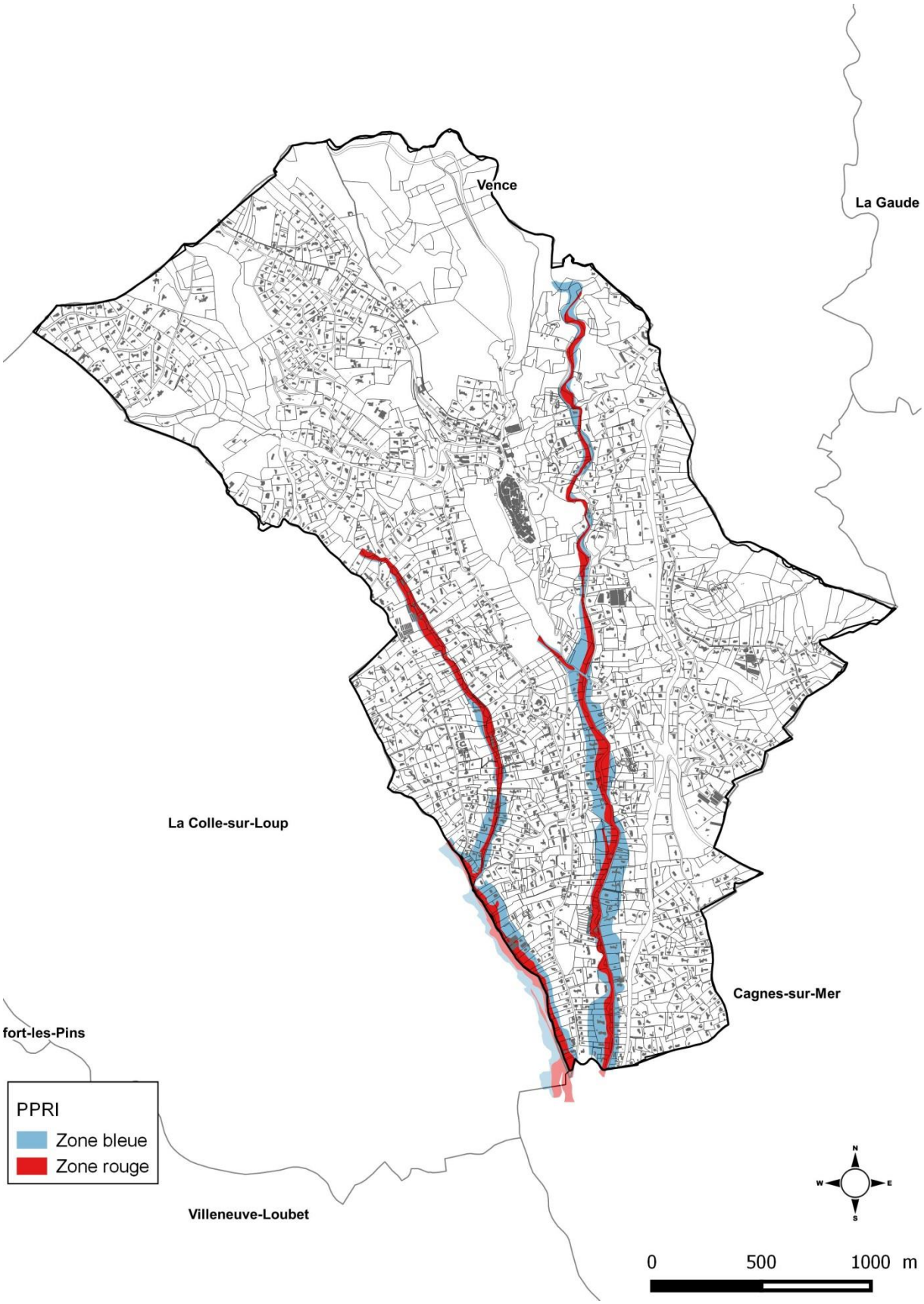
Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) a été approuvé le 05 juillet 2006.

La cartographie des risques inondation est basée sur la modélisation hydraulique de la crue centennale.

Elle identifie deux zones de risques d'inondation :

- Une **zone de risque fort** (en rouge), où les inondations sont redoutables en raison des hauteurs d'eau, des vitesses d'écoulement, des conditions hydrodynamiques et des phénomènes d'enclavement. Ces raisons peuvent être simples ou cumulatives.
  Sur l'ensemble du territoire et en-dehors des vallons qui font l'objet d'une cartographie du risque précise, les zones rouges de tous les autres vallons et canaux d'évacuation des eaux ne sont pas cartographiées.
  Dans ce cas, ces zones rouges sont défi nies par des bandes de terrain constituées des lits mineurs des vallons ou des canaux augmentés de marges de recul de 3 mètres comptés à partir des crêtes de berges et mesurés horizontalement et perpendiculairement aux axes de ces cours d'eau.
  Pour les zones rouges, les occupations et utilisations du sol sont très limitées et doivent respecter les prescriptions à réaliser sur l'unité foncière.

- Une **zone de risque modéré** (en bleue), où certains travaux, activités et constructions peuvent être admis en respectant des prescriptions à réaliser sur l'unité foncière intéressée.



PPRi approuvé Juillet 2006

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015 et publié au journal officiel le 22 décembre 2015.

Ce premier PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Pour ce premier cycle de mise en œuvre, il s'applique jusqu'en 2021.

Il recherche la protection des biens et des personnes et vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée.
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation (TRI) du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires listés ci-dessous :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Améliorer la résilience des territoires exposés
- Organiser les acteurs et les compétences
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le TRI Nice-Canne-Mandelieu

La sélection des 31 TRI arrêtés le 12 décembre 2012 sur le bassin Rhône-Méditerranée implique, pour chacun d'eux, une cartographie des surfaces inondables et des risques.

La cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation du TRI est constituée d'un jeu de plusieurs types de cartes :

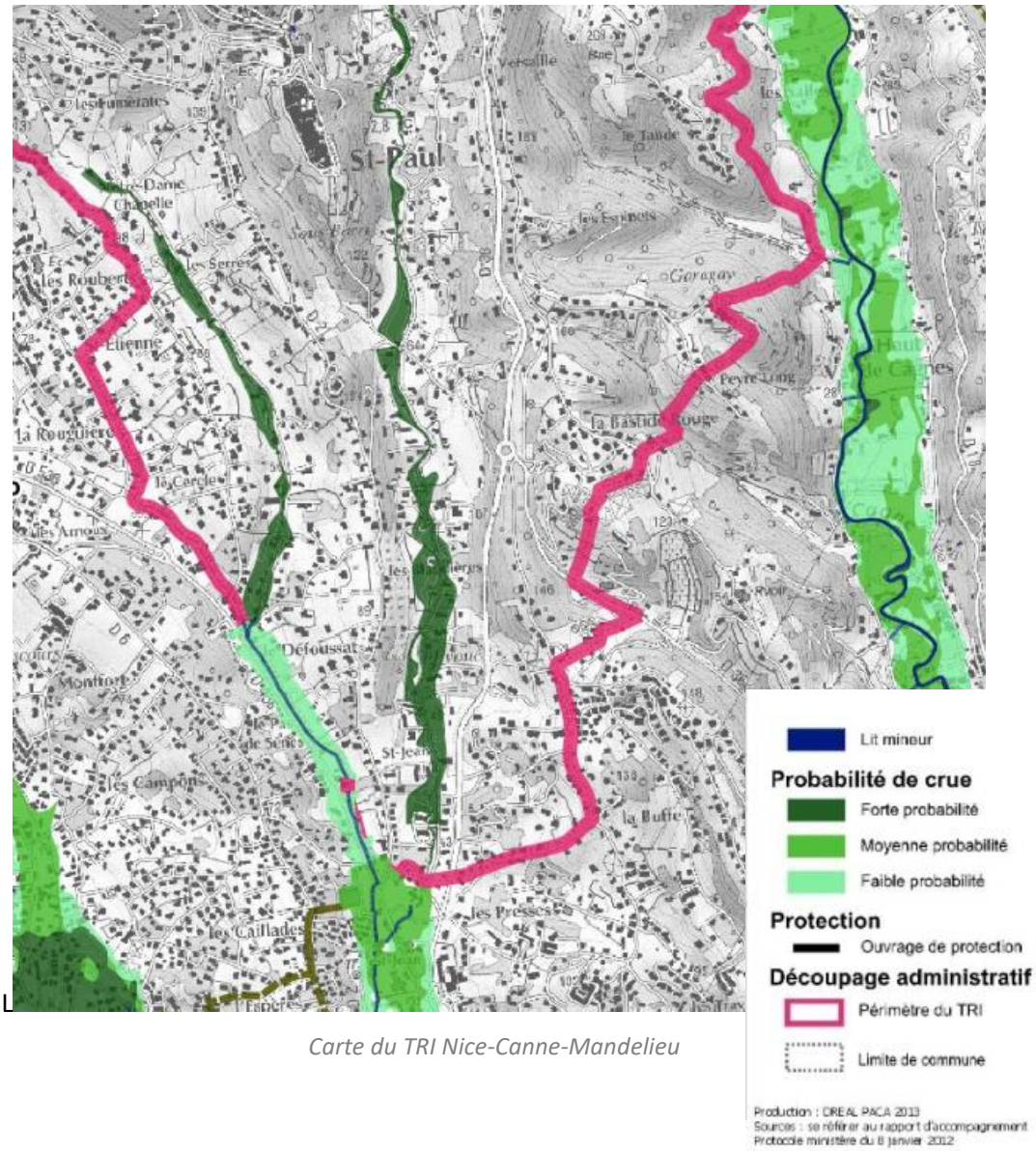
- Des cartes des surfaces inondables de chaque –scénario (fréquent, moyen, extrême) pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent l'extension des inondations, les classes de hauteurs d'eau, et le cas échéant les vitesses d'écoulement. Selon les configurations et l'état des connaissances propres à chaque cours d'eau, certains cours d'eau du TRI sont cartographiés de manière séparée. (Pour les submersions marines un scénario supplémentaire a été ajouté pour tenir compte des effets du changement climatique sur scénario moyen à horizon 2100.)
- Des cartes de synthèse des surfaces inondables –des différents scenarii pour les débordements de cours d'eau (et pour les submersions marines) : elles représentent uniquement l'extension des inondations synthétisant sur une même carte les débordements des différents cours d'eau selon les 3 scenarii.
- Des cartes des risques d'inondation : elles –représentent la superposition des cartes de synthèse avec les enjeux présents dans les surfaces inondables (bâti ; activités économiques ; installations polluantes ; établissements, infrastructures ou installations sensibles dont l'inondation peut aggraver ou compliquer la gestion de crise).
- Des tableaux d'estimation des populations –potentiellement touchées par commune et par scénario.

La sélection du **TRI de Nice/Cannes/Mandelieu** s'est appuyée en première approche sur l'arrêté ministériel du 27 avril 2012 qui demande de tenir compte, a minima, des impacts potentiels sur la santé humaine et l'activité économique de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI). Le périmètre du TRI, constitué de 32 communes autour du bassin de vie niçois, a été précisé pour tenir compte de certaines spécificités du territoire (dangerosité des phénomènes, cohérence hydraulique, pression démographique ou saisonnière, caractéristiques socio-économiques, …).

Le TRI de Nice/Cannes/Mandelieu a été retenu au regard des submersions marines et des débordements de cours d'eau. Toutefois, au-delà des submersions marines, il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que les débordements des principaux cours d'eau du TRI à savoir : le Var, les Paillons, la Siagne, la Bragues, le Loup, la Cagne, le Malvan, le Riou de l'Argentière.

Il convient donc de rappeler qu'il s'agit d'une cartographie partielle des phénomènes de débordements qui ne prétend pas à l'exhaustivité. **Cet état des connaissances et cette cartographie du TRI n'a pas vocation à se substituer aux cartes d'aléa des PPRI dont les fonctions et la signification ne sont pas les mêmes.**

La commune de Saint-Paul-de-Vence ne fait pas partie des communes identifiées dans le TRI, néanmoins elle est concernée par la stratégie locale de gestion du risque inondation.



Carte du TRI Nice-Canne-Mandelieu

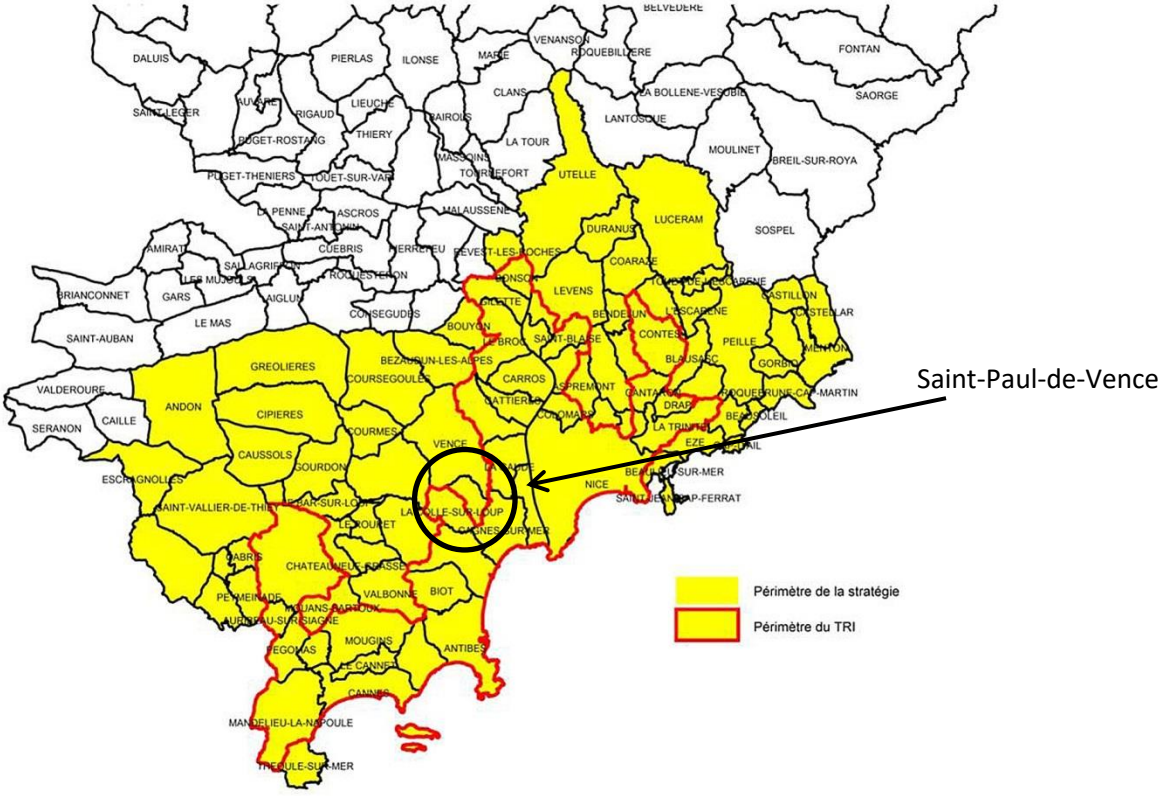
La Stratégie Locale de Gestions des Risques d'Inondation des Alpes-Maritimes

En application de la directive inondation, transposée en droit français dans le cadre de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (LENE), les services de l'État ont élaboré, conjointement avec le Conseil départemental des Alpes-Maritimes, une stratégie locale de gestion des risques inondations (SLGRI) pour le territoire à risque important d'inondation (TRI) de Nice – Cannes – Mandelieu-la Napoule.

La SLGRI est un document d'orientation qui a vocation à encadrer l'ensemble des actions de prévention du risque inondation portées par l'État (PPRI...) et par les collectivités (PAPI, SAGE, contrats de rivière...).

Le périmètre proposé tient compte des éléments suivants :

- les périmètres des PAPI
- les périmètres des SAGES
- l'intégration de l'ensemble des communes de la frange littorale pour la thématique« submersion marine ».



Cette stratégie se traduit de manière opérationnelle par la poursuite de 5 grands objectifs déclinés en mesures concrètes.

Objectif n°1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols

- Poursuivre l'élaboration et l'actualisation des Plans de prévention du risque inondation en intégrant le risque de rupture de digues
- Limiter le ruissellement à la source et améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- Préserver, restaurer et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons et des canaux ;
- Améliorer la connaissance des risques littoraux et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement ;

- Optimiser les interventions visant à mettre fin aux aménagements illégaux en zone inondable en développant des synergies à tous les niveaux entre l'État et les Collectivités.

Objectif n°2 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise

- Mutualiser et améliorer l'utilisation des outils de prévision et d'alerte ;
- Capitaliser et valoriser les retours d'expériences des événements ;
- Achever prioritairement la couverture des communes en Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) et favoriser les Plans Intercommunaux de Sauvegarde (PICS) par bassin de vie ;
- Développer les systèmes d'information rapide et massive des populations résidentes et touristiques en cas d'événements majeurs ;
- Mettre en œuvre des exercices de simulation de crise à minima 1 fois / an à l'échelle du TRI ;
- Initier des démarches de réduction de la vulnérabilité sur les bâtiments et les équipements sensibles et stratégiques.

Objectif n°3 : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa

- Poursuivre le diagnostic et la sécurisation des ouvrages hydrauliques et des systèmes d'endiguement ;
- Définir les systèmes d'endiguement sur la base du classement réalisé au titre du décret de mai 2015 et régulariser leur autorisation ;
- Favoriser le ralentissement des écoulements ;
- Identifier et réserver dans les documents d'urbanisme les zones d'expansion de crue et les espaces de mobilité des cours d'eau ;
- Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux en amont des projets visant la protection des inondations ;
- Gérer la ripisylve et le transport solide en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux.

Objectif n°4 : Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation

- Développer la culture du risque à travers des actions de sensibilisation et de communication auprès des populations et des Établissements recevant du Public (ERP) coordonnées à l'échelle du TRI ;
- Développer les réserves communales de sécurité civile et une organisation à l'échelle des quartiers.

Objectif n°5 : Fédérer les acteurs du TRI 06 autour de la gestion du risque inondation

- Assurer le suivi de la stratégie locale ;
- Organiser la GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) autour de structures à l'échelle des bassins versants ayant les compétences techniques, humaines et financières pour répondre aux enjeux.

Un contrat de rivière Cagne et l'apparition d'une démarche de gestion concertée

Depuis la fin des années 2000, le constat que la rivière Cagne ainsi que ses affluents nécessitent la mise en œuvre d'un certain nombre d'interventions pousse certains acteurs du bassin versant à chercher la mise en œuvre d'actions communes. **L'objectif est de ne pas envisager la gestion des cours d'eau à l'échelle des communes, mais à l'échelle globale du bassin versant, de manière à prendre en compte l'ensemble des enjeux et des acteurs concernés**. Progressivement, l'idée d'un Contrat de rivière prend forme : cette procédure offre l'opportunité de mettre en place une animation pour élaborer et mettre en œuvre une démarche de gestion concertée à l'échelle de l'ensemble du bassin versant.

L'élaboration de cette procédure est confiée, en 2004, au SIEVI (Syndicat Intercommunal de l'Estéron et du Var inférieur), qui anime la réalisation de l'état des lieux et des études préalables. Le dossier sommaire de candidature est accepté par le comité de bassin en décembre 2008, ouvrant la voie à l'élaboration d'un programme d'actions. Depuis 2009, le Conseil général des Alpes-Maritimes en assure l'animation.

Celui-ci donne une place importante à la connaissance et la prévention du risque d'inondation, au titre de son quatrième axe d'intervention, qui constituera progressivement la base du projet de PAPI pour le territoire:

Les 5 axes du contrat de rivière Cagne :



Le Programme d'Action et de Prévention des inondations Cagne-Malvan (PAPI)

Un bassin versant marqué par des crues récurrentes

Le bassin versant de la Cagne et notamment son principal affluent, le Malvan présente une inondabilité récurrente (dès la période de retour 5 ans). Les épisodes de crues, souvent soudaines et violentes, interviennent dans un milieu fortement urbanisé, présentant des enjeux importants, menaçant les hommes et leurs activités.

Une structure porteuse spécifique

À dater des années 90 et de l'inondation du 17 octobre 1990 qui a entrainé un mort et d'importants dégâts, les acteurs du bassin versant de la Cagne se sont engagés dans une succession d'études de définition d'aménagement à l'échelle du bassin versant. Progressivement, la nécessité d'intervenir de manière cohérente sur l'ensemble du bassin versant s'est imposée, engageant les acteurs du territoire à considérer les crues et leurs conséquences comme des évènements multifactoriels, qui ne pouvaient trouver de réponses que dans une approche globale. L'idée d'un **Contrat de Rivière**, permettant d'intervenir sur l'ensemble du bassin versant et sur les diverses thématiques liées à la gestion de l'eau et des rivières, a rapidement progressé.

En lien avec les objectifs du SDAGE, du Contrat Rivière et de son volet inondations, les acteurs du territoire ont engagé la mise en œuvre du Syndicat de Rivière du Bassin versant de la Cagne, qui est la structure porteuse du Contrat de Rivière et du PAPI afférant.

Un PAPI lié au Contrat de Rivière

Les dysfonctionnements des réseaux d'assainissement, l'importance des prélèvements pour l'eau potable, le défaut d'entretien du lit et des berges, l'absence de gestion globale de la rivière et la méconnaissance des populations riveraines autant sur la richesse patrimoniale que sur les risques d'inondation, sont les causes conjuguées des déséquilibres quantitatifs et qualitatifs sur le bassin versant.

Ce constat est à l'origine du Contrat de Rivière de la Cagne, en cours d'élaboration et animé par le Conseil Général des Alpes Maritimes. **Un des objectifs principaux de ce document est la lutte contre les risques d'inondation sur le bassin versant de la Cagne et du Malvan**. Les actions prioritaires concernent essentiellement le bassin versant du Malvan.

Le PAPI constituera le volet risque inondation de ce futur Contrat de rivière, avec notamment l'opportunité de créer des liens entre les mesures relatives au risque et à la restauration physique des milieux aquatiques, visant le fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le PAPI, outil prioritaire de cohérence de la gestion du risque inondation

Aujourd'hui, l'engagement d'un PAPI à l'échelle du bassin versant offre un cadre opérationnel renforcé à la mise en œuvre de la stratégie locale de gestion du risque inondation.
Elle se décline au travers de quatre objectifs stratégiques, qui doivent notamment permettre :

- De sensibiliser les populations riveraines,
- De privilégier la mise en œuvre des zones naturelles d'expansion des crues,
- De mener une politique de gestion du territoire en faveur d'une anticipation des conséquences prévisibles sur les enjeux,
- D'entreprendre des actions structurelles, notamment sur le Malvan.

Au total, le PAPI programme 27 actions prioritaires pour une enveloppe financière prévisionnelle de 20 millions d'euros. Ci-dessous quelques actions ciblées sur le territoire communal de Saint-Paul-de-Vence.

- Fiche action 4.3 : réalisation de schémas de maîtrise des ruissellements urbains sur les territoires de Saint-Paul-sur-Vence et la Colle-sur-Loup.
- Fiche action 5.4 : Mise en place de pièges à embâcles sur le Val de Cagne et le Malvan
- Fiche action 6.5 : Création de trois sites de ralentissement dynamique sur le bassin versant (dont un site sur le secteur de l'Ara, en amont de la route de Saint Paul)
- Fiche action 7.2 : Restauration capacitaire sur le Malvan
- Fiche action 7.3 : Restauration capacitaire du Défoussat au niveau de la RD436 + reprise de l'ouvrage sous la rue de la Grange Rimade jusqu'à la confluence avec le Malvan

Ainsi, l'objectif du PAPI est **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**. En outre, grâce à sa dimension contractuelle, le PAPI offre un véritable calendrier de priorisation et de réalisation des actions programmées, à l'ensemble des parties prenantes concernées.

3. Le risque de mouvement de terrain

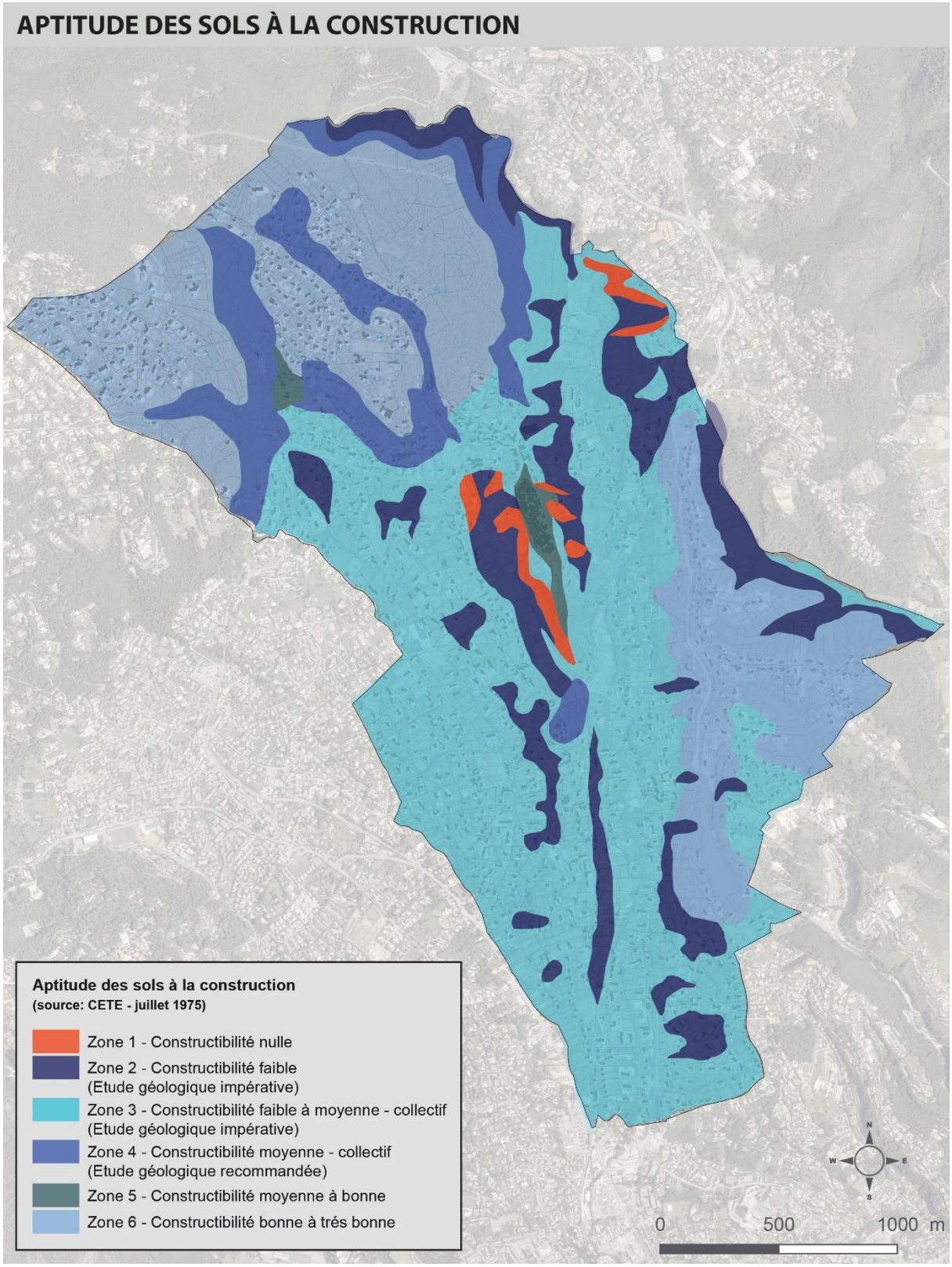
Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

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.

Une étude spécifique a été réalisée par le CETE en juillet 1973 sur les risques géologiques et géotechniques.

Les résultats de cette étude définissent 6 zones risque dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- la zone de risque 1, celle des risques majeurs, induisant une constructibilité nulle, touche essentiellement les pentes du Socle (Sous Barri) dans la partie supérieure de la route des Serres et le quartier de la Tuilière ,
- les zones de risque 2 et 3 indiquent essentiellement les terrains où la stabilité n'est pas toujours assurée (glissements) et où l'aptitude à la construction est faible à très faible. Des études géotechniques sont indispensables avant toute construction, et notamment pour celle de collectifs dans la zone 3.
- les zones de risque 4 concernent les terrains dans lesquelles les études géologiques sont recommandées.
- les zones de risque 5 et 6 correspondent aux espaces les plus stables, non soumis à étude géologique obligatoire.



Risque géologique sur la commune de Saint-Paul-de-Vence

Un risque de chutes de blocs et éboulements

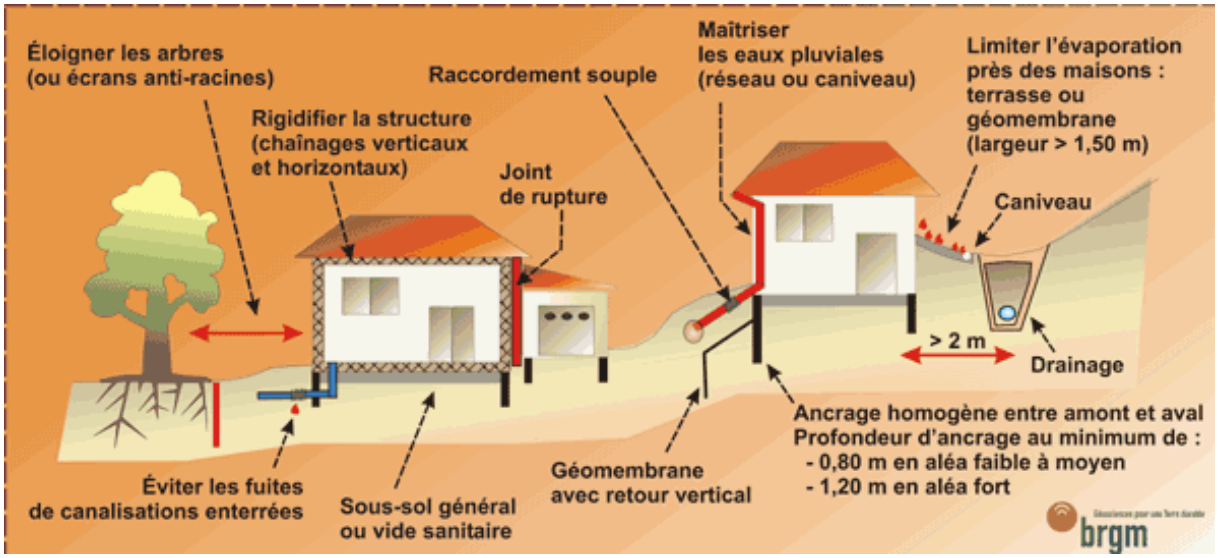
Dans le D.I.C.R.I.M. communal de 2018, il est fait mention du risque de chutes de blocs et d'éboulement. Il s'agit de phénomènes rapides et brutaux qui mobilisent des blocs de roches plus ou moins homogènes. Ils consistent en la chute libre ou le roulement au départ, après rupture, de blocs formés par fragmentation, le mouvement pouvant ensuite se poursuivre par une série de rebonds de hauteur décroissante (dans le cas d'une pente régulière). L'ampleur du phénomène est liée à la quantité et au volume de blocs mobilisables et à la surface et la topographie de l'aire de réception des blocs éboulés. Les facteurs naturels qui peuvent favoriser leur déclenchement sont les fortes variations de températures (cyclegel/dégel), la croissance de la végétation ou au contraire sa disparition (feux de broussailles), les pressions hy-drostatiques dues à la pluviométrie et à la fonte des neiges.

Un risque de retrait-gonflement des argiles

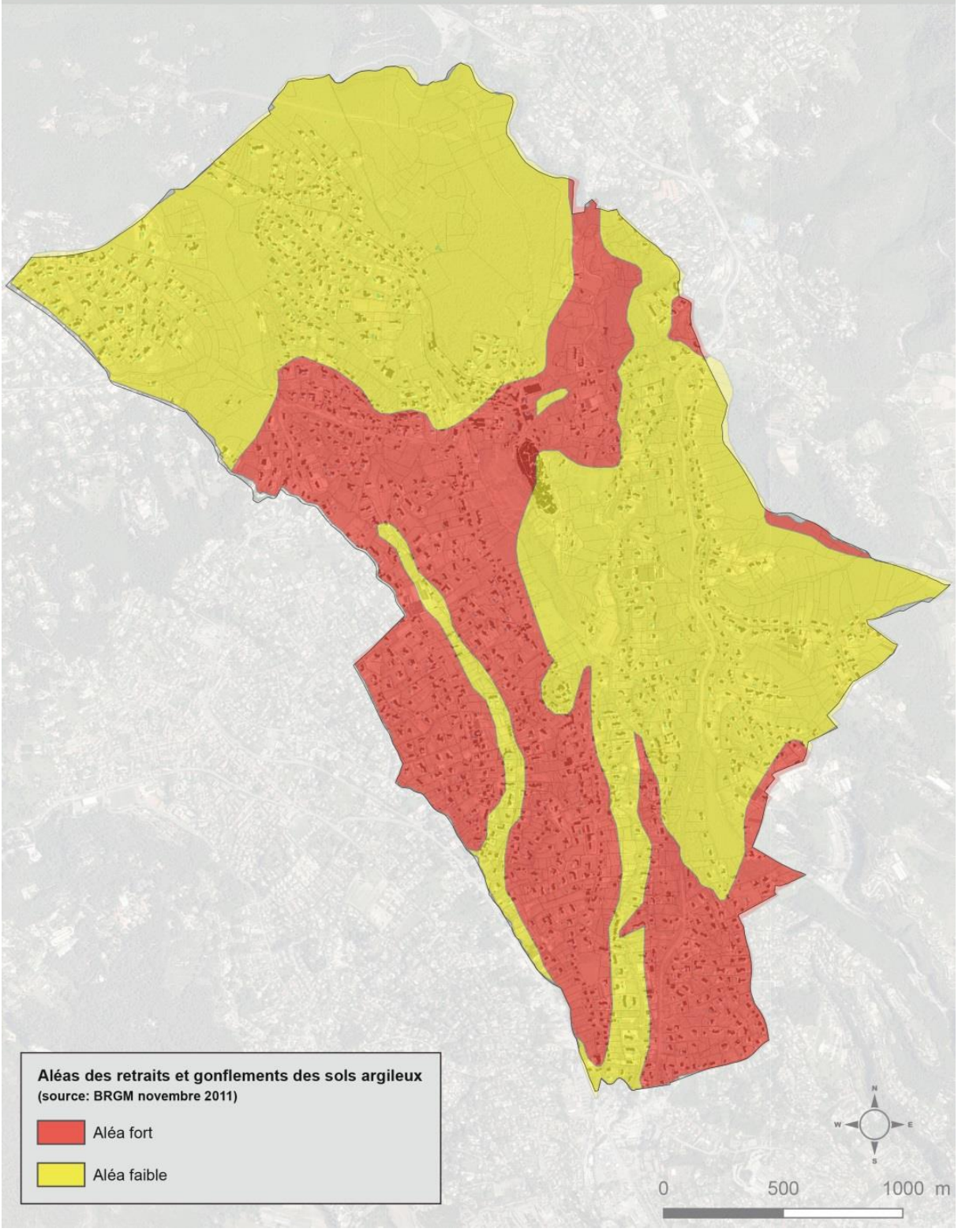
Dans le cadre de l'établissement par le BRGM de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

Le Nord et l'Ouest de la commune sont concernés par un aléa faible. Certains secteurs, dont le sol est plus riche en argile, sont concernés par un aléa fort.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement de terrain obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité de constructeur.



ALÉA DES GONFLEMENTS ET DES RETRAITS DES ARGILES



Le risque sismique

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, se traduisant par des vibrations du sol transmises aux bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la durée et de la fréquence des vibrations.

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). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du code de l'environnement.

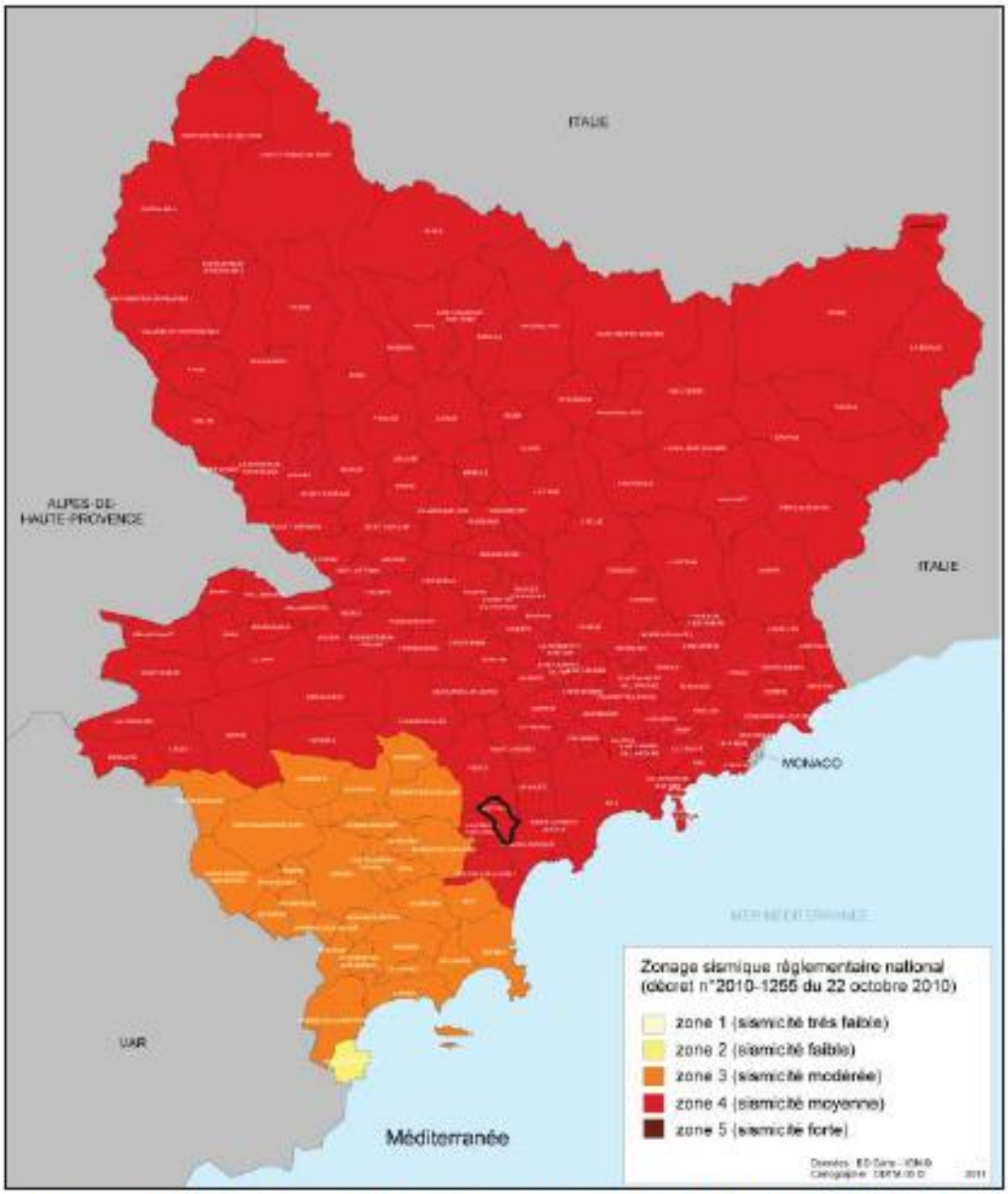
Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011) :

- Règles générales pour tous bâtiments : Règles Eurocode 8 NF EN 1998-1, NFEN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées, septembre 2005 ainsi que les règles PS 92 à titre transitoire jusqu'au 31 octobre 2012 NF P 06-013, décembre 1995.
- Règles simplifiées pour certaines maisons individuelles : Règles PS-MI NF P 06-014, mars 1995.

Les bâtiments en zone de sismicité 4 doivent répondre à des normes :

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		**CP-MI** [2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

Règles parasismiques



Zonage sismique réglementaire issu des dispositions du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français - zoom sur la commune de Saint-Paul-de-Vence

4. Le risque de transport de matière dangereuse (TMD)

Par sa position géographique, le département des Alpes-Maritimes constitue l'un des axes privilégiés d'échanges commerciaux, concernant pour une grande partie les transports de matières dangereuses entre l'Italie, l'Espagne et la France.

Aucune canalisation de transports de matières dangereuses n'est toutefois présente sur le territoire communal.
Les infrastructures majeures (Autoroutes, RN, RD) peuvent supporter d'important flux de transit et être à l'origine d'un risque. Ce risque est généré par le transport des matières dangereuses pouvant transiter par ces équipements. Le risque concerne donc en priorité les secteurs localisés de part et d'autre de ces équipements. La commune est concernée par la D36 qui relie Cagnes à Vence en passant à l'est de Saint-Paul de Vence.

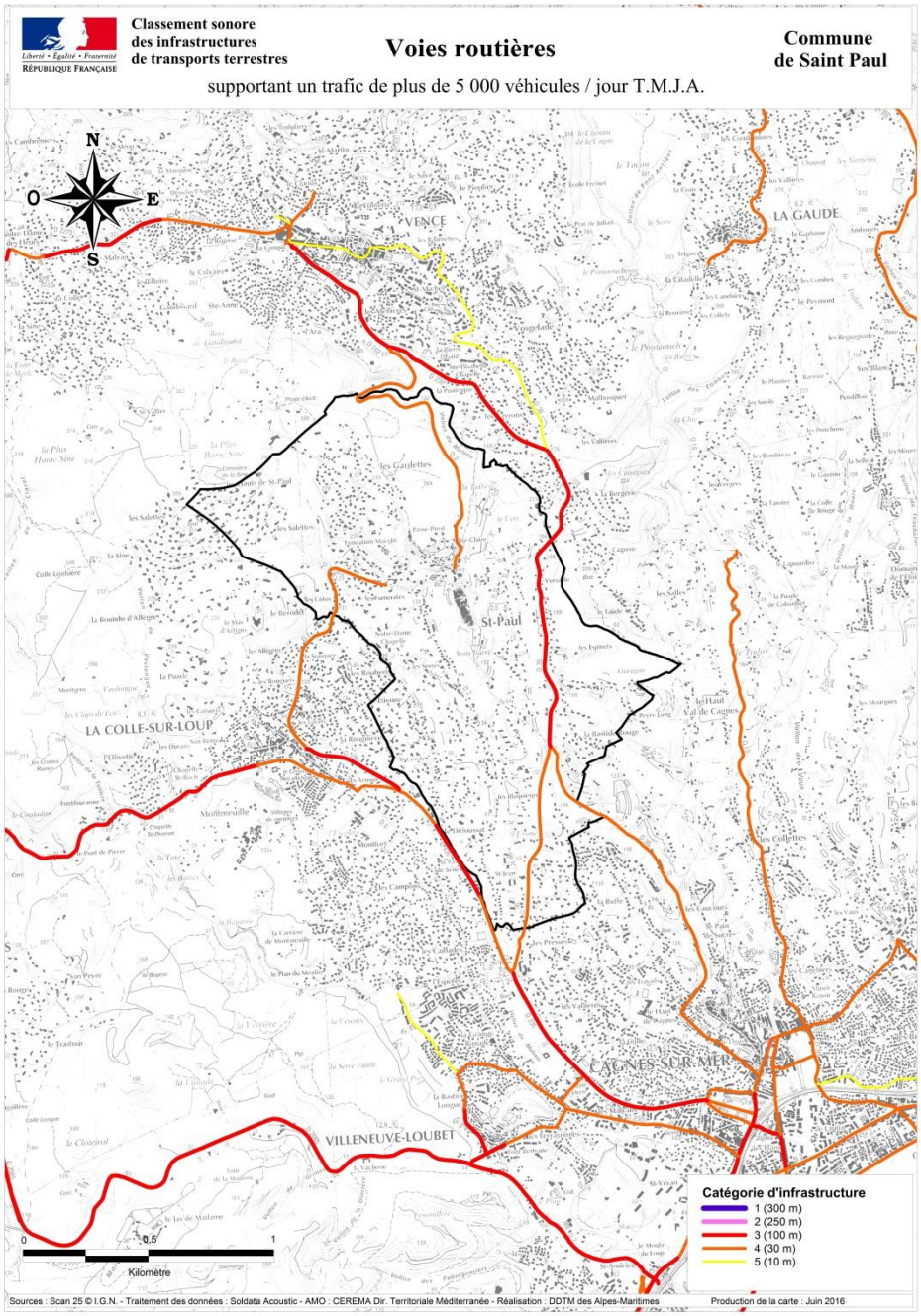
5. Nuisances sonores

Des voies bruyantes

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. L'arrêté préfectoral du 18 août 2016 précise la catégorie des tronçons de voies routières classées bruyantes ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit dans les Alpes-Maritimes.

ID	Nom du Tronçon	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur de nuisance en mètres (1)	Tissus
50143816	D107:1	Intersection ac rue du Collet	Rond point D536	4	30	Tissu ouvert
50143777	D2:1	Route de Vence	Route de la Colle	4	30	Tissu ouvert
50128935	D336:1	100m ap. grand rond point	D36	4	30	Tissu ouvert
50128964	D36:10	300m ap. D36	100m av. virage	3	100	Tissu ouvert
50128958	D36:11	D36	300m ap. RD36	3	100	Tissu ouvert
50128953	D36:12	1km ap. sortie Cagnes	D336	4	30	Tissu ouvert
50128976	D36:8	100m av. feu	100m ap. feu	3	100	Tissu ouvert
50128972	D36:9	100m av. virage	100m av. feu	3	100	Tissu ouvert

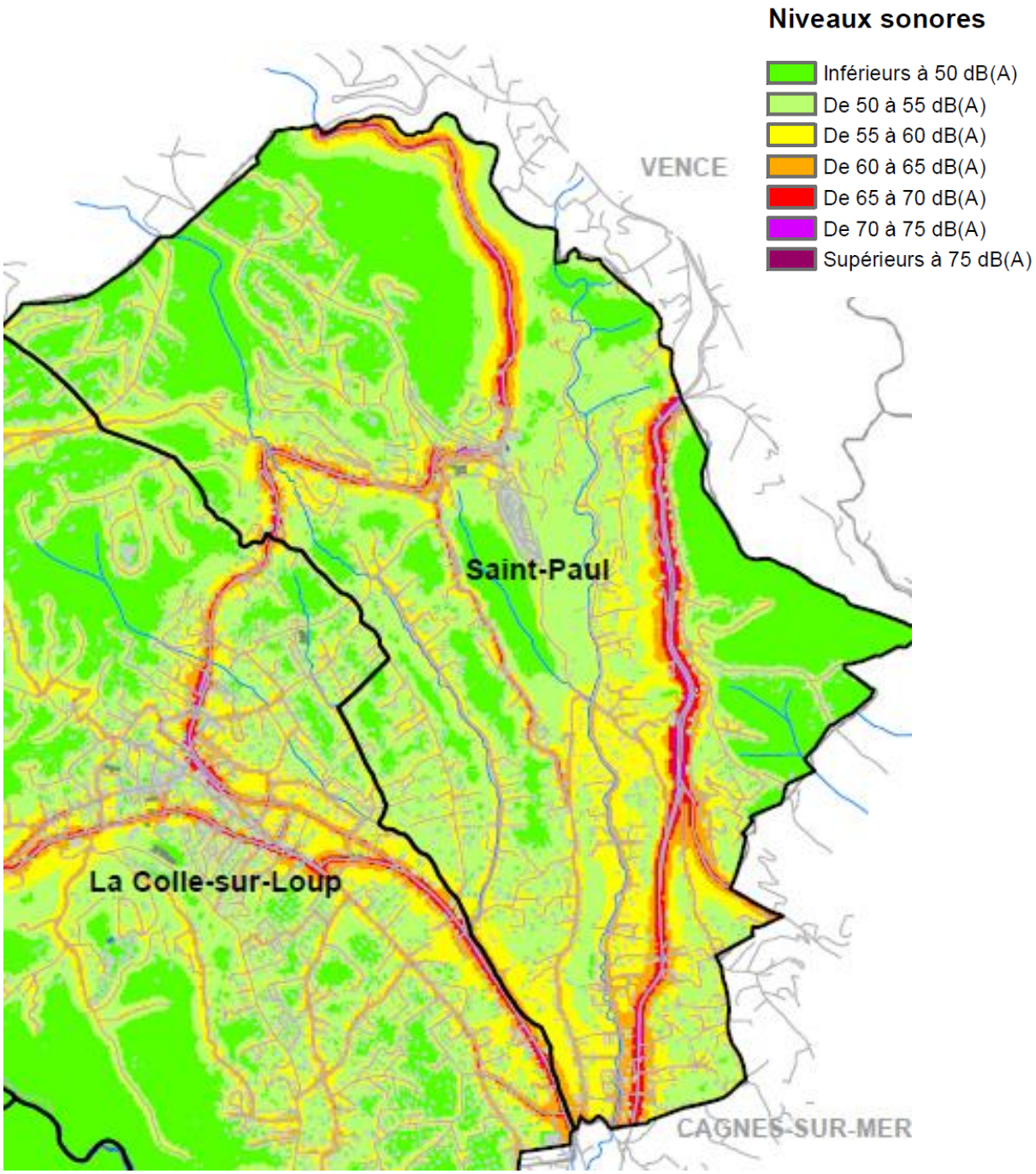
Des mesures d'isolement acoustique doivent ainsi être prises pour les bâtiments existants et futurs situées dans les bandes de 30 ou 100 m. Au-delà, de ces obligations réglementaires applicables aux futurs bâtiments, le classement sonore des voies bruyantes peut servir de base aux collectivités compétentes pour mener des actions locales cohérentes dans le domaine de l'urbanisme et des déplacements, en vue de prévenir ou réduire l'exposition au bruit dans les secteurs les plus affectés.



Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la CASA

L'Union Européenne a adopté en juillet 2002, la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement.

Les textes transposés en droit français imposent à tous les organismes publics ou privés gestionnaires des réseaux routiers, autoroutiers, aériens, ferroviaires et industriels, l'établissement de cartes de bruit, appelées «Cartes de Bruit Stratégiques» (sur les sections autoroutières supportant un trafic annuel supérieur à 6 millions de véhicules, soit 16 400 véhicules par jour) destinées à établir un état des lieux des nuisances sonores dans l'environnement. L'État a réalisé les cartes de bruit validées par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2009. **À Saint-Paul-de-Vence, la RD 336 supporte 18 710 véh/jour : une carte de bruit a ainsi été réalisée sur cette voie.**



Carte des niveaux sonores (source :)

Ces cartes de bruit, ont permis d'établir un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) sur les routes départementales définissant la politique de lutte contre le bruit jusqu'en 2012. Ce plan a été approuvé par l'assemblée départementale du 27 octobre 2011.

L'objectif du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est principalement d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer les situations critiques et préserver la qualité des endroits remarquables.

Le territoire concerné par le PPBE, d'une superficie de 26 700 km², et d'une population de 178 000 habitants, est composé de 16 communes dont Saint-Paul-de-Vence :

Les actions inscrites dans le cadre de ce Plan de prévention pour un environnement sonore de qualité sont de 3 ordres :

- La réduction des nuisances sonores.
- L'identification et la mise en valeur des zones de calmes.
- L'anticipation de l'évolution du territoire

Les principales actions réalisées ces 10 dernières années sur le territoire de la CASA sont de type :

- Limitation de vitesse, notamment avec des zones 30 aménagées.
- Limitation de vitesse avec mise en place ralentisseurs, plateaux, chicanes.
- Limitation de la circulation des véhicules les plus bruyants par développement de modes doux (notamment pour se rendre à l'école), achat de véhicules électriques, interdiction de circulation des PL.
- Mise en place d'enrobé acoustique sur les chaussées et actions de réfection.
- Isolation des bâtiments au bruit extérieur, notamment pour les bâtiments publics.
- Sensibilisation du grand public et des jeunes (notamment par la mise en place d'Observatoire du Bruit).

V. Les ressources : eau et énergie

1. Les états écologique et chimique des sources d'eau

Des enjeux hydriques soulevés par le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (projet 2016-2021), identifie sur le territoire des sensibilités au regard de la sécheresse et de la disponibilité en eau. Ainsi, 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.

Les ressources superficielles

Le territoire communal impacte directement ou non plusieurs masses d'eau superficielles :

- Le ruisseau Le Malvan
- La Cagne (amont et aval)
- Le Loup

Toutes les trois présentent un bon état écologique et chimique. Des objectifs hydrologiques, de continuité et de réduction teneur en matière organique et oxydable à tenir d'ici 2015 ou 2021.

Les ressources souterraines

La commune impacte 3 masses d'eau souterraine :

- Massifs calcaires Audibergue, St Vallier, St Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron ;
- Calcaires secondaires sous couverture du synclinal de Villeneuve-Loubet
- Domaine plissé de la Basse Vallée du Var, Paillons ;

Toutes présentent un bon état écologique et chimique.

2. 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.

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'eau de la nappe alluviale du Var est d'excellente qualité physico-chimique. Une stérilisation est effectuée au chlore. En revanche, les eaux issues des captages du Vegay et de la Gravière peuvent subir, le cas échéant, un traitement complet à l'usine de Bouyon.

	Taux de conformité Contrôle Sanitaire	Taux de conformité Surveillance du Délégataire	Taux de conformité Contrôle Sanitaire et Surveillance du Délégataire
Microbiologique	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Physico-chimie	100,0 %	-%	100,0 %

Conformité des prélèvements de l'eau du réseau | Source : Veolia

Capacité des réservoirs :

- les Gardettes 1 : 1000 m^3
- les Gardettes 2 : 300 m^3

Le réseau

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).

Le réseau d'alimentation en eau potable représente une longueur totale de 37 km (canalisations et branchements).

Le réseau communal est géré par *Véolia- Eau* par contrat d'affermage en date du 01/01/2013 et dont le terme est fixé au 31/12/2024.

Dans le cadre de ce contrat, le délégataire a en charge les prestations principales suivantes :

- La distribution de l'eau jusqu'aux compteurs des abonnés ;
- Le renouvellement des équipements électromécaniques, des branchements et des compteurs ;
- Le service à la clientèle comprenant la souscription des abonnements, la relève des compteurs, l'information des consommateurs, l'émission et le recouvrement des factures.

Le lotissement des Hauts de Saint-Paul, qui s'étend sur trois territoires communaux, est indépendant pour l'alimentation en eau potable. Il bénéficie d'un contrat particulier passé avec *Véolia- Eau*. L'eau potable qui alimente le lotissement provient de l'usine du Lauron, située sur la commune de La Colle-sur-Loup.

Le fonctionnement du réseau

La distribution est assurée par trois réseaux distincts composés de canalisations dont les diamètres varient de 40 à 350 mm et de nature variée (acier, polyvinyle, fonte, plastique).

Plusieurs secteurs de distribution apparaissent sur la commune :

- Le réseau communal dessert, depuis les réservoirs des « Gardettes » : les « Gardettes », les « Serres », les « Malvans », les « Blaquières », « Saint Jean », le « Défoussat » ;
- Le réseau du SIEVI dessert : les « Gardettes », les « Fumerates sud », « Notre Dame », le « Bariral », « Versaille », les « Malvans », les « Espinets », la « Bastide Rouge », « Léouvé » et « Saint- Etienne »;
- Et à partir du réseau de la Colle sur Loup : les « Salettes », les « Fumerates », «Saint Etienne ».

	2016	**2017**
Volume acheté au SIEVI (m^3)	490 127	528 886
Volume mis en distribution (m^3)	490 127	528 886
Volume consommé autorisé (m^3)	424 126	444 482

Situation actuelle :

Nombres d'habitants desservis en 2017 : 2 058 habitants ;

Volumes d'eau consommés en 2017 : 444 482 m^3 (0,514 m^3/j/hab.), ce qui représente une augmentation des volumes d'eau consommés par rapport à l'année 2016 de près de 4,8%.

Horizon PLU, en 2027 :

Population estimée d'après le scénario de croissance du PLU : environ 4 000-4 300 habitants à l'horizon 2027.

D'après les éléments de diagnostic issus du schéma directeur d'alimentation en eau potable du SIEVI (effectué en juillet 2008), il apparaît que les demandes en eau (en pointe) des secteurs approvisionnés par les sources du Végay et le captage des Plans de Carros pourront être satisfaites. En revanche, pour les secteurs alimentés par l'usine de Bouyon, l'équilibre besoins/ressources est déficitaire même en considérant un apport du captage des Plans de Carros.

A fortiori, le SIEVI ne pourrait répondre aux différents besoins que si la capacité de réalimentation du Canal de la Gravière est renforcée à hauteur de la capacité résiduelle sur le captage des Plans.

Perspectives :

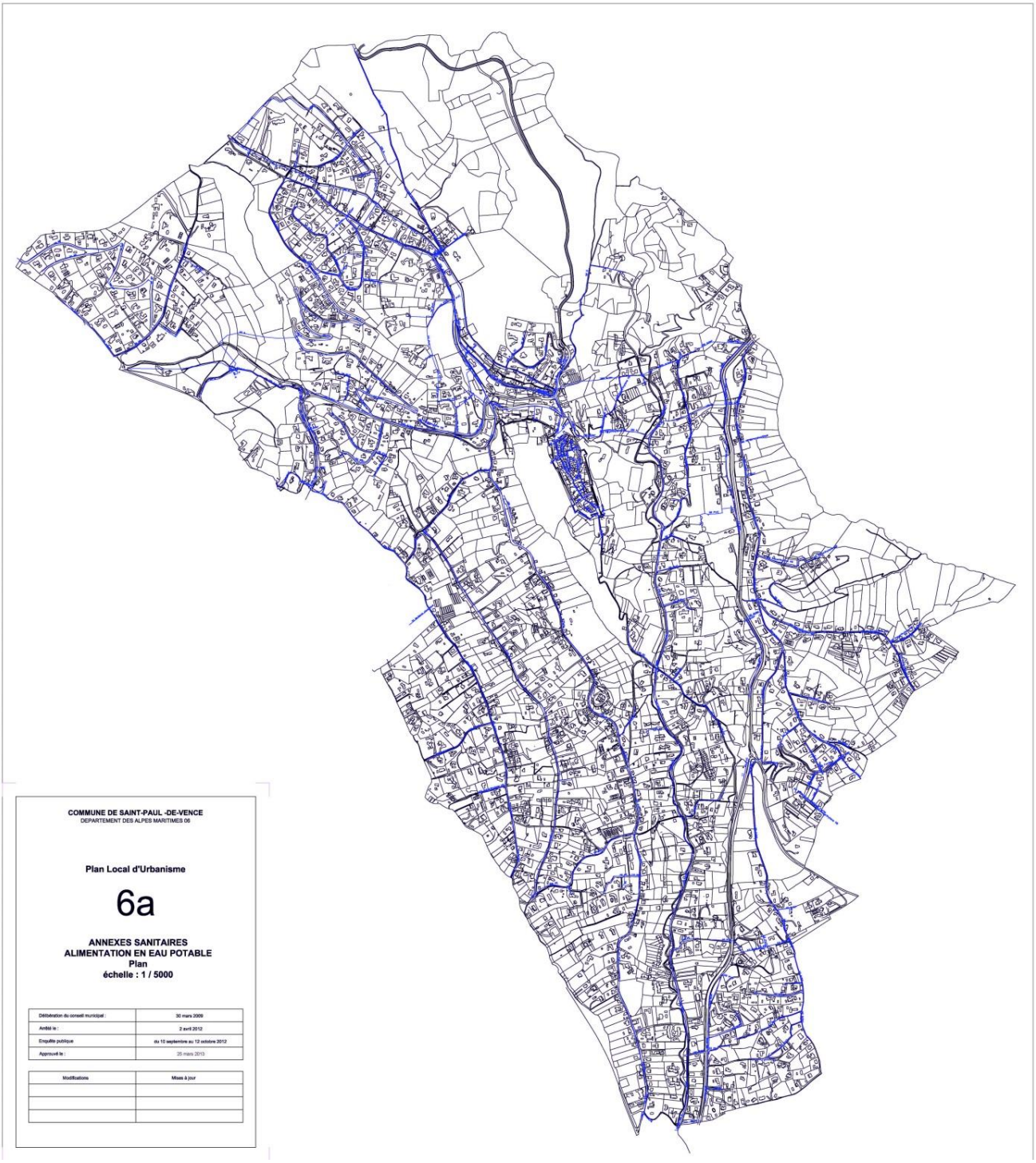
La signature d'un nouveau contrat entre le SIEVI et la CEO (applicable au 1er janvier) a permis depuis 2008 d'évoluer vers :

- Une amélioration du service : un programme ambitieux de réduction des fuites sur le réseau
- Une préservation de la ressource : des investissements au niveau des sources et des canaux de transport. Certaines réalisations ont été entreprises entre 2008 et 2010 (Cf. § Travaux, précédemment décrit) et d'autres encore, devraient conduire à une optimisation du fonctionnement du réseau et de la continuité de l'alimentation des communes. La poursuite de la mise en œuvre d'une gestion technique centralisée du canal de la Gravière devrait contribuer aux objectifs de protection des ressources.

Par ailleurs, un schéma directeur d'alimentation en eau potable a été établi pour le réseau syndical. Il vise à proposer un programme pluriannuel de travaux pour répondre aux besoins actuels et futurs, lesquels ont été évalués à l'horizon 2025, notamment :

- Renouvellements et renforcements des réseaux (mise à jour du schéma directeur, établissement d'un programme de renouvellement afin de maintenir le bon état du réseau) ;
- Le renouvellement du canal de la Gravière ;
- La réhabilitation et le renforcement des réservoirs, ainsi que leur protection (notamment pour le réservoir des Gardettes où mise en place de la télésurveillance) ;
- L'amélioration des stations de traitement, en particulier la mise en sécurité de l'usine de Bouyon.

Selon l'étude de diagnostic du réseau existant, les perspectives envisagées par le SIEVI et l'évaluation des besoins futurs à l'horizon 2025, en fonction des projets d'urbanisation des communes membres, le SIEVI pourrait conserver les ressources et les unités de production actuelles, sans nécessité de mobilisation de ressources supplémentaires.



Plan d'alimentation en eau potable

3. L'assainissement

Assainissement collectif

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. Il a comme compétence de transporter des effluents uniquement en direction de la station d'épuration de Cagnes-sur-Mer.

Le contrat de délégation de service public qui lie la commune de Saint-Paul-de-Vence à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone est un contrat d'affermage. Dans le cadre de ce contrat, le délégataire a en charge les prestations suivantes :

- L'exploitation du réseau
- La gestion clientèle
- Les travaux de raccordement sur réseaux.

La Compagnie des Eaux et de l'Ozone s'engage à exercer ces missions dans une démarche de progrès permanent et dans le respect des valeurs et des principes essentiels du service public : continuité et accessibilité à tous, égalité des usagers, adaptabilité et transparence.

La filière épuration

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de La Colle-sur-Loup ne possède pas de station d'épuration. 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). Cette unité de dépollution traite également les communes limitrophes telles que Roquefort les Pins, Villeneuve- Loubet, et La Colle-sur-Loup. La station d'épuration possède un débit de référence de 23 000 m^3/j.

Les effluents collectés par la STEP actuelle sont transportés par *Veolia eau* selon la réglementation en vigueur. Ces derniers s'engagent par ailleurs à éliminer les boues et sous-produits de l'usine de dépollution et du réseau d'assainissement de la commune. La totalité des boues et sous-produits sont valorisés par des filières agrées : 89,4% sont destinées à l'épandage et 10,6% pour le compostage.

Depuis 2016, la nouvelle station « AERIS » de Cagnes-sur-Mer est en construction et pourra dès la fin d'année 2019, traiter les eaux usées de 160 000 habitants du Symisca (Nice, Saint-Paul-de-Vence, La Colle-sur-Loup et Villeneuve Loubet). Cette station constitue également la première station d'épuration à énergie positive de France.

Le réseau existant

Le réseau de collecte des eaux usées, de type séparatif et gravitaire, comporte environ 16 km de canalisations.

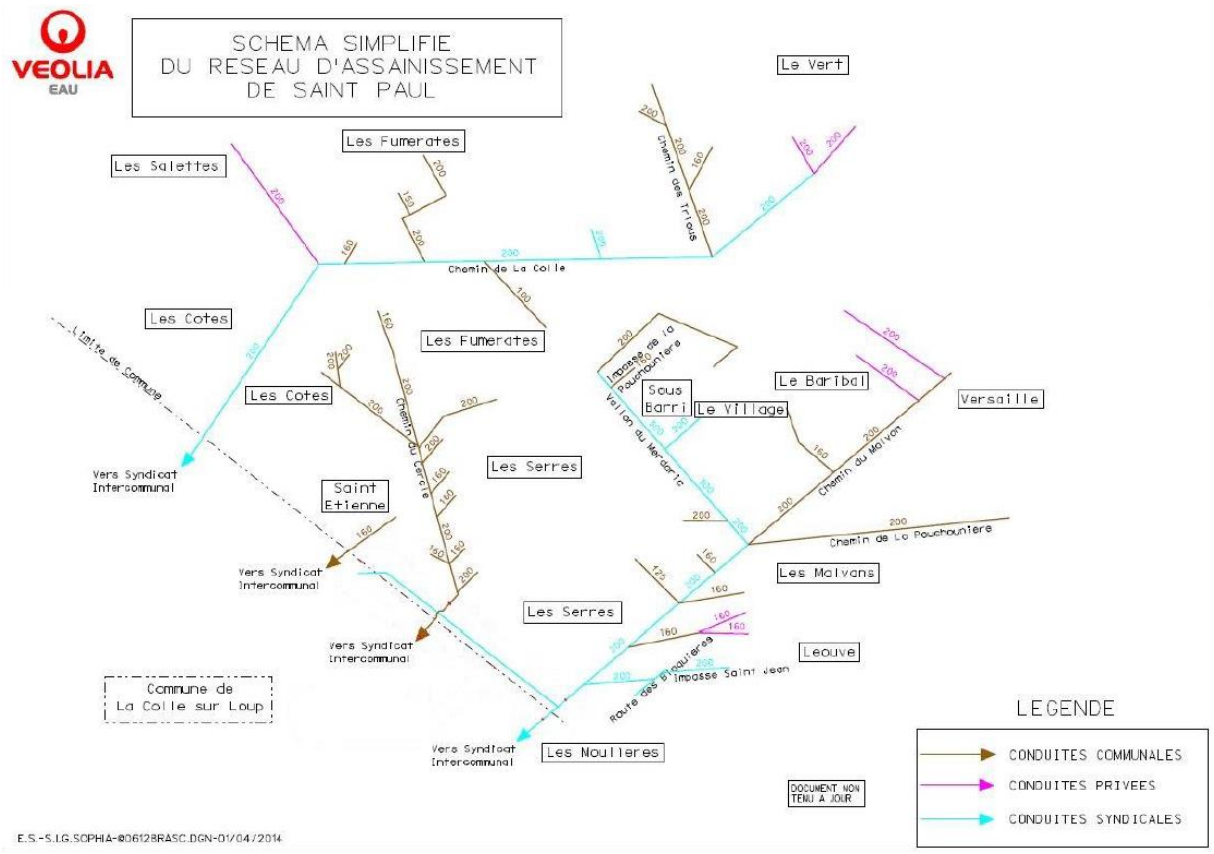
Composé de canalisations en béton et PVC avec des diamètres variant de 200 à 300 mm, le réseau dessert le village, ainsi que les secteurs des Fumerates, de Saint Etienne, des Serres, des Malvans et Léouvé.

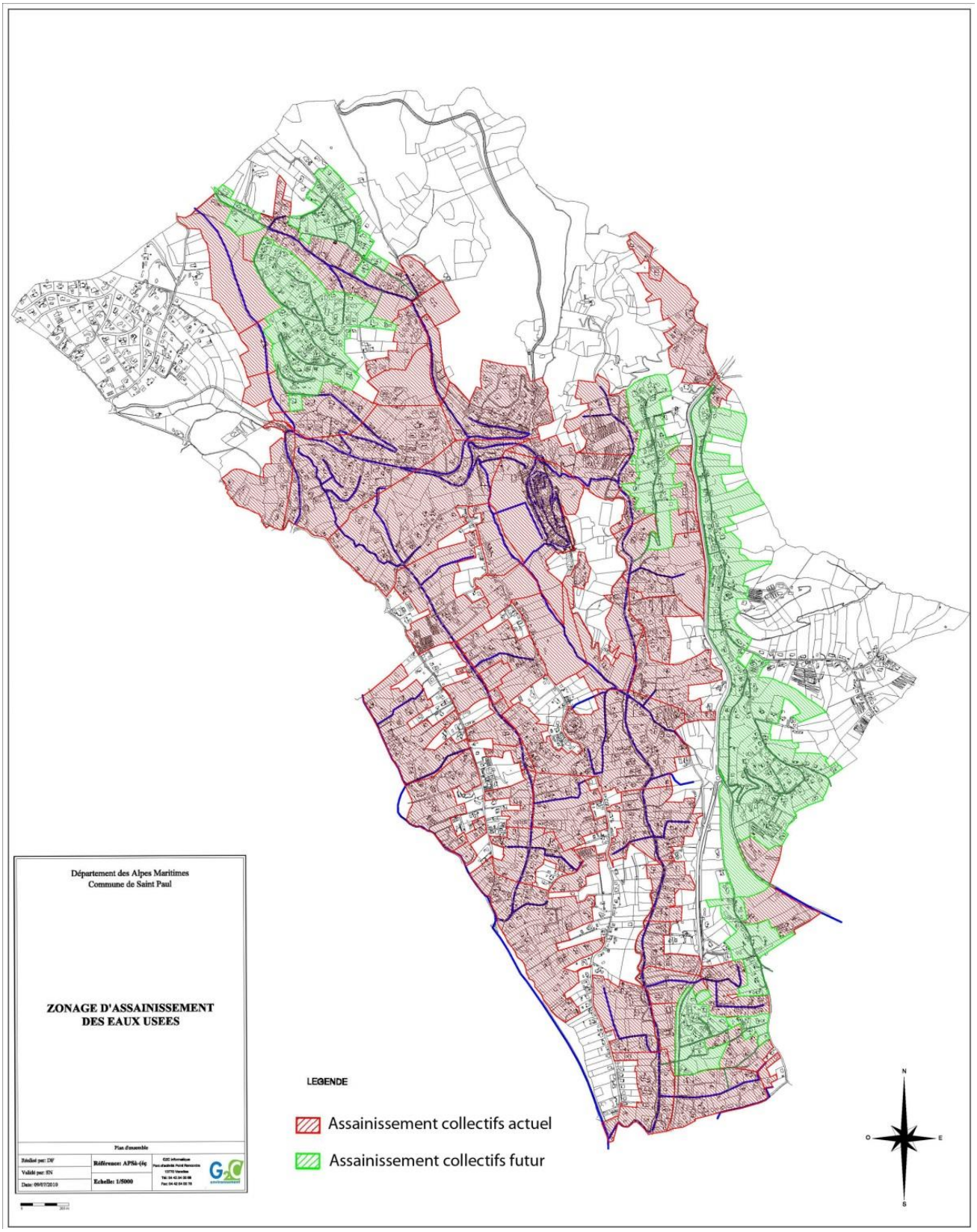
En 2017, 3548 habitants sont desservis par le réseau d'assainissement.

Les réseaux d'assainissement de la commune de Saint-Paul-de-Vence sont relativement vétustes (près de 45% des installations sont antérieurs à 1982) mais bien entretenus car environ 80% des installations sont régulièrement vidangées.

Au niveau des contraintes, près de 10 % des habitations ont des superficies de parcelles faibles (inf. à 1 000m²) et 45 % des terrains présentent des pentes supérieures à 10%.

La commune projette de raccorder au système d'assainissement collectif sur les secteurs suivants : les Gardettes, les Lauriers, Saint Jean, Versaille et la Bastide.



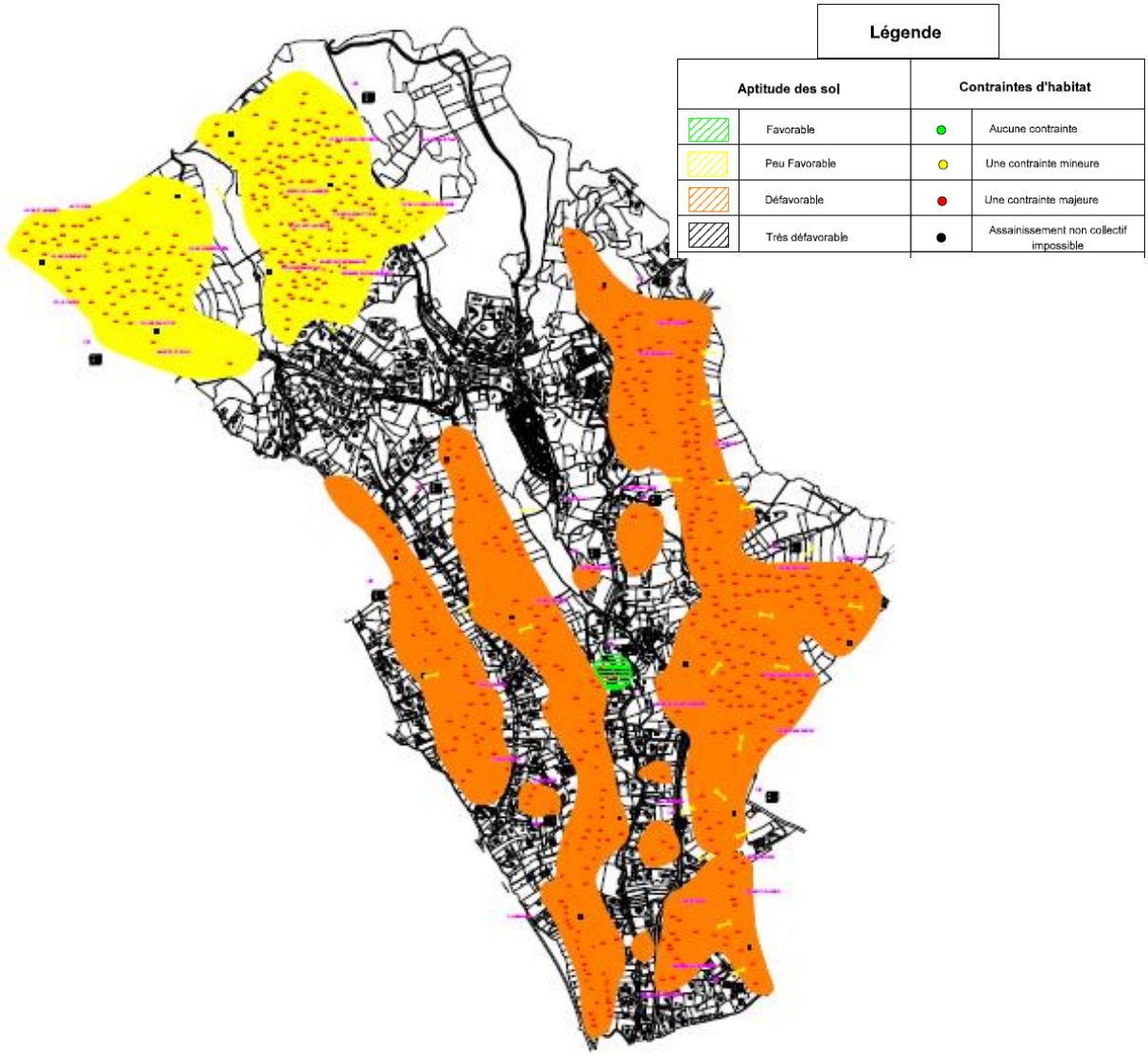


Zonage d'assainissement des eaux usées

L'assainissement non collectif

La réalisation du zonage d'assainissement de la commune de Saint-Paul-de-Vence a mis en évidence une aptitude des sols relativement défavorable sur la majeure partie du territoire. Les secteurs non assainis situés à proximité des zones inondables ou des vallons peuvent entraîner lors d'épisodes pluvieux importants des sources de pollution du milieu naturel.

Mais ces secteurs ne concernent qu'un petit nombre d'habitations assainies de manière autonome.



Aptitude des sols à l'assainissement individuel

Face à certaines contraintes réglementaires et préconisations techniques, l'implantation d'une construction destinée à de l'habitat sur un parcellaire inadapté (taille, forme, occupations) rend impossible la mise en place d'un assainissement non collectif.

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.

4. La gestion de l'eau pluviale

Le réseau hydrographique joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluie. Lors d'épisodes pluvieux particulièrement intenses, certains ruisseaux peuvent sortir de leur lit et provoquer des inondations localisées ; c'est notamment le cas des vallons du Malvan, du Cercle et du Défoussat.

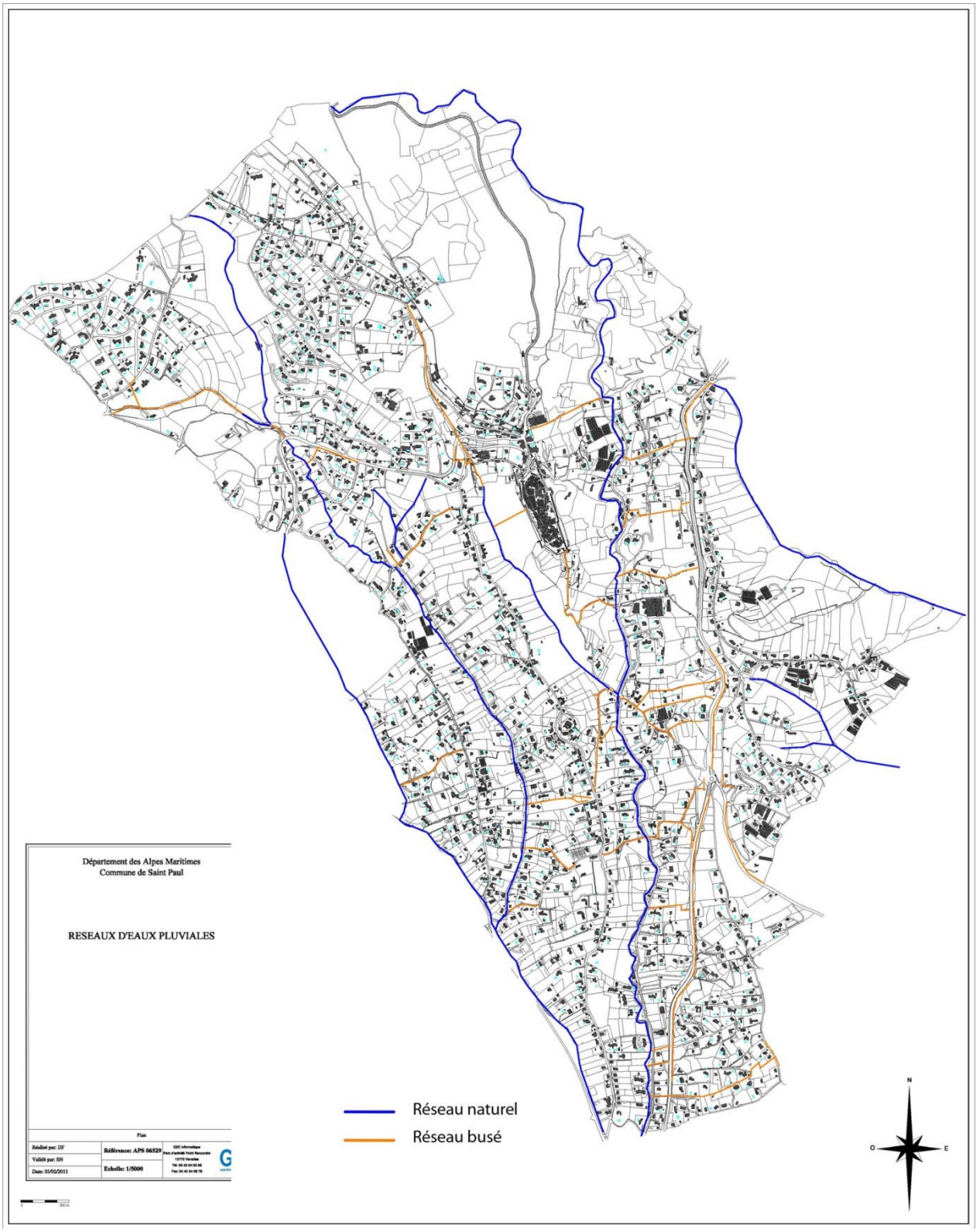
Le Syndicat Intercommunal d'assainissement de la Colle-sur-Loup, regroupant les communes de La Colle-sur-Loup, Saint-Paul-de-Vence et Villeneuve Loubet a lancé en 2007 son zonage d'assainissement qui comprend l'établissement du zonage des eaux pluviales. Afin d'atteindre les objectifs fixés, il a été procédé à :

- Les travaux de raccordement sur réseau
- Des entretiens avec les services techniques des communes concernées,
- Une reconnaissance visuelle des différents réseaux pluviaux (busé et naturel),
- Une visite des principaux ouvrages structurants les axes hydrographiques,
- Une reconnaissance des zones de développement futur,
- Une prise en compte des dysfonctionnements observés par la collectivité.

Les actions prioritaires à mener afin d'améliorer la qualité du milieu naturel sont :

- Maîtriser le ruissellement pluvial :
  - Mettre en œuvre des ouvrages de rétention près des zones urbanisées et entretenir les fossés principaux, dans les zones non urbanisées ;
  - Recalibrer les réseaux pluviaux sur le secteur St Jean, situé dans le Sud de la commune ;
  - Maintenir des surfaces assez conséquentes pouvant servir comme champ d'expansions de crues dans le secteur bordant le Cercle et le Défoussat, celui du vallon de Malvan et celui de la confluence entre le Défoussat et le vallon du Malvan. Ces champs d'expansions de crues peuvent être de vastes zones naturelles ou des bassins de rétention.
- Maîtriser les flux de pollutions pluviales :
  - Traiter les eaux pluviales générées par les bassins versants urbains qui ont un impact direct sur le Malvan, le Cercle, le Défoussat et l'affluent de la Cagne. Cela passe par la mise en place d'ouvrages particuliers situés en amont d'ouvrage de rétention existant ou projeté (de type dessableur, débourdeur séparateur d'hydrocarbures, …).
  - Équiper les principaux bassins versants urbains de décanteurs particulaires (permettant un pré-traitement des eaux de ruissellements).

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.



Réseau pluvial

5. L'énergie

Cadrage

En Août 2009 la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement a été adopté. Pour la mettre en application, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, **réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie**, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, «*Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.»* (art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

- *PLU, énergie et secteur résidentiel*

Le secteur résidentiel est d'une part fortement consommateur d'énergie et d'autre part rejette une part importante des gaz à effet de serre. Sa forte consommation énergétique est essentiellement due aux constructions d'après -guerre, sur lesquelles aucune norme thermique n'était imposée. Cette période a donc vu apparaître de nombreuses constructions présentant des carences énergétiques, qui importaient peu à l'époque du fait des coûts abordables de l'énergie. Avec l'explosion des prix et leurs fluctuations permanentes dans le contexte actuel, cette forte consommation pose de nombreux soucis (environnementaux, économiques et donc sociaux).

- *PLU, énergie et transports routiers*

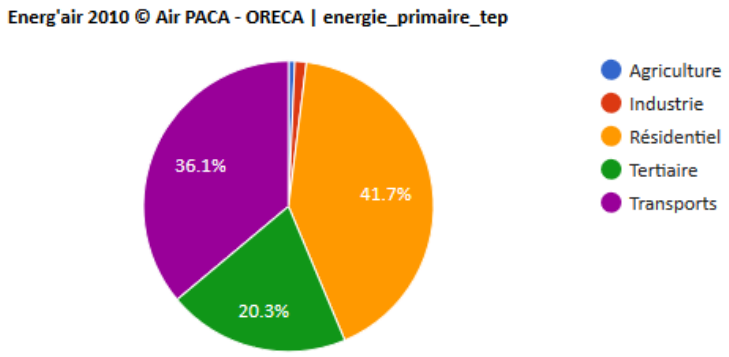
Les modes d'urbanisation de l'après-guerre, desquels sont issues nos villes contemporaines sont fondés sur l'utilisation de l'automobile et ont induit un éclatement fonctionnel des espaces urbains. Tel un cercle vicieux, l'éclatement a renforcé les pratiques de mobilité par l'automobile…

Il convient donc d'explorer les différentes possibilités qu'a l'outil PLU pour maîtriser voire limiter la consommation énergétique des deux composantes primordiales que sont le transport et l'habitat.

Les consommations

Le réseau régional est maillé mais insuffisamment sécurisé sur l'est PACA. La région est en effet 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 région n'est en effet alimentée que par deux lignes de 400 000 volts. **L'alimentation en énergie électrique est donc un enjeu fort pour le territoire régional**.

Les consommations énergétiques à l'échelle communale sont issues de la base de données Energ'Air, développée par ATMO PACA et l'Observatoire Régional de l'Énergie. Cette consommation est distinguée suivant cinq grands secteurs.



Répartition de la consommation d'énergie

La consommation énergétique de la commune de Saint-Paul-de-Vence est estimée à 9 581,35 tep/an. **Le secteur résidentiel est le plus consommateur en énergie** (42 % de la consommation énergétique totale), renvoyant aux consommations liées à l'habitat (chauffage, refroidissement, électricité, eau chaude,…). Il est suivi de près par le secteur des transports (36 %), conséquence directe de la présence d'un réseau routier dense. Le secteur tertiaire arrive en 3ème position des consommations énergétiques (20%). Les consommations des secteurs de l'industrie et de l'agriculture sont très faibles, avec seulement 2 % de la consommation totale communale.

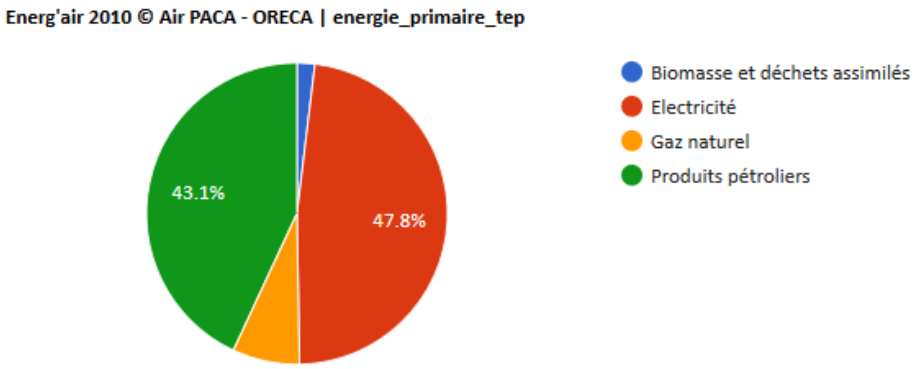
L'énergie utilisée

L'énergie la plus utilisée est l'électricité représentant près de la moitié des usages (4 585,34 tep/an). Elle est utilisée principalement pour le chauffage / la climatisation, l'eau chaude et en tant qu'électricité spécifique.

Les produits pétroliers sont également utilisés puisqu'ils interviennent à hauteur de 43 % dans le bilan énergétique communal. Ils sont utilisés pour le transport et le chauffage.

La biomasse et le solaire, servant majoritairement pour le chauffage, restent des énergies minoritaires. En effet, sur les 9 580 tep/an consommées seuls :

- 6,84 tep proviennent d'une ressource renouvelable : le solaire thermique utilisé dans le secteur résidentiel,
- 183 tep proviennent de la biomasse ou déchets assimilés et sont consommés dans le résidentiel/tertiaire.



Répartition par type de consommation

L'énergie produite

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.

Le potentiel de développement des énergies renouvelables

L'énergie solaire

Comme la quasi-totalité de la région PACA, Saint-Paul-de-Vence possède un ensoleillement remarquable.

L'énergie solaire est transmise par le soleil sous la forme de lumière et de chaleur. Cette énergie permet de fabriquer de l'électricité à partir de panneaux photovoltaïques ou des centrales solaires thermiques, grâce à la lumière captée par des panneaux solaires.

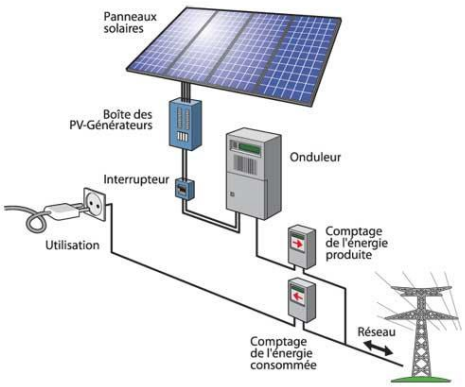
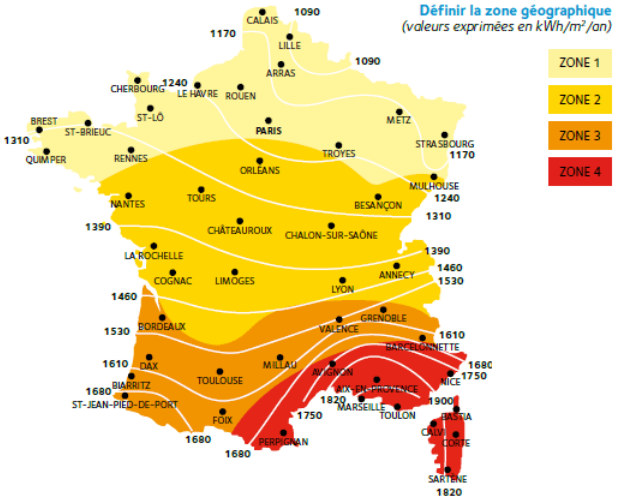


Schéma de fonctionnement de l'énergie solaire : Source : EDF

La position géographique du territoire de la commune lui confère un fort potentiel de développement de l'énergie d'origine solaire. Le Sud de la France bénéficie, de manière générale, d'un climat caractérisé par de forts taux d'ensoleillement. Ces conditions font de cette zone un secteur caractérisé par un gisement solaire conséquent. L'énergie solaire étant « gratuite » et inépuisable, son développement sur le territoire participerait activement au développement économique et durable de la région.



Nombre *moyen d'heures d'ensoleillement annuel en France : Source : Energie PACA*

Concernant l'éolien, Saint-Paul-de-Vence est considérée comme une commune ayant un potentiel éolien favorable (petit et grand éolien selon les cartographies du Schéma Régional Eolien).

L'énergie éolienne

L'énergie éolienne repose sur la conversion de l'énergie cinétique – véhiculée par le mouvement des masses d'air – en énergie mécanique. Cette énergie est ensuite utilisée pour produire de l'électricité qui est consommée localement (sites isolés), ou injectée sur le réseau électrique.

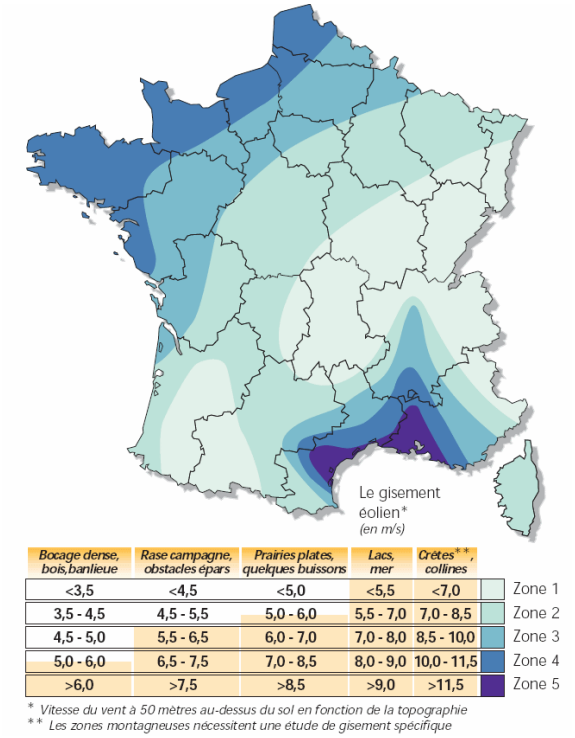
Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

- des zones préférentielles pour le petit éolien, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 …
- des zones préférentielles pour le grand éolien, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.

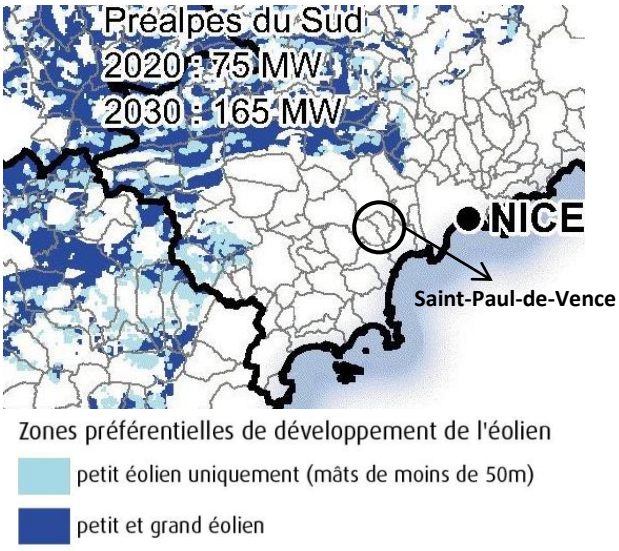
Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L'objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d'Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones - du gisement éolien
- des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires des capacités de raccordement électrique.

D'après le SRE, le territoire ne dispose pas de zones préférentielles de développement de l'éolien.



Potentiel éolien en France : Source : Énergie PACA



Extrait Schéma Régional Éolien

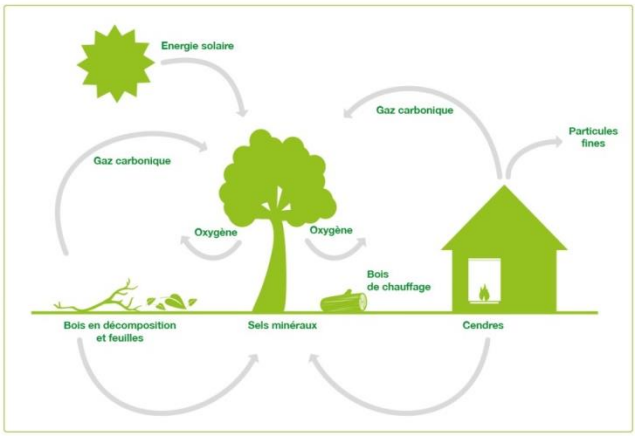
L'énergie biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.

Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009 *(étude MRBE 2009 : Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en PACA).*

La région est une des plus boisée de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.



Cycles de décomposition et de combustion de la biomasse : Source : Solen Énergie

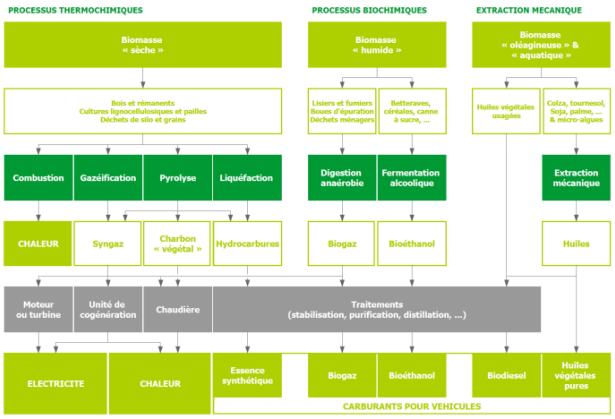


Diagramme des principales filières de conversion énergétique de la biomasse - Source : Solen Énergie

6. Une volonté affirmée de réduire les pollutions et les 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 (arrêté en juillet 2013)

Il définit :

- les orientations permettant de réduire les émissions de GES
- les objectifs régionaux de maîtrise de la demande en énergie
- les orientations de réduction et prévention de la pollution atmosphérique
- les objectifs de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables
- les orientations d'adaptation au changement climatique

Le schéma se décline sous la forme de Plans Climat Territoriaux à l'échelle intercommunale. Le département des Alpes Maritimes s'est ainsi doté d'un plan climat énergie.

Plan Départemental Énergie (2005-2010) reconduit pour 2010-2020 :

Il accompagne la mise en œuvre d'opérations exemplaires en octroyant une aide notamment pour les équipements de production d'eau chaude sanitaire notamment à partir de l'énergie solaire, la production du chauffage notamment à partir du bois énergie et la production localisée d'électricité à partir de l'énergie solaire par capteurs photovoltaïques. Un règlement défi nit les conditions générales d'attribution et fixe les critères d'éligibilité techniques associés à chaque nature d'équipement.

Le Plan d'action Climat Énergie Territoire des Alpes-Maritimes (P.C.E.T.)

Ce P.C.E.T. doit permettre de connaître les sources et niveaux d'émissions du département et ses tendances d'évolution, de définir une stratégie concertée avec l'ensemble des acteurs, de fixer des objectifs et de coordonner les actions à mener dans les prochaines années. Ces actions concernent les transports, l'urbanisme, la gestion des énergies et celle des ressources en eau.
Conscientes des enjeux globaux, de leurs conséquences locales et des contributions qu'elles peuvent apporter, les agglomérations de Pôle Azur Provence, de Sophia Antipolis et les villes d'Antibes, de Cannes et de Grasse ont décidé de s'engager collectivement dans l'élaboration d'un P.C.E.T. commun sur la période 2014-2019 : le P.C.E.T. OUEST 06.

Ce P.C.E.T. est structuré autour de 5 axes stratégiques déclinés en objectifs opérationnels :

- Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable
- Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique
- Engager le territoire vers la transition énergétique
- Poursuivre l'exemplaire de l'action publique
- Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants

Le P.C.E.T. prévoit une production de 25% des consommations d'énergie à l'aide d'énergie renouvelables à l'horizon 2020.

À noter que dans le cadre de son Plan Climat, la CASA a développé une plateforme solaire « In Sun We Trust » (https://casa.insunwetrust.solar/). Cet outil indicatif permet de tester le potentiel solaire de sa toiture, d'effectuer une simulation financière sur 20 ans, de demander un devis gratuit/échanger en directe avec un expert et d'être mis en relation avec des entreprises locales labellisées.

VI. Déchets et pollutions

1. La gestion des déchets

Le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes Maritimes :

Depuis l'adoption du PEDMA des Alpes-Maritimes le 19 novembre 2004, le contexte général, départemental, régional et national (Grenelle de l'Environnement) de la gestion des déchets a évolué, tant au niveau de la réglementation, des flux de déchets, des équipements de traitement que des documents de planification relatifs aux autres catégories de déchets.

Ces importantes évolutions imposent une révision du Plan.

La révision du Plan adopté en 2004 par arrêté préfectoral (Plan élaboré sous la responsabilité du Préfet) a été engagée en 2008, à partir de la décision prise lors de la Commission permanente du Conseil général du 10 juillet 2008.

Après avis favorable de la Commission Consultative du Plan le 22 janvier 2010, à une très grande majorité, et des autorités consultées conformément à l'article R541-20 du Code de l'Environnement (Préfet, conseils généraux des départements limitrophes,…), le projet de Plan révisé et son évaluation environnementale ont été arrêtés par l'Assemblée départementale le 28 juin 2010, puis soumis à enquête publique du 6 septembre au 8 octobre 2010. Après la remise du rapport de la Commission d'enquête au Conseil général le 10 novembre 2010, les recommandations formulées par la Commission d'enquête ont été prises en compte avant de soumettre le projet de Plan et son évaluation environnementale à l'approbation de l'Assemblée départementale du 20 décembre 2010.

En cohérence avec les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, le PEDMA, basé sur les données de référence de l'année 2007, fixe des objectifs départementaux quantitatifs ambitieux, mais nécessaires, pour permettre, aux horizons 2015 et 2020, une gestion optimisée et maîtrisée des déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire départemental.

Les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec les décisions de ce plan.

Le Plan constitue un document de planification de la gestion des déchets ménagers et assimilés, à l'échelle départementale, qui coordonne les actions à entreprendre, pendant une période de 10 ans, par les différents acteurs publics et privés.

Les grands objectifs du PEDMA :

- Produire le moins de déchets possible,
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles,
- Une recherche constante d'équilibre entre utopie et réalisme.

Le PEDMA est composé de 3 outils :

- Le document du Plan et son rapport environnemental,
- Les contrats d'objectifs entre le Conseil général et les communes et EPCI. Le Plan a fixé un cadre avec des objectifs départementaux. Ainsi, il prévoit des contrats d'objectifs, qui seront signés entre le Conseil général et les communes et EPCI compétents, afin d'ajuster localement ces objectifs aux performances actuelles des EPCI
- Le Comité de suivi, créé pour accompagner la mise en œuvre du Plan en partenariat avec l'Observatoire départemental des déchets.

Le PEDMA fixe cinq objectifs départementaux :

- Réduire les quantités d'ordures ménagères (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives, représentant 517 kg/hab en 2007) de 36 kg/hab/an à l'horizon 2015 (-7% par habitant pour les 5 prochaines années), et de 52 kg/hab/an à l'horizon 2020,
- Réduire la nocivité des déchets, en écartant les déchets dangereux des ménages et des entreprises des ordures ménagères ; l'objectif du Plan est de collecter sélectivement 3 kg/hab/an aux horizons 2015 et 2020 (1,5 kg/hab/an collectés en 2007),
- Orienter vers les filières de recyclage matière et organique 45% des déchets ménagers et assimilés (totalité des déchets solides qui relèvent du service public), en 2015,
- Tendre vers la stabilisation des encombrants par des actions de prévention (ressourceries, maîtrise des déchets verts…) et améliorer leur valorisation,
- Diminuer la quantité d'ordures ménagères résiduelles de 465 kg/hab/an à 425 kg/hab/an en 5 ans, et à 375 kg/hab/an en 10 ans, conformément à la circulaire du 25 avril 2007.

La collecte des déchets

Les éléments présentés ci-après sont issus du « rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets » élaboré pour l'année 2017 et réalisés par les services de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Selon les articles L.2224-13 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale assurent l'élimination des déchets ménagers et assimilés.

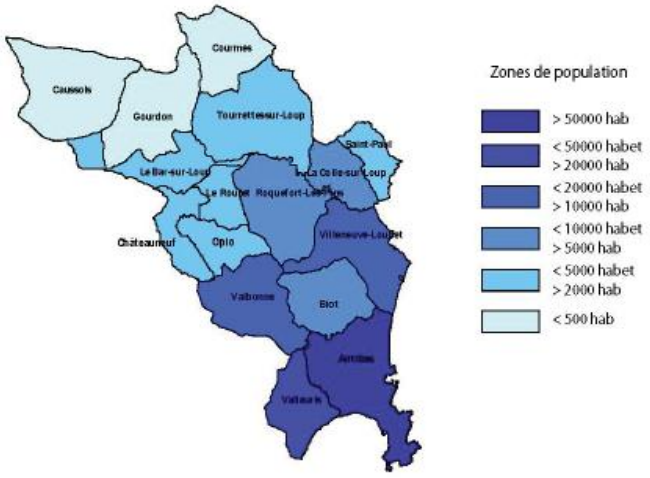
La collecte des déchets ménagers est effectuée, pour une partie du territoire, en régie directe avec les agents et les moyens de la CASA, et pour le reste par des entreprises dans le cadre de marchés publics de prestation de services.

Les opérations de traitement des déchets ménagers sont gérées par UNIVALOM qui en détient la compétence et sont, essentiellement, assurées par des prestataires privés.

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis assure le service quotidien d'élimination des déchets ménagers et assimilés au sein des 24 communes membres pour 179 920 habitants.

La densité de population, mais aussi le type d'habitat sont hétérogènes au sein de la communauté. Le service public de collecte et de gestion des déchets a donc adapté ses modes et fréquences de collecte pour garantir une efficacité optimale, au service des usagers.

La collecte des déchets ménagers et assimilés de la commune est assurée par des prestataires de services.



Les ordures ménagères

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 :

- Secteur village : tous les jours de 20h00 à 22h00
- Secteur grands axes : tous les jours sauf mercredi et samedi de 19h00 à 02h00
- Secteur rues étroites : mardi, vendredi et dimanche de 19h00 à 02h00
- Restaurants : du lundi au samedi de 04h00 à 06h00

La collecte sélective

Il est rappelé que la collecte sélective des déchets ménagers consiste à séparer à la source les déchets valorisables de ceux non valorisables. Trois flux sont concernés par le tri :

- Le verre,
- Les emballages ménagers,
- Les journaux, magazines et papiers.

La collecte des ordures ménagères s'effectue selon deux modes de fonctionnement distincts :

- La collecte en porte à porte qui consiste au ramassage hebdomadaire des déchets ménagers, placés dans des contenants spécifiques (bacs, conteneurs, sacs), devant chaque habitat.
- La collecte en point d'apport volontaire (PAV) : les déchets triés sont portés et déposés dans des colonnes spécifiques par les concitoyens.

→ Les emballages ménagers

La collecte s'effectue une fois par semaine (le mercredi soir) par un système en porte à porte et point de regroupement. Les emballages sont stockés dans un sac de pré-collecte à domicile puis déposés en vrac dans les bacs à couvercle jaune.

Jours de collecte :

- Village : le mercredi soir de 20h00 à 22h00
- Écarts : le mercredi soir de 19h00 à 02h00

→ Le verre et les journaux-magazines

La collecte des journaux-magazines se fait en porte-à-porte. Ils sont stockés dans un sac bleu et collectés un vendredi matin sur deux (en alternance avec le verre).

La collecte du verre est effectuée une fois par semaine (un vendredi matin sur deux, en alternance avec les journaux-magazines) en porte-à-porte à l'extérieur du village et plus selon le taux de remplissage pour les points d'apport volontaires (au nombre de sept).

→ Les encombrants

Les encombrants qui ne sont pas apportés dans les déchetteries sont collectés en porte à porte, une fois par mois, le mardi à partir de 6h (inscription obligatoire et capacité limitée à 2m3 par collecte).

La collecte des encombrants est gratuite.

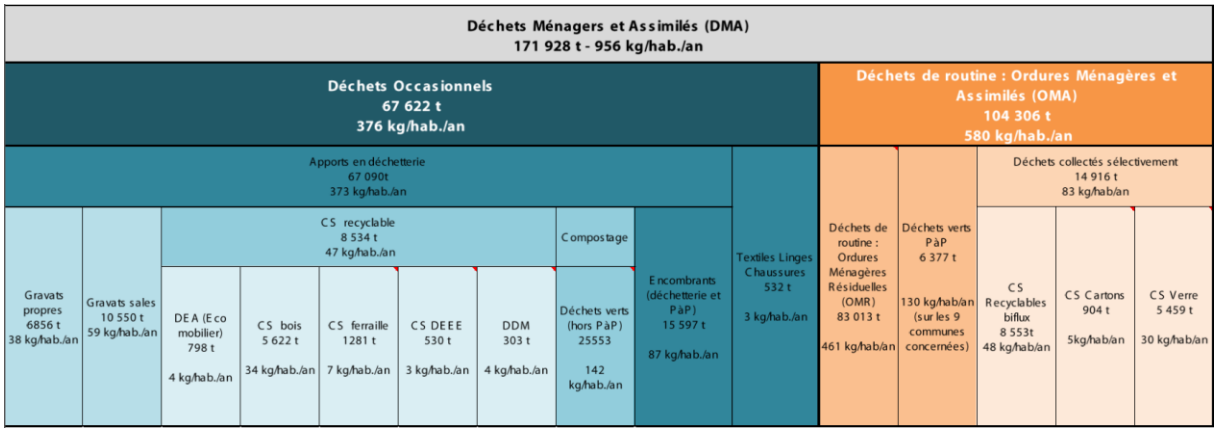
→ Les déchets verts

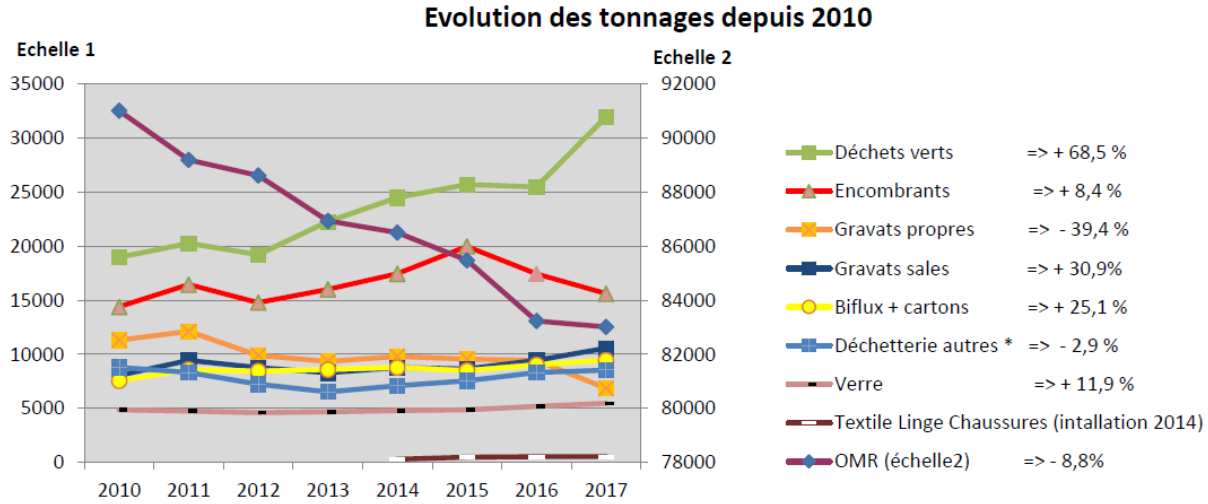
La collecte s'effectue le lundi matin en porte à porte, dans des sacs biodégradables ou sous formes de fagots.

Par ailleurs, les végétaux peuvent être apportés en déchetterie ou bénéficiés d'un compostage individuel.

Les quantités collectées

Le tonnage global collecté en 2017 connaît une augmentation de 3907 T soit 2,33%par rapport à l'année précédente. Les déchets occasionnels progressent de 4,35 % en lien direct avec une augmentation de 9% d'apports en déchetteries principalement liés aux déchets verts.





Installation de traitement et de localisation

La CASA dispose de 6 déchetteries, d'un quai de transfert en projet et d'une usine d'incinération.

Concernant les déchetteries, elles acceptent les déchets provenant des particuliers résidant sur le territoire mais également des professionnels.

Sur l'année 2017, environ 207 952 passages ont été comptabilisés sur l'ensemble des sites de la CASA.

L'usine d'incinération d'Antibes

C'est un outil performant dans le traitement des déchets ménagers des communes membres. D'importants travaux de mise en conformité ont été engagés depuis 1986, notamment des travaux de rénovation (depuis 2009). L'usine de traitement des Semboules est l'une des plus modernes de France : elle traite toutes les ordures ménagères des communes membres et grâce à un procédé innovant, transforme une partie de la chaleur de la combustion en électricité pour environ 10 000 foyers et récupère des fonds d'EDF.

Type de traitement	Type de valorisation	Lieu	Tonnage déchets	% de déchets
Incinération	Énergétique	Usine de valorisation énergétique	103 325	62
Recyclage	Matière		20921	12
Compostage	Organique	Plateforme de compostage	24465	15
Enfouissement				11

La valorisation énergétique consiste à utiliser les calories continues dans les déchets, en les brûlant et en récupérant l'énergie ainsi produite pour, par exemple, chauffer des immeubles ou produire de l'électricité. Mise en service en 1970 et mise en conformité en 2003, l'Unité de Valorisation Energétique d'Antibes a fait l'objet de travaux complémentaires en 2007. Depuis 2006, la société VALOMED en est l'exploitant à travers un Partenariat Public-Privé pour une durée de 20 ans.

La valorisation matière est l'utilisation de tout ou partie d'un déchet en remplacement d'un élément ou d'un matériau. Les déchets concernés sont : les emballages et papiers, les batteries, les piles, le bois, le carton, le papier, les ferrailles, les déchets d'équipements électriques et électroniques et une partie des encombrants. Le centre de Tri du Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets, exploité par la société IHOL, est situé à Cannes-la-Bocca. C'est le point de convergence des collectes sélectives du département des Alpes-Maritimes. Il est à la phase intermédiaire entre la collecte et le recyclage puisque les déchets y sont triés par catégorie, conditionnés puis stockés avant d'être transférés vers des filières de valorisation.

La valorisation organique consiste en un mode de traitement des déchets organiques ou fermentescibles par compostage (transformation en présence d'eau et d'oxygène des déchets organiques par des microorganismes en un produit comparable à l'humus, utile en agriculture et en jardinage) ou méthanisation. Le compost issu du traitement biologique est destiné aux agriculteurs, paysagistes, collectivités et particuliers qui peuvent ainsi enrichir leur sol. La plateforme de compostage, exploitée par la société Véolia, est située dans la zone industrielle de Carros.

Dans un but de respect de respect de l'environnement, le recours à l'enfouissement va être diminué. Les encombrants enfouis deviennent à présent du combustible solide de récupération. Après être broyés, ils sont ensuite utilisés par les cimenteries en tant que combustibles.

De plus, un règlement communautaire de collecte des déchets a été adopté par la CASA le 24/06/2013. Afin de le rendre plus opérationnel, en plus d'un arrêté municipal pour application, la CASA recommande de l'annexer au PLU et d'en intégrer les principaux éléments dans les dispositions générales du règlement et/ou dans les dispositions particulières (articles 3 et/ou4 des zones U ou AU).

Le règlement devra prévoir la création d'un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif pour toute construction nouvelle. Ce local devra être situé en rez-de-chaussée avec un accès sur la voie publique ou au point de chargement le plus proche. Les dimensions et les accès de ce local devront être adaptés à la nature et aux volumes de déchets attendus, en lien avec les recommandations du règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés adopté par la CASA et annexé au document. Aussi, toute nouvelle construction ou tous travaux d'amélioration sur une construction existante seront préalablement soumis à un avis du service gestionnaire de la CASA.

Le traitement et la valorisation des déchets

Les opérations de traitement et de valorisation des déchets ménagers sont gérées par le syndicat UNIVALOM (regroupant la CASA et les communes du Cannet, Mandelieu-la-Napoule, Mougins, Théoule-sur-Mer et Mouans-Sartoux) qui en détient la compétence et sont, essentiellement assurés par des prestataires privés. En 2014, 88,5 % des déchets traités ont été valorisés :

Les ordures ménagères

Elles sont acheminées à l'unité d'incinération des ordures ménagères située au quartier des Semboules, route de Grasse à Antibes.

Les produits ménagers recyclables

Les déchets ménagers ramassés selon les principes de collecte désignés ci-dessus sont acheminés dans un centre de tri-conditionnement. Ces déchets, et plus particulièrement les emballages, y subissent une séparation, puis sont regroupés selon plusieurs grandes familles et enfin sont conditionnés aux fins d'être expédiés vers les différentes filières de valorisation.

2. Les Sites et Sols Pollués

Les inventaires disponibles sur les sites BASIAS et BASOL constituent un recensement non exhaustif de sites industriels ou d'activités sur lesquels des activités potentiellement polluantes ont été conduites sans qu'il s'agisse nécessairement de cas appelant des mesures particulières.

Sur la commune de Saint-Paul-de-Vence, 2 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.

Il appartient au demeurant de s'assurer d'une manière générale que les terrains d'assiette d'une demande se trouvent dans un état compatible avec l'implantation des constructions projetées.

3. La qualité de l'air et les émissions de polluants et de GES

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A) est régi par le code de l'environnement (articles L222-1 à L222-3 et R222-1 à R222-12). C'est un outil de planification, d'information et de concertation à l'échelon régional. Il est basé sur l'inventaire des connaissances dans tous les domaines influençant la qualité de l'air. Il s'appuie sur la mesure de la qualité de l'air et les inventaires d'émission.

Le P.R.Q.A de la région Provence Alpes Côte d'Azur, approuvé le 10 mai 2000 par le Préfet de Région, préconise 38 orientations de nature à améliorer la qualité de l'air.

Il fixe 38 orientations permettant de respecter sur le long terme les objectifs de qualité de l'air et notamment :

- Développer la surveillance de la qualité de l'air ;
- Mettre en place des recommandations sanitaires et environnementales ; - Informer le public ;
- Améliorer et préserver la qualité de l'air

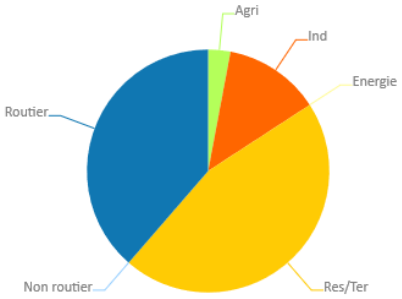
La qualité de l'air en France est analysée par le réseau Atmo. Il s'agit d'une fédération d'associations agréées par le ministère en charge de l'environnement. L'association Atmo P.A.C.A est membre de la fédération Atmo. Le présent chapitre repose sur les données de l'inventaire 2012 des émissions polluantes sur la région P.A.C.A.

Les résultats de cet inventaire concernant le territoire communal de Saint-Paul de Vence, donnent la répartition des sources d'émissions suivante pour les principaux polluants : les particules PM 10, PM 2.5, le CO2 et le NOx.

Les particules fines PM 10 :

Depuis 2005, les valeurs limites pour les particules PM 10 sont de 40g/m3 de moyenne annuelle, et de 35 jours maximum par an à plus de 50g/m3/jour.

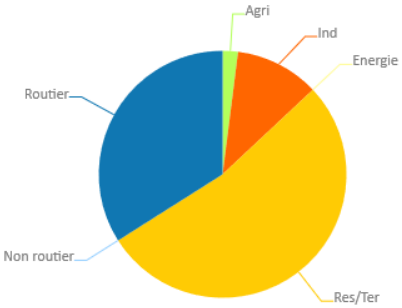
A Saint-Paul-de-Vence, 9 t de PM 10 ont été rejeté dans l'air en 2012. Ceci représente 0.34 % des émissions du département.



Les particules PM 2,5 :

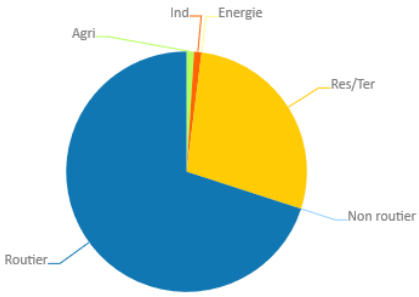
Depuis 2008, les valeurs limites pour les particules PM 2.5 sont de 25µg/m^3/an, dans l'air ambiant.

En 2012, Saint-Paul-de-Vence a rejeté 0.35% des émissions de PM 2.5 du département, soit 8 tonnes de particules.



Le CO^2 :

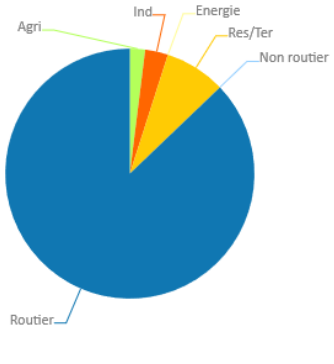
La commune a émis en 15 Kt de CO^2, ce qui représente 0.21 % des émissions de CO^2 du département.



Le NO2 :

La moyenne de rejet de NO2 fixée à 40µg/m^3/an est devenue contraignante en 2010. Son non-respect en tous points du territoire place la France en situation possible de contentieux avec la commission européenne. Des actions de réductions des émissions essentiellement dues au transport sont à envisager.

La commune a émis 45 tonnes d'oxydes d'azote en 2012, ce qui représente 0.25 % des émissions du département.



Les rejets atmosphériques polluant de Saint-Paul-de Vence sont modérés. Ils sont à imputer principalement au secteur du transport routier et aux secteurs résidentiel et tertiaire.

Les particules fines en suspension (PM10 et PM2.5) sont issues de la combustion (transports, brûlage, etc.). Dans cette zone urbaine, elles proviennent majoritairement des véhicules et du secteur industriel. Leur concentration dans l'air ambiant est aussi liée à des mécanismes physiques comme la remise en suspension (par vent fort, notamment), ou à leur accumulation lors de conditions météorologiques stables. Cette remise en suspension est significative dans la part des concentrations mesurées dans l'atmosphère sèche et ventée de la région PACA.

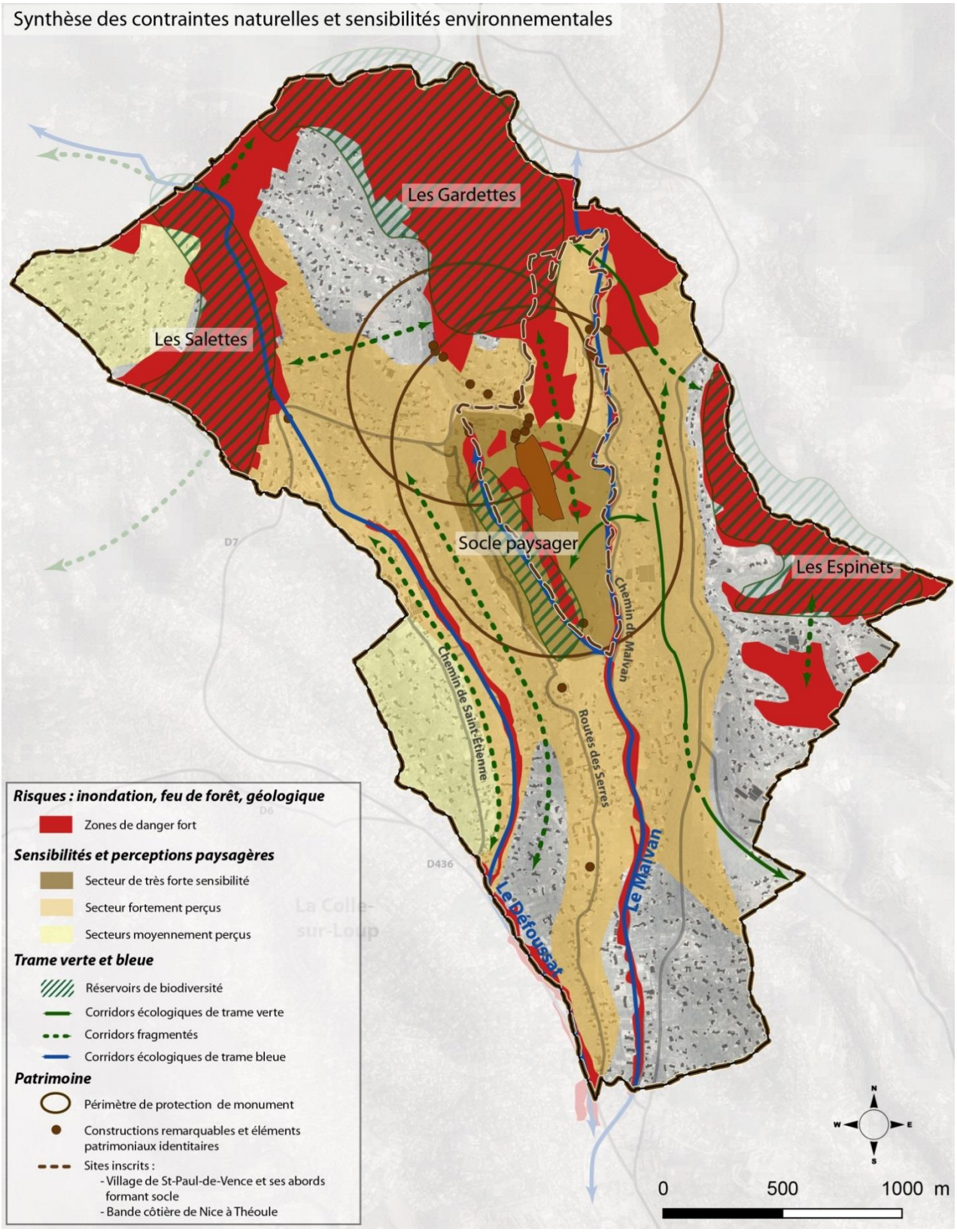
Le littoral est le siège d'épisodes de pollution généralement dus à la **pollution photochimique** et notamment à l**'ozone** qui se répartissent ensuite à la faveur des vents vers l'intérieur du territoire départemental. L'ozone contribue à l'effet de serre et perturbe l'activité photosynthétique des végétaux, altérant leur résistance et diminuant leur productivité. Le seuil de pic de pollution à l'ozone est cependant rarement atteint.

Le dioxyde de carbone n'est pas considéré comme polluant dans la problématique urbaine de santé publique. En revanche, il est l'un des composés contribuant à l'effet de serre à l'échelle planétaire.

VII. Synthèse : Un territoire à la sensibilité environnementale et paysagère forte, contraint par les risques naturels

La superposition des contraintes et de l'approche sensible met en évidence :

- les zones à risques fort (protection stricte en zones rouges des PPR : inconstructibilité) ;
- les espaces fortement perçus : enjeu de l'intégration du bâti/ protection des vues réciproques ;
- les réservoirs de biodiversité d'intérêt communal et des continuités écologiques fragmentées à protéger et à restaurer ;
- les périmètres de protection et des éléments patrimoniaux à conserver/ valoriser


Synthèse des contraintes naturelles et sensibilités environnementales
Les Gardettes
Les Salettes
Socle paysager
Les Espinets
Chemin de Malvan
Chemin de Saint-Etienne
Routes des Serres
Le Malvan
Le Défoussat
D7
D6
D436
La Colle-sur-Loup
Risques : inondation, feu de forêt, géologique
Zones de danger fort
Sensibilités et perceptions paysagères
Secteur de très forte sensibilité
Secteur fortement perçus
Secteurs moyennement perçus
Trame verte et bleue
Réservoirs de biodiversité
Corridors écologiques de trame verte
Corridors fragmentés
Corridors écologiques de trame bleue
Patrimoine
Périmètre de protection de monument
Constructions remarquables et éléments patrimoniaux identitaires
Sites inscrits :
- Village de St-Paul-de-Vence et ses abords formant socle
- Bande côtière de Nice à Théoule
N
W
E
S
0
500
1000 m

Chapitre 4 :
Diagnostic territorial

[le fonctionnement du territoire saint-paulois]

I. Évolution de l'occupation du sol de Saint Paul de Vence

1. Repères historiques

Situé sur un éperon rocheux, le village de Saint Paul était à l'origine un observatoire naturel. Au fil du temps, l'habitat s'est regroupé sur la partie élevée de la colline pour créer le « castrum » de Saint Paul.

Au XIVème siècle, le comté de Nice se rattache aux états du comte de Savoie. Les frontières du pays de Provence sont alors modifiées et le village de Saint-Paul-de-Vence devient une place forte frontalière. Des murailles sont élevées dans la deuxième partie du XIVème siècle dont deux tours encore visibles : la porte de Vence et la Tour de l'Esperon.

Au XVIème siècle, dans le cadre du conflit opposant François 1er à Charles Quint, Saint Paul se trouve être une place stratégique du fait de son occupation en 1524 et en 1536 par les troupes du roi d'Espagne. En 1538, François 1er décide d'ériger une enceinte bastionnée par Jean Saint-Rémy, expert en fortification de l'époque. Quatre solides bastions à orillons protègent dès lors les deux portes de la ville tandis que de puissantes courtines protègent les flancs de la place forte. Le village devint dès lors place forte royale.

Au XVIIème siècle sous l'impulsion d'Antoine Godeau, membre fondateur de l'Académie française, et des grandes familles de Saint Paul, l'église Saint Paul fut embellie et agrandie en particulier par l'autel de Ste Catherine d'Alexandrie, dont le tableau est attribué au peintre espagnol Claudio Coello, et par la chapelle Saint Clément. Les hôtels particuliers des grandes familles de Saint Paul s'embellissent également : décors de stucs et de fresques rococo, cheminées et escaliers monumentaux, frises de feuillages et de fruits qui se déploient le long des façades.

Saint-Paul conserve cependant son rôle militaire. Vauban vient inspecter les remparts en 1693 puis en 1700.
Ce n'est qu'au début des années 1920 que Saint-Paul est découverte par les artistes peintres dont Paul Signac, Raoul Dufy ou encore Chaïm Soutine. Ils y trouvent des couleurs et une lumière particulière.

La création en 1911 d'une ligne de tramway reliant Cagnes à Vence et desservant Saint-Paul permet de facilité l'arrivée de ces artistes tout comme l'exportation de produits agricoles vers Nice, Antibes ou Grasse.

Paul Roux, à la fois peintre, collectionneur et propriétaire du « Robinson » (devenu en 1932 l'auberge de « la Colombe d'Or »), accueil de multiples artistes dont Picasso ou Matisse. Les murs sont encore aujourd'hui parés des tableaux de ces artistes.

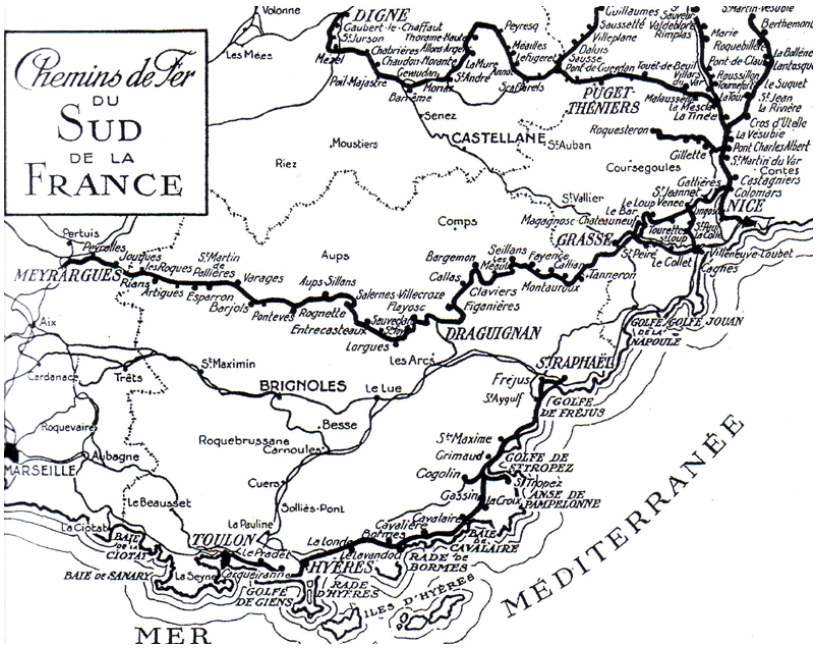
Durant les années 1950 et 1960, âge d'or du village, Saint Paul se transforme en plateau de cinéma. Attirant des vedettes tel que Jacques Prévert, Henri-Georges Clouzot ou encore André Cayatte.

La fin du XXème siècle est marquée par la présence de l'écrivain James Baldwin et du peintre Marc Chagall. Ils restèrent une vingtaine d'année dans le village de Saint Paul de Vence.

La Fondation Maeght, inaugurée en 1964, et la chapelle décorée par Jean-Michel Folon, ouverte en 2008, contribuent à un rayonnement artistique de Saint-Paul-de-Vence qui dépasse aujourd'hui largement les frontières de la Côte d'Azur.

L'arrivée du chemin de fer à Saint Paul de Vence se fait vers 1890. La commune est située sur la ligne Meyrargues-Nice, appelée ligne Central Var métrique. La RD6 actuelle emprunte l'ancien tracée de de chemin de fer.

En 1911, une ligne de tram Cagnes-Vence est inaugurée.

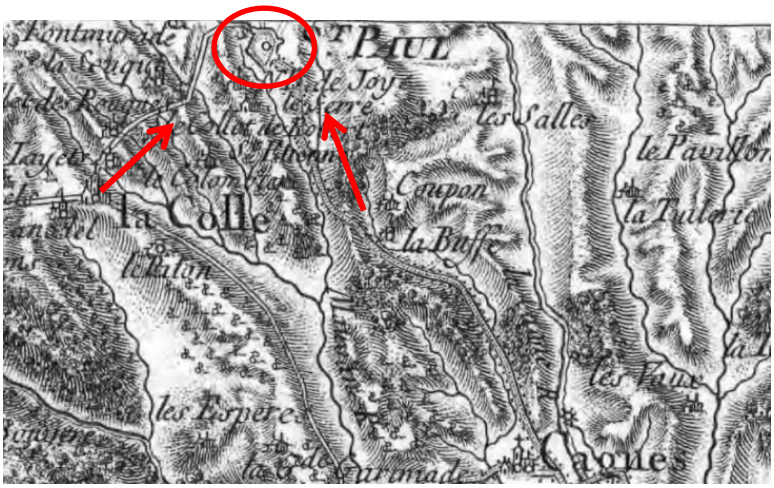


Extrait du tracée de chemin de fer du Sud de la France

Saint-Paul change d'appellation pour devenir Saint-Paul-de-Vence en 2011.

2. Morphologie urbaine et évolution de l'occupation du sol

L'étude des différentes cartes mise à disposition par le site internet géo portail et par la commune cadastre napoléonien permettent de retracer l'évolution morphologique de Saint-Paul-de-Vence.



Extrait de la carte Cassini

La première carte datant du XVIIIème (carte Cassini) met en évidence le noyau villageois de Saint-Paul, ceint de ses remparts. Cette enceinte est au carrefour de deux axes de communication, l'un venant de Cagnes et l'autre de La Colle-sur-Loup.

Au cours de 18/19èmes siècles, des corps de ferme isolés se sont implantés sur les lignes de crêtes créant ainsi des hameaux.



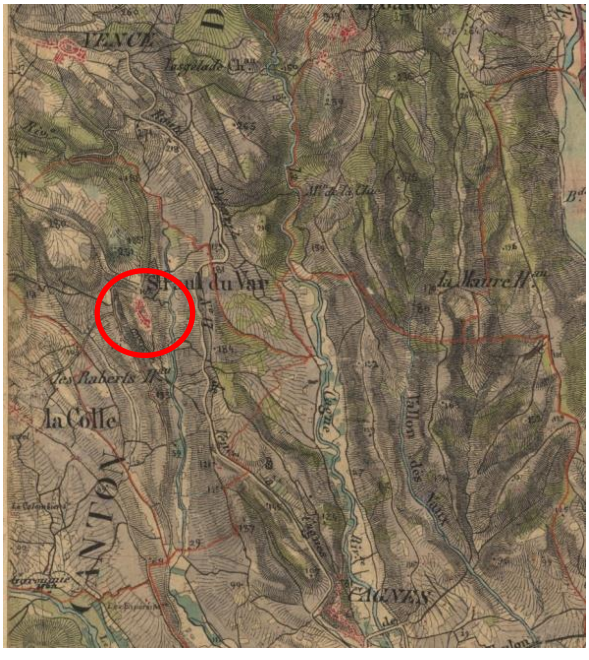
Photo aérienne (Google Earth)



Extrait du cadastre napoléonien

La carte d'Etat-major de 1860, nomme le village « Saint Paul du Var ». Le centre ancien est représenté sur un éperon rocheux avec une morphologie « en bateau » qui sera conservée jusqu'à aujourd'hui.

On distingue au nord et à l'ouest les voies reliant le village de La Colle-sur-Loup à Vence via Saint Paul. La voie desservant le sud du village a perdu de son importance par rapport au siècle dernier. La route n°17, à l'est du territoire, reliant Cagnes et Vence semble être devenu l'axe majeur de la commune.



Extrait de la carte d'Etat-major de 1860

Cette nouvelle distribution viaire a permis au village de Saint Paul d'être préserver d'une trop forte urbanisation autour de ses axes de communication. L'extension du village, compte tenu de la topographie des lieux, n'a pu être possible que vers le nord. Les équipements publics s'y sont implantés. Cette urbanisation est restée mesurée à la vue du tissu urbain peu dense actuel.



Photo aérienne (Google Earth)

En conclusion, le territoire de la commune de Saint Paul de Vence a subi une urbanisation diffuse importante au cours des dernières décennies. Le nombre important d'impasse traduit la présence de tissu urbain de type pavillonnaire et d'un manque de structuration viaire autour du noyau villageois. Le socle paysager du village a toutefois été préservé.

Cette urbanisation est directement liée à l'essor démographique que la commune a connu en particulier entre 1968 et 1990, période au cours de laquelle la population a doublé.



Photo aérienne (Google Earth)

3. Typologie du bâti

L'histoire de la typologie du bâti de la commune de Saint Paul de Vence est marquée par plusieurs époques de développement urbain, dont les strates sont lisibles.

Le centre village ceinturé par les remparts

La première typologie identifiée est celle du centre ancien, à l'intérieur des remparts. Ce tissu urbain est composé de maisons à 2 ou 3 étages, mitoyennes de chaque cotés et alignées sur des rues, ruelles ou espaces publics. Les immeubles sont principalement constitués de pierre avec des couvertures en tuile canal. Ce type de tissu correspond à celui des villages traditionnels provençaux perchés des Alpes Maritimes.

La densité urbaine est estimée à **185 logements /ha**.

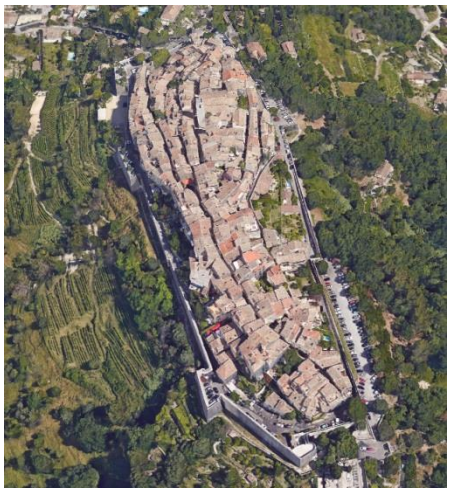


Photo aérienne

L'extension du village , au Nord

Compte tenu de la position géographique du noyau villageois sur un piton rocheux, l'urbanisation s'est développée au Nord du village, le long des axes structurants de la route des Serres et de la RD2 vers Vence. Dans ce secteur, se sont implantés l'office du tourisme, le pôle scolaire et le restaurant la « Colombe blanche » entre autres. Le bâti s'implante en alignement des voies sans être nécessairement mitoyen.

S'agissant d'un secteur à dominante d'équipements et activités (commerces, auberge...), la densité n'est pas exprimée en logement –voir IV Analyse foncière).



Photo aérienne

Les quartiers d'habitat pavillonnaire

La typologie du bâti sur le reste de la commune correspond à un tissu pavillonnaire implanté le long des axes de communication, soit en lotissement, soit en habitat pavillonnaire semi dense ou diffus.

Globalement, ses secteurs ont une densité moyenne de **6 logements/ha**.



Photo aérienne

L'étude des densités urbaines de la commune de Saint-Paul-de-Vence traduit une certaine homogénéité du tissu urbain de type pavillonnaire. Seul le noyau villageois se différencie par sa très grande densité.

II. Infrastructures, déplacements et mobilités

1. La trame viaire

Un réseau structurant Nord-Sud

Saint Paul de Vence se caractérise par un réseau principal composé de deux voies structurantes Sud (la RD36 la RD7) traversant du nord au sud la commune. Elles se rejoignent à Cagnes sur mer au niveau de la zone commerciale. Ces voies assurent une fonction de transit entre Vence et Cagne, pour la RD36, et jusqu'au vieux village, pour la RD7, ainsi qu'une fonction de desserte des zones urbaines de la commune.

La RD36 assure plusieurs fonctions dont notamment une fonction de transit liées aux migrations pendulaires entre Vence et Cagnes sur Mer. Couplée avec les fonctions de dessertes des zones résidentielles de la commune dans un relief marqué, la circulation automobile peut être jugé comme difficile et parfois dangereuse.

Les routes des Serres et de Saint-Etienne assurent également plusieurs fonctions dont celle de desserte de nombreuses zones urbaines et du village. Ce réseau de desserte est peu adapté à la circulation automobile de la période estivale, engendrant des engorgements au nord du village.

La requalification du boulevard de Sauvaigo (RD436) en limite avec la commune de La Colle sur Loup donnera une identité plus marquée à l'entrée de ville sud de la commune.

Un réseau de desserte interne peu structuré

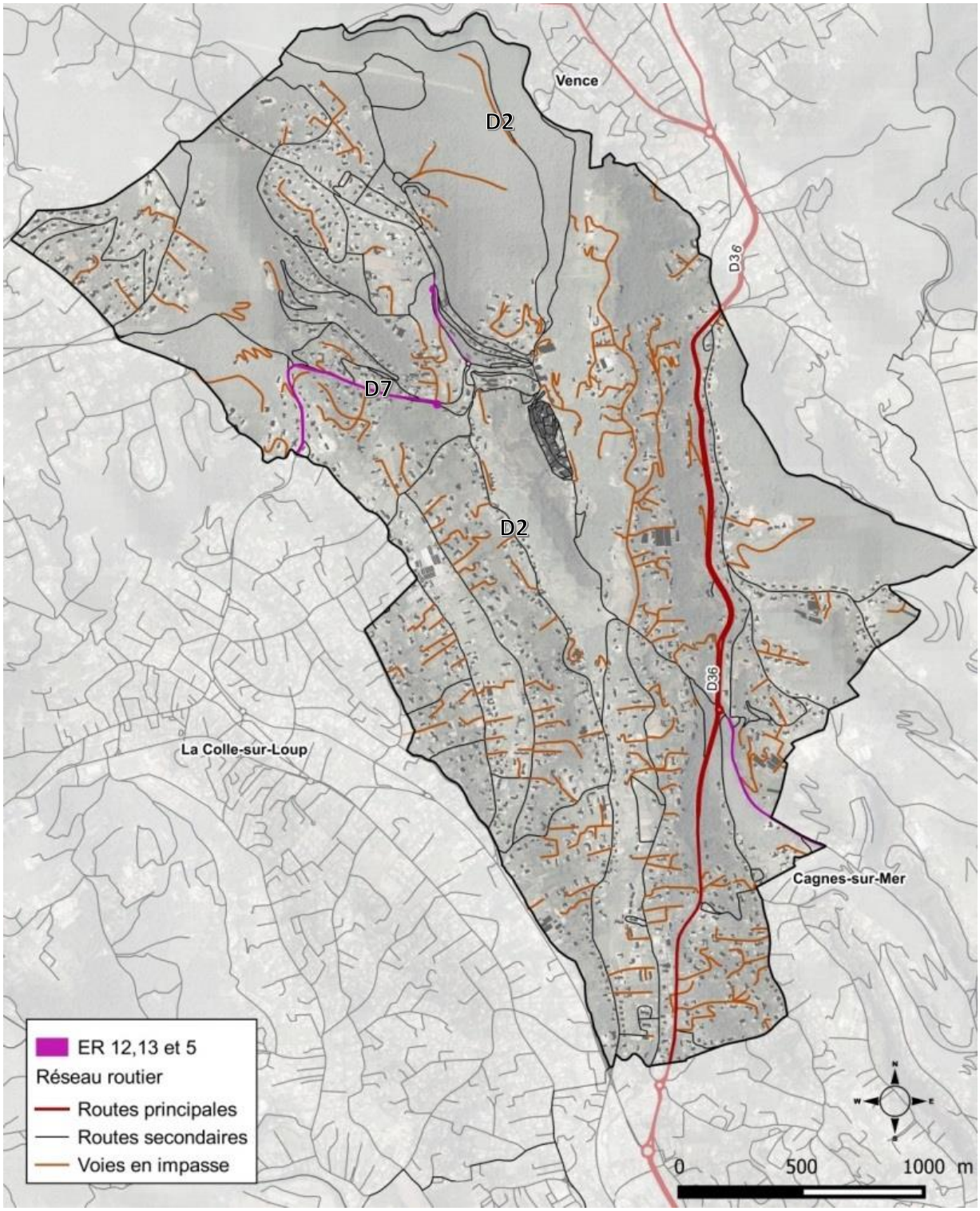
Le réseau viaire secondaire, à savoir assurant des relations dites interquartiers est quasi inexistant. Cela étant dû principalement à la structure du réseau « en peigne » qui concentre ce type de fonction au réseau primaire.

Ce réseau est composé d'un important linéaire de voies privées (anciens chemins ruraux), et d'un important taux de voie en impasse avec pour la plupart une absence d'aires de retournement.

Outre, l'absence récurrente de maillage interne du réseau, les principales voies de desserte sont bien souvent caractérisées par un faible gabarit (y compris pour les voies principales) et une absence ou une insuffisance prise en compte de modes de transport alternatifs (piétons + cycles).

C'est fort de ce constat que la commune entreprend depuis plusieurs années d'améliorer ce réseau en donnant la priorité à la sécurité des usagers (réalisation ou élargissement des trottoirs, création de pistes cyclables, sécurisation des traversées piétonnes…).

Des emplacements réservés ont été créés dans le PLU actuel afin d'améliorer le maillage, la circulation tous mode et la sécurité dans les déplacements.



Réseau viaire

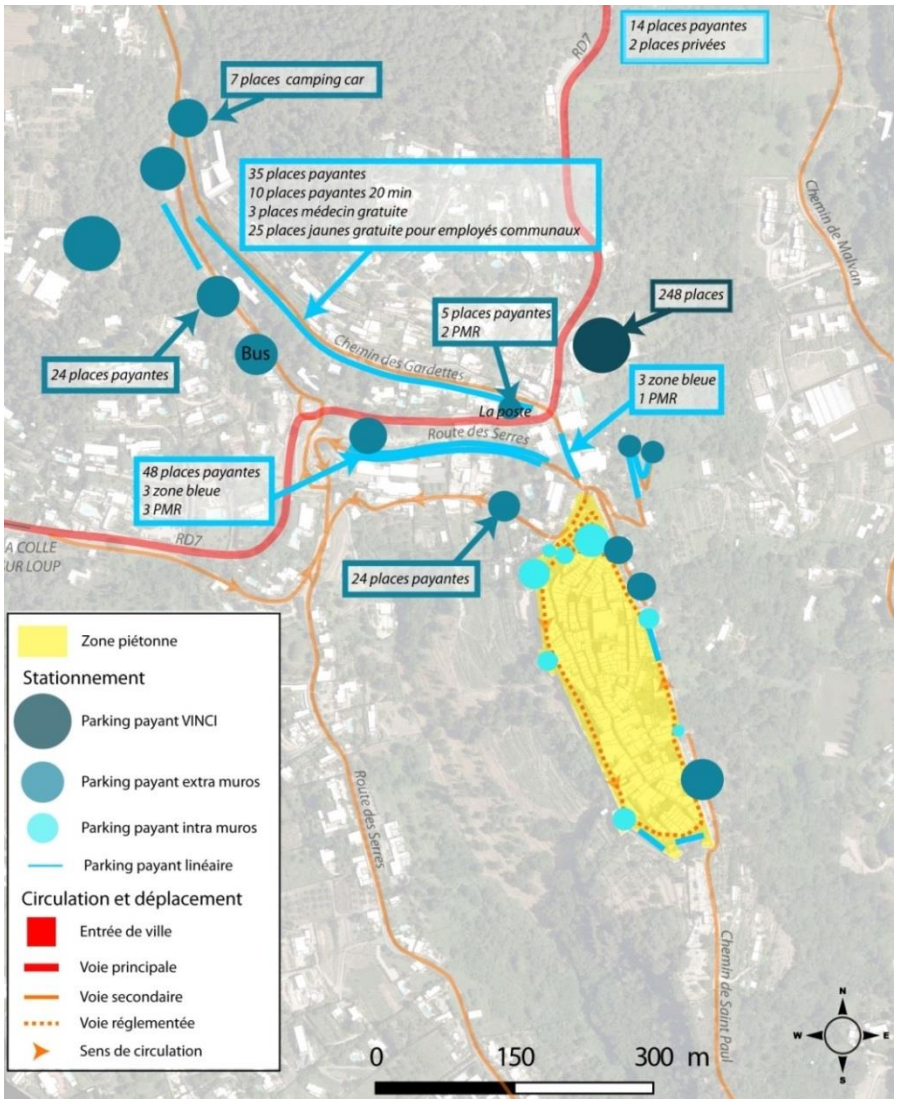
2. Le stationnement

Plusieurs aires de stationnement publiques sont présentes dans la commune. Elles se situent au niveau des différentes centralités culturelles et administratives.

A proximité du village, on recense 209 places de stationnement dont 5 PMR (Personne à Mobilité Réduite) et 248 places dans le parking VINCI (payant) situé route de Vence, au nord du centre villageois.

	Parkings	
Payant	**24 places**	Montée des Trious
	24 places	Ecole
	48 places	Route des Serres
	5 places	Poste
	45 places	Chemin des Gardettes
	14 places	Route de Vence
Zone Bleue	**3 places**	Colombe d'Or
	3 places	Route des Serres
PMR	**1 place**	Colombe d'or
	3 places	Route des Serres
	2 places	Poste
Gratuite	**3 places « médecin »**	Chemin des Gardettes
	25 places « jaune »	Chemin des Gardettes
Camping-car	**7 places**	Chemin des Gardettes
Bus / mini bus	**14**	Montée des Trious

L'offre en stationnement semble globalement satisfaisante. La principale difficulté est liée aux liaisons douces peu aisées et peu sécurisées entre les différentes aires de stationnement et les centre d'intérêt (centre du village, fondation Maeght,…).



Inventaire des stationnements (source communale)

3. Accessibilité du centre ancien : schéma de circulation et stationnement

Le centre ancien est piéton. Seule une voie de contournement réglementée sur les murailles permet un accès en voiture au cœur du village. Quelques zones de stationnement sont identifiées dans les renforcements des remparts.

Lors de la période estivale des engorgements rendent la circulation difficile. Les sens uniques permettent une fluidité dans la circulation mais reste parfois peu lisible pour les touristes. De plus, les entrées et accès au village manque de lisibilité.

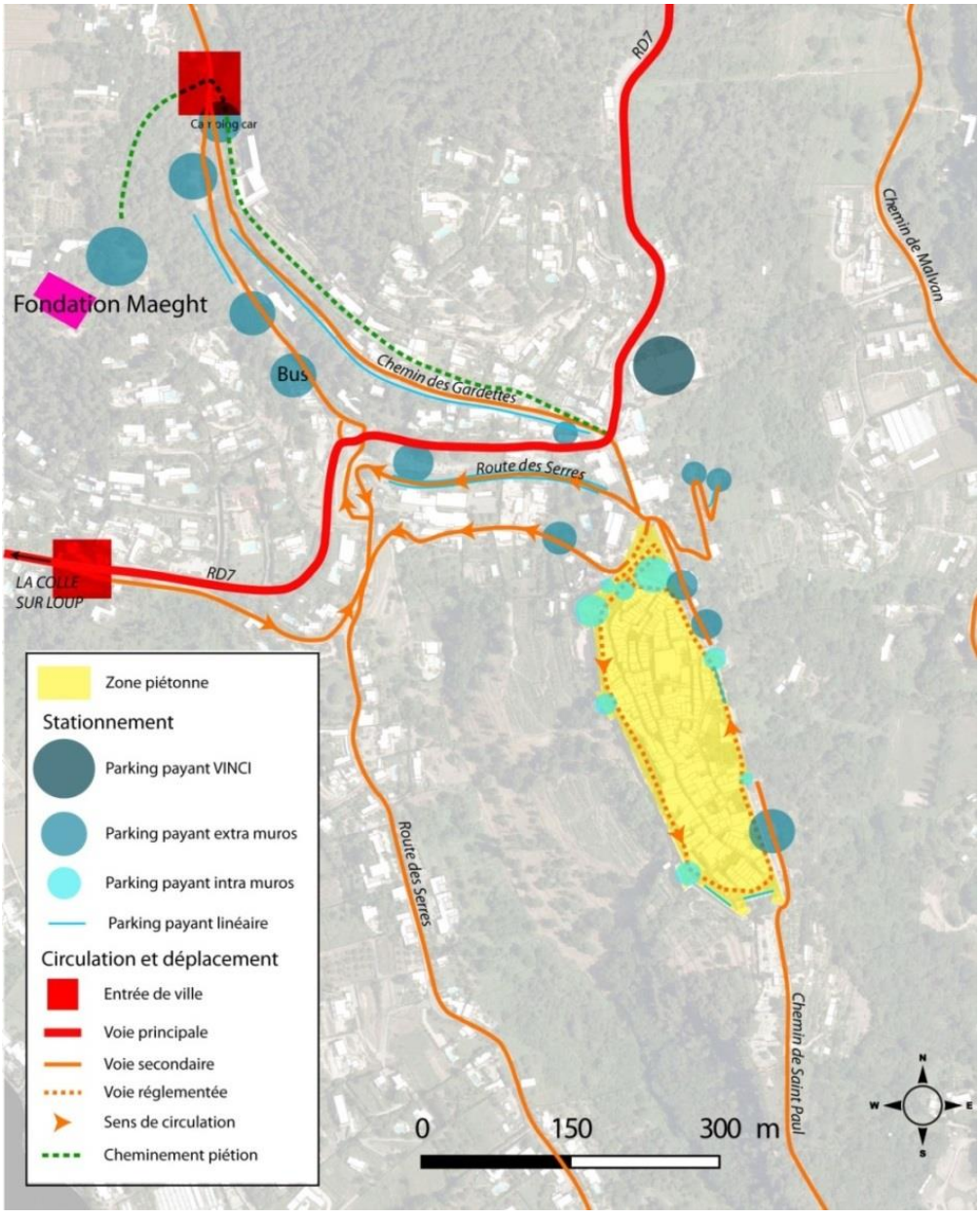


Schéma de circulation et stationnement du centre village (CITADIA)

4. Les transports collectifs

La commune de Saint Paul de Vence est située à 25 minutes de l'aéroport de Nice et 15 minutes de la gare de Cagnes sur mer en voiture.

Elle est desservie par plusieurs réseaux de transports en commun :

- Le réseau de la région Sud « ZOU» avec deux lignes :
  - La ligne 233 : Vence – Sophia Antipolis – Valbonne compte 4 arrêts sur la commune. Elle permet de rejoindre Vence ou La Colle en 5 minutes, et la gare routière communautaire de Valbonne et Sophia Antipolis entre 45 minutes et 1 heure. Cette ligne circule du lundi au vendredi, 10 fois par jour.
  - La ligne 400 : Nice – Vence via Saint-Paul-de-Vence compte 4 arrêts sur la commune, et permet d'atteindre Nice en un peu moins d'1 heure et dessert la gare de Cagne sur mer. Cette ligne circule une trentaine de fois dans chaque sens par jour, soit toutes les 30 minutes à 1 heure.

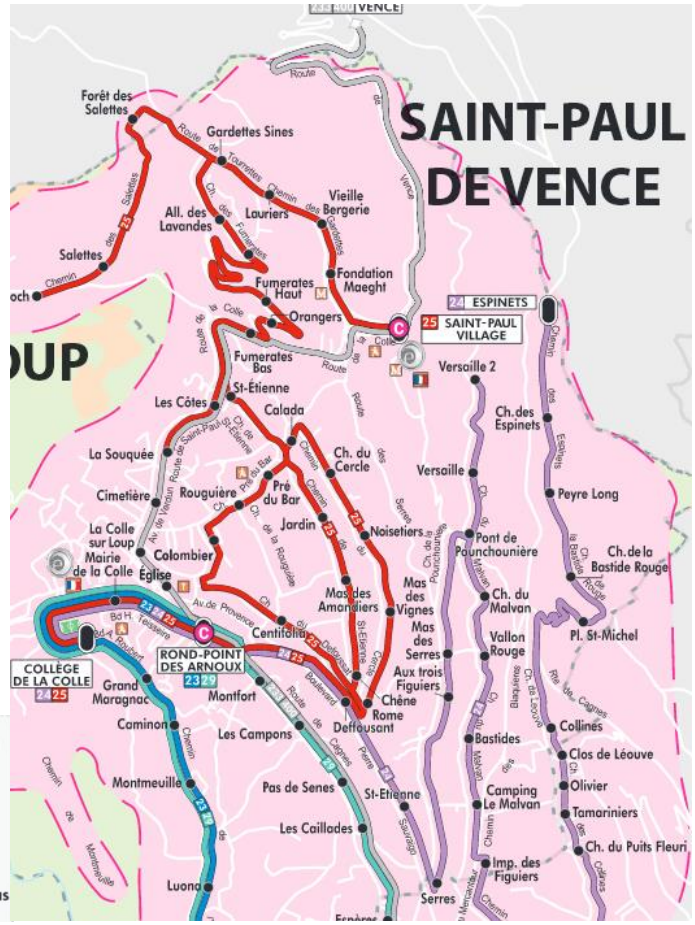
- La commune de Saint-Paul-de-Vence est desservie par le réseau urbain « Envibus » de la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA). Deux lignes circulent quatre fois par jour sur la commune :
  - La ligne 24 : Espinet – Collège de la Colle passe par la partie est du territoire. Ce trajet est assuré en 35 minutes.
  - La ligne 25 : Saint Paul Village – Collège de la Colle dessert la partie nord-ouest de la commune. Le trajet prend environ 35 minutes.

Une ligne scolaire gérée par Envibus a été mise en place en 2018. Les lignes 24 et 25 assurent directement la desserte du collège de La Colle.

Une offre de transport à la demande (Icilà d'Envibus) a été mise en place de façon à compléter les lignes urbaines existantes.

La CASA a également mis en place un site internet de covoiturage bientôt remplacé par trois applications afin d'inciter et de faciliter ce mode de transport.





Extrait de la carte du réseau ENVIBUS

4. Déplacement doux

Saint-Paul-de-Vence comprend plusieurs systèmes de réseaux de déplacements doux :

- 2 itinéraires pédestres de découverte du village (office du tourisme)
- 4 itinéraires de randonnée pédestre
- 1 itinéraire de vélo électrique (depuis Vence)
- 4 itinéraires sportifs et touristiques

Itinéraires de découverte du village

L'office du tourisme de Saint Paul de Vence a mis en place 2 itinéraires pédestres balisés pour découvrir le village et la fondation Maeght :

- 1 itinéraire intra-muros de découverte du patrimoine villageois : arrêts dans les points d'intérêt ;
- 1 itinéraire allant du village jusqu'à la fondation Maeght via le chemin des Gardettes.

Itinéraires de randonnée pédestre

La commune appartient au Pays vençois, entité de promotion touristique de la région de Vence. Celui-ci englobe les communes de Vence, Saint Jeannet, Saint Paul de Vence, Coursegoules, La Colle sur Loup, Tourette sur Loup et La Gaude. Il a mis en œuvre des itinéraires de randonnée dont 4 sont identifiés sur la commune de Saint Paul de Vence.

4 itinéraires de randonnée pédestre sont identifiés sur la commune :

- Circuit des fortifications autour du vieux village ;
- Circuit de la voie romaine et Malvan via le chemin de Saint Paul et le chemin de Malvan à l'est du village ;
- Circuit du Canal de la Reine Jeanne entre le centre ancien et la Colle sur Loup via la fondation Maeght ;
- Chemin de Saint Paul à Vence en contre bas de la RD7.

Une partie de ces itinéraires se font sur des routes ouvertes à la circulation automobile.

Itinéraires vélos

Le réseau cyclable est quasi inexistant sur la commune de Saint Paul de Vence, obligeant les cyclistes à emprunter les routes sans espaces dédiés. Le relief reste un frein au déplacement cycliste au quotidien.

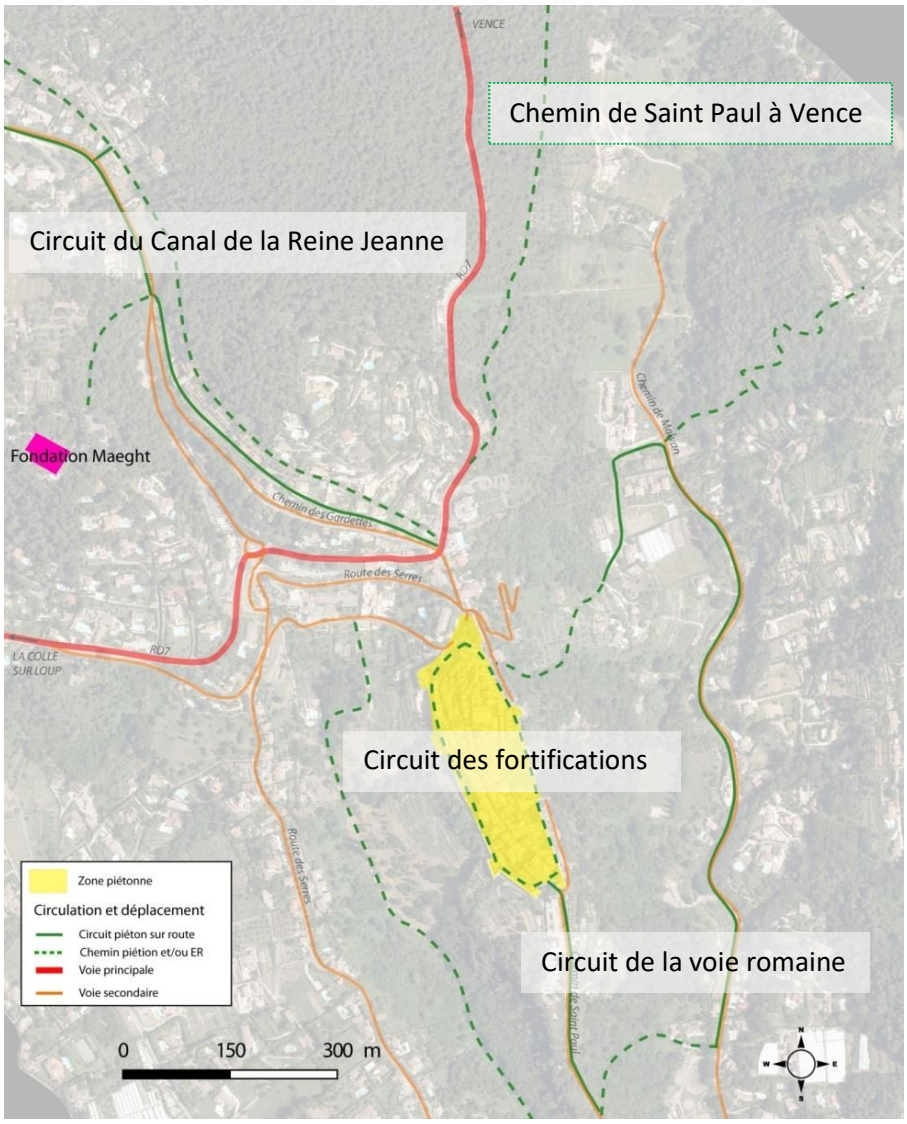
Toutefois, des aménagements cyclables ont été réalisé dans le long de la RD 436 (boulevard Sauvaigo en limite de La Colle), de la RD 536 ainsi que, de façon partielle, le long des RD 107 et RD 7.

Le Pays vençois dans sa politique de découverte de la région a mis en œuvre un parcours à vélo électrique depuis le village de Vence passant par la commune de Saint Paul de Vence.

Quatre boucles vélos développées à l'échelle du département traversent par ailleurs la commune et constituent des atouts touristiques et sportifs :

- « Les Gorges du Loup » (n°6 : boucle touristique)
- « Sur les routes des peintres » (n°7 : boucle touristique)
- « La route des Balcons d'Azur » (n°8 : boucle touristique)
- « Autour du Col de Vence » (n°7a et 7b : boucles sportives)

Le développement du stationnement vélos dans le village représenterait par ailleurs un atout prépondérant pour le développement touristique du village.

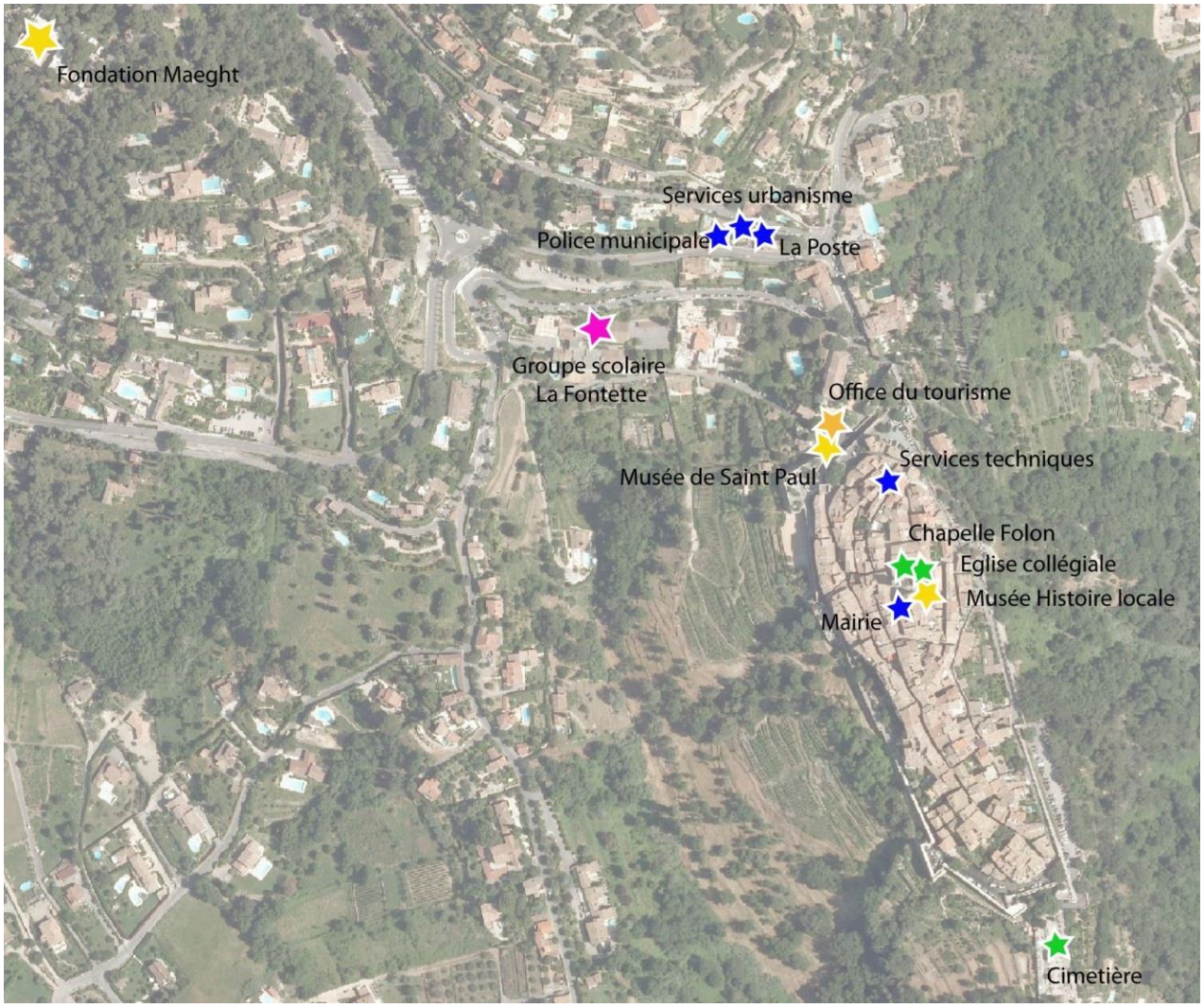


Carte de circuits piétons – centre village

III. Equipements et services publics

Les équipements et services publics se concentrent entre la fondation Maeght et le centre ancien. Le développement de l'urbanisation vers le nord du centre est principalement dû à l'implantation du groupe scolaire, des services administratifs et des entités touristiques (office du tourisme, musée, …).

La mairie est située au cœur de la cité ancienne.



Localisation des équipements et services publics

1. Enfance, jeunesse et éducation : une offre complète

Une partie des équipements de Saint-Paul-de-Vence est en commun avec la commune de La Colle-sur-Loup dans le cadre d'échanges intercommunaux.

Petite enfance

Un syndicat d'intérêt commun avec La Colle-sur-Loup a été créé dans le but de prendre en charge les travaux à réaliser sur les voiries et cours d'eau à proximité des deux communes et la gestion administrative et financière des structures multi-accueil intercommunales pour la petite enfance.

Les familles de Saint Paul de Vence et de La Colle sur Loup bénéficient donc de deux structures d'accueil municipales intercommunales :

- La crèche « Le Mas des P'tits Loups » à Saint Paul de Vence située route de Serres. Elle a une capacité de 50 places, pour des enfants de 2 mois et demi à 4 ans. Une extension a été réalisée afin d'augmenter sa capacité d'accueil de 50%.
- La crèche « Ô P'tits Mômes » localisée à La Colle-sur-Loup accueille les enfants de 20 mois à 4 ans.

Une structure de type multi-accueil associatif, « Les Gros Câlins », existe également sur la commune de La Colle-sur-Loup pour les enfants de 3 mois à 3 ans.

De nombreuses assistantes maternelles agréées privées complètent l'offre de garde d'enfant. Enfin, le département dispose d'un relai assistants maternels départemental itinérantes (RAMDI).

Education : école maternelle et primaire

La commune dispose d'un groupe scolaire « La Fontette », située route de Serres, constitué pour l'année 2014 :

- **d'une école maternelle**, qui compte 4 classes pour 103 enfants dont 52 en PS/MS et 51 en MS/GS ;
- **d'une école primaire**, avec 9 classes et 216 enfants dont 40 en CP, 25 en CE1, 21 en CE1/CE2, 26 en CE2, 22 en CE2/CM1, 27 en CM1, 26 en CM1/CM2 et 29 en CM2.

La restauration scolaire et l'accueil des enfants sont assurés (le matin et le soir) sur le site.

Une extension de ce groupe scolaire a été réalisée en 2012 (réalisation de nouvelles classes, d'une salle polyvalente et d'une médiathèque). Elle a permis de répondre à la suroccupation des locaux et offre des capacités d'accueil pour de futurs besoins.

Collège et Lycée

Le collège intercommunal Yves Klein, situé sur La Colle-sur-Loup, accueil les élèves issus du primaire de Saint-Paul-de-Vence. Il est situé à proximité du complexe sportif intercommunal (terrains de tennis, piscine, stade et gymnase).

Le lycée Henri Matisse à Vence est le lieu d'accueil principal des collégiens de la Colle-sur-Loup. C'est un lycée à la fois d'enseignement général et technologique.

Deux autres lycées existent sur la commune de Cagnes-sur-Mer : le lycée général et technologique Auguste Renoir et le lycée professionnel Auguste Escoffier.

Accueil de loisir

L'Accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) est géré par le Syndicat Intercommunal Jeunesse et Sports La Colle-sur-Loup / Saint-Paul-de-Vence (SIJES). Une équipe d'animateurs s'occupe des enfants pendant les petites vacances scolaires et le mois de juillet sur la commune de Saint-Paul-de-Vence.

2. Les équipements administratifs, culturels et sportifs

Equipements administratifs

Les équipements administratifs de proximité nécessaires au bon fonctionnement (Poste, Police municipale, …) de la commune sont regroupés dans le village et au Nord de celui-ci.

Equipements culturels

La commune de Saint-Paul-de-Vence possède de nombreux atouts culturels. Elle accueille de nombreux artistes contemporains (Pesce, Trizan, Orsini, Zita Landy, Tobiasse ou Zivo).

Elle comprend des musées et lieux de visite emblématiques qui sont :

- la fondation Maeght, musée dans la nature qui rassemble une des plus importantes collections européennes d'œuvres du XXème siècle ;
- le Musée Saint Paul, lieu d'art contemporain et d'expositions temporaires ;
- la Chapelle Folon au cœur du village ;
- le musée d'Histoire locale mettant en scène des personnages de cire réalisé par le musée Grévin et en costume d'époque.

Elle accueille également 24 ateliers d'artistes, 21 galeries et 5 artisans-créateurs.

Au niveau local, la commune dispose d'une médiathèque communale, située au sein du groupe scolaire, route des Serres. Sur le territoire de la CASA, il existe deux autres médiathèques : la médiathèque Albert Camus à Antibes- Juan les Pins et une médiathèque communautaire à Valbonne Sophia Antipolis.

Une salle de spectacles communautaire est également présente sur la commune d'Antibes Golf Juan.

Des salles communales sont à la disposition des nombreuses associations sportives et culturelles du village : l'Auditorium, la Maison des Associations, la Salle du Moulin, le Clos de Tantine, l'espace Verdet (330 m^2 de lieux de réunions, d'expositions et de recherches, et de bureaux administratifs), la Salle Freinet et la Salle de l'Ancien Presbytère.

Equipements sportifs

La commune de Saint Paul de Vence s'est associée avec la commune de La Colle sur Loup au sein du SIJES afin de mutualiser les équipements sportifs :

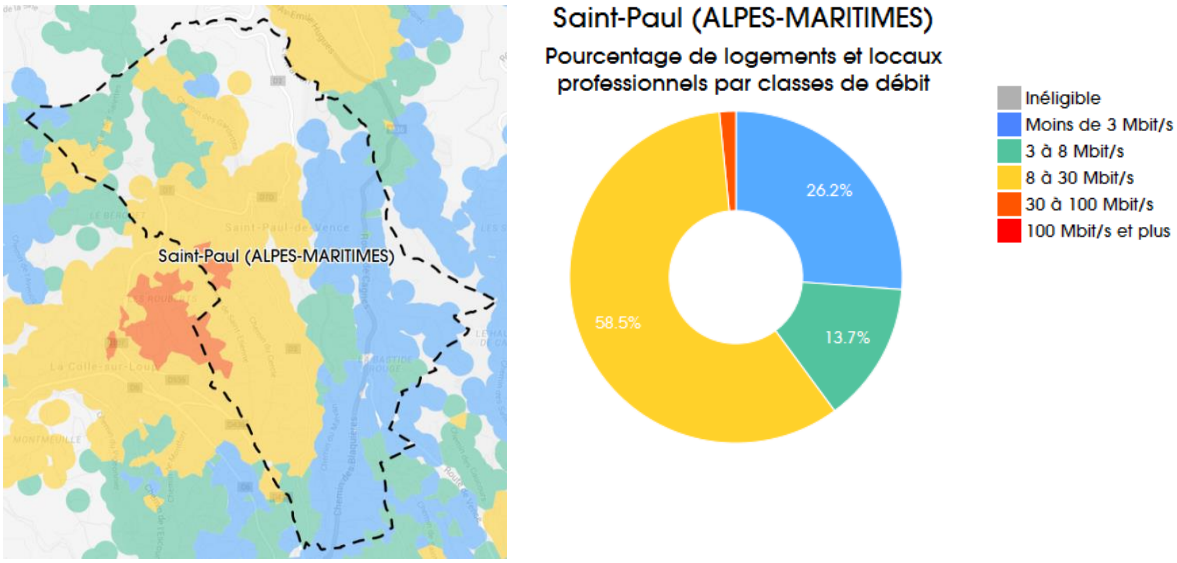
- 1 piscine ;
- 1 stade ;
- 4 courts de tennis ;
- 1 gymnase ;
- 2 mini-stades ;
- Le parc de la Guérinière ;
- Un espace BMX dans ce parc.

Ces équipements répondent efficacement aux besoins de la population.

3. L'équipement numérique

99,8% de la population du département est desservie par le réseau de téléphonie mobile. En ce qui concerne le réseau de haut débit, ce sont respectivement 99,4% de la population, 98,6% des administrations et 98,8% des entreprises qui y sont éligibles (données de l'Observatoire des Territoires).

Dans la commune, la couverture numérique est moyenne : 58,5 % des habitants ont accès à un débit supérieur à 8 Mbit/s, et une part infime à accès à un débit supérieur à 30 Mbit/s. Plus encore, 26,2% des logements et locaux professionnels n'ont accès qu'à un débit inférieur à 3 Mbit/s. Dès lors, si une très grande partie du territoire communale est desservie, le niveau de débit pourrait être fortement amélioré afin d'assurer une couverture numérique de meilleure qualité.



Carte des classes de débit sur la commune (Observatoire France Très Haut Débit)

En ce qui concerne la téléphonie mobile, la desserte de Saint-Paul-de-Vence est bonne. La commune dispose de technologies 2G, 3G et 4G. La couverture 2G est bonne, d'intensité moyenne observée comprise entre 10 et 12. La couverture 3G est d'intensité variable, de faible à bonne entre 4,5 et 12. Enfin, la desserte en 4G de la commune est très variable, de faible à très bonne selon les opérateurs.

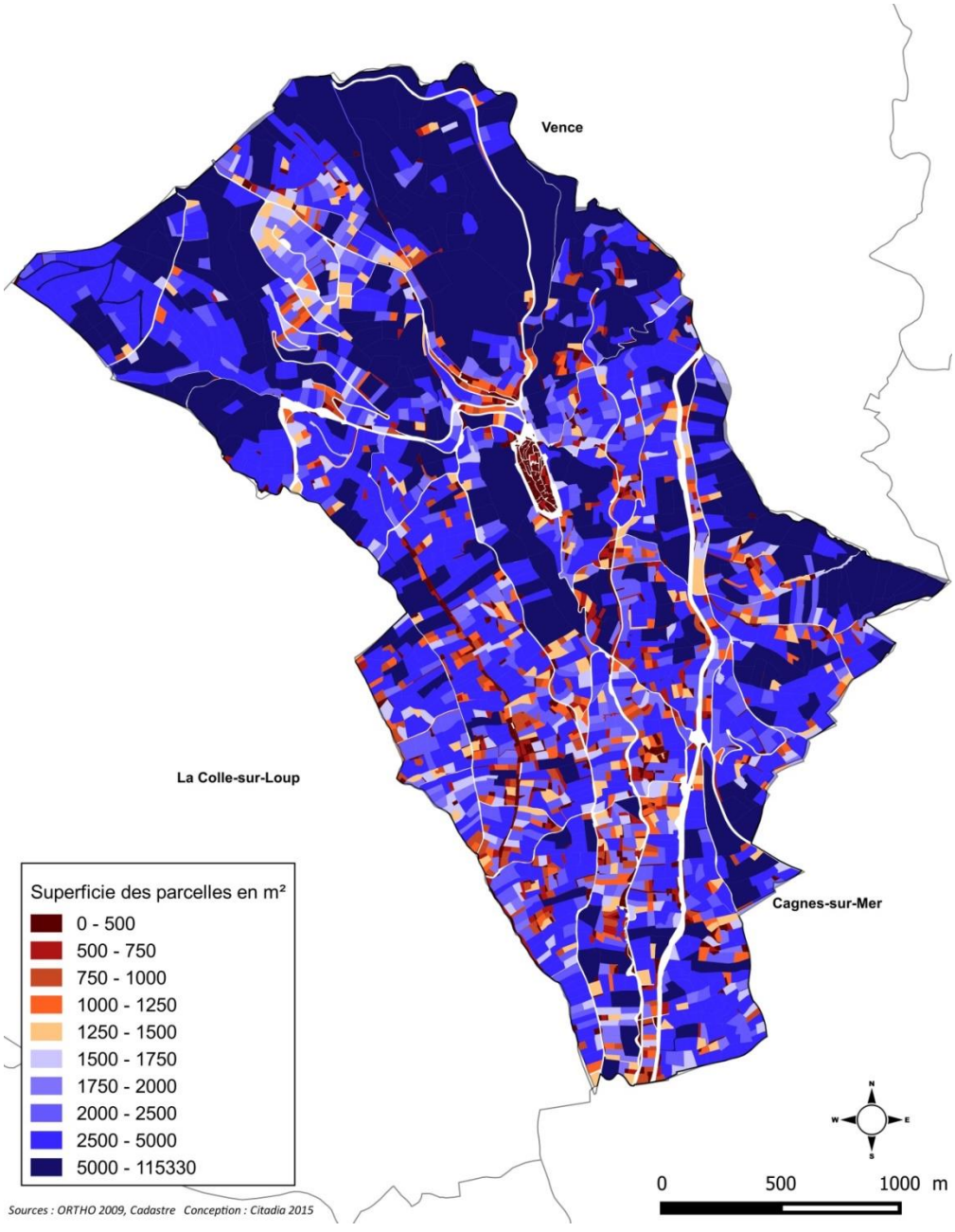
IV. Analyse foncière

1. Emprise des parcelles et emprise au sol du bâti

Superficie des parcelles

L'analyse de la taille des parcelles permet d'enrichir l'analyse des CES évoquée ci-dessous.
Il en résulte :

- De très petites parcelles dans l'enceinte du vieux village
- Des parcelles de 750 m² à 1000 m² dans la centralité nord village
- De plus petites parcelles dans les zones pavillonnaires
- Une moyenne des parcelles de 1750 à 2000 m² sur toute la commune



Analyse de la superficie des parcelles sur la commune

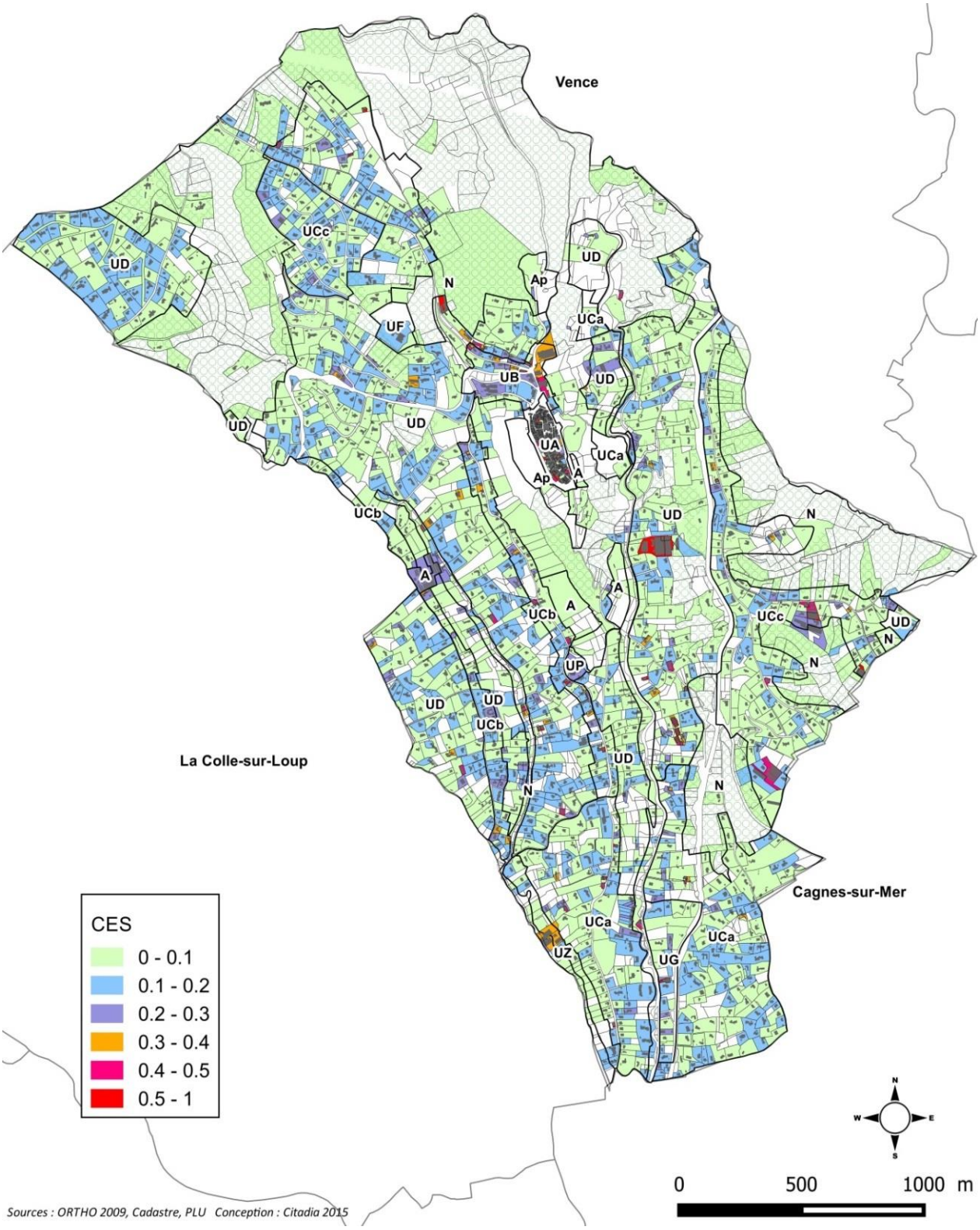
Coefficient d'emprise au Sol

L'analyse des emprises au sol existantes met en évidence :

- ➔ des emprises très importantes dans le Centre village, inhérente à la constitution compacte de son tissu urbain ;
- ➔ des emprises faibles sur le reste du territoire, qui traduisent l'urbanisation diffuse des dernières décennies
- ➔ des emprises qui restent relativement élevé à proximité du centre ancien et dans les hameaux historiques

Cette faible densité bâtis est à tempérer au regard des contraintes réglementaires, techniques (capacités des réseaux divers, etc.) et physiques (relief, densité végétale, etc.) qui ont accompagné d'urbanisation.

L'urbanisation qui s'est réalisée par divisions parcellaires au grès des opportunités foncières génère des difficultés diverses (multiplication des accès, inadaptation des réseaux, etc.) : aujourd'hui, un arbitrage est donc nécessaire dans les choix futurs, entre densification, qualité du fonctionnement urbain et préservation des composantes paysagères et environnementales notamment.



Analyse des coefficients d'emprise au sol observés sur le territoire communal

NB : le coefficient d'emprise au sol observé correspond au rapport entre l'emprise du bâti au sol et la superficie de la parcelle.

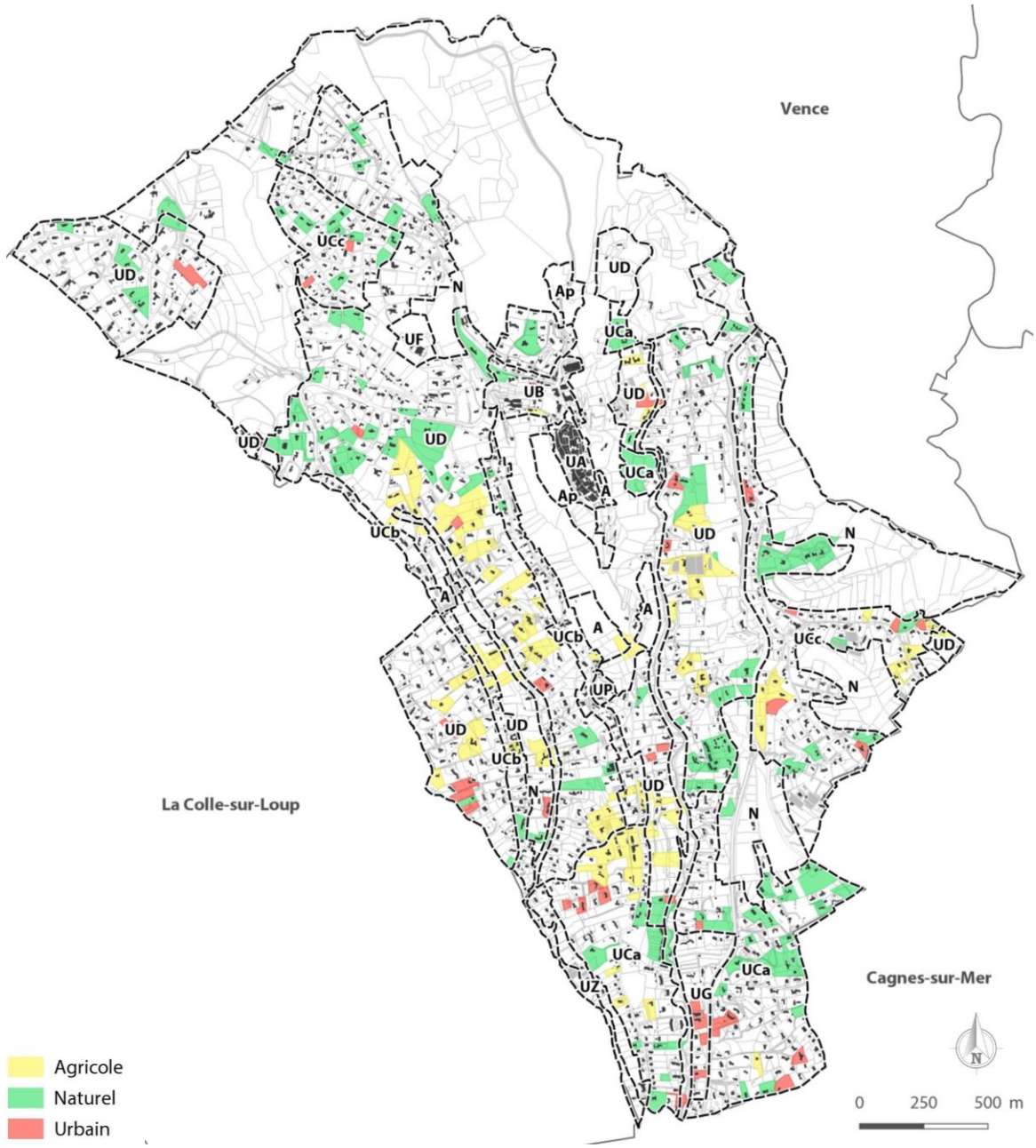
2. Consommation foncière de l'espace depuis 10 ans

L'analyse de la consommation foncière au cours de la dernière décennie permet d'identifier les zones les plus impactées.

Origine des surfaces consommées

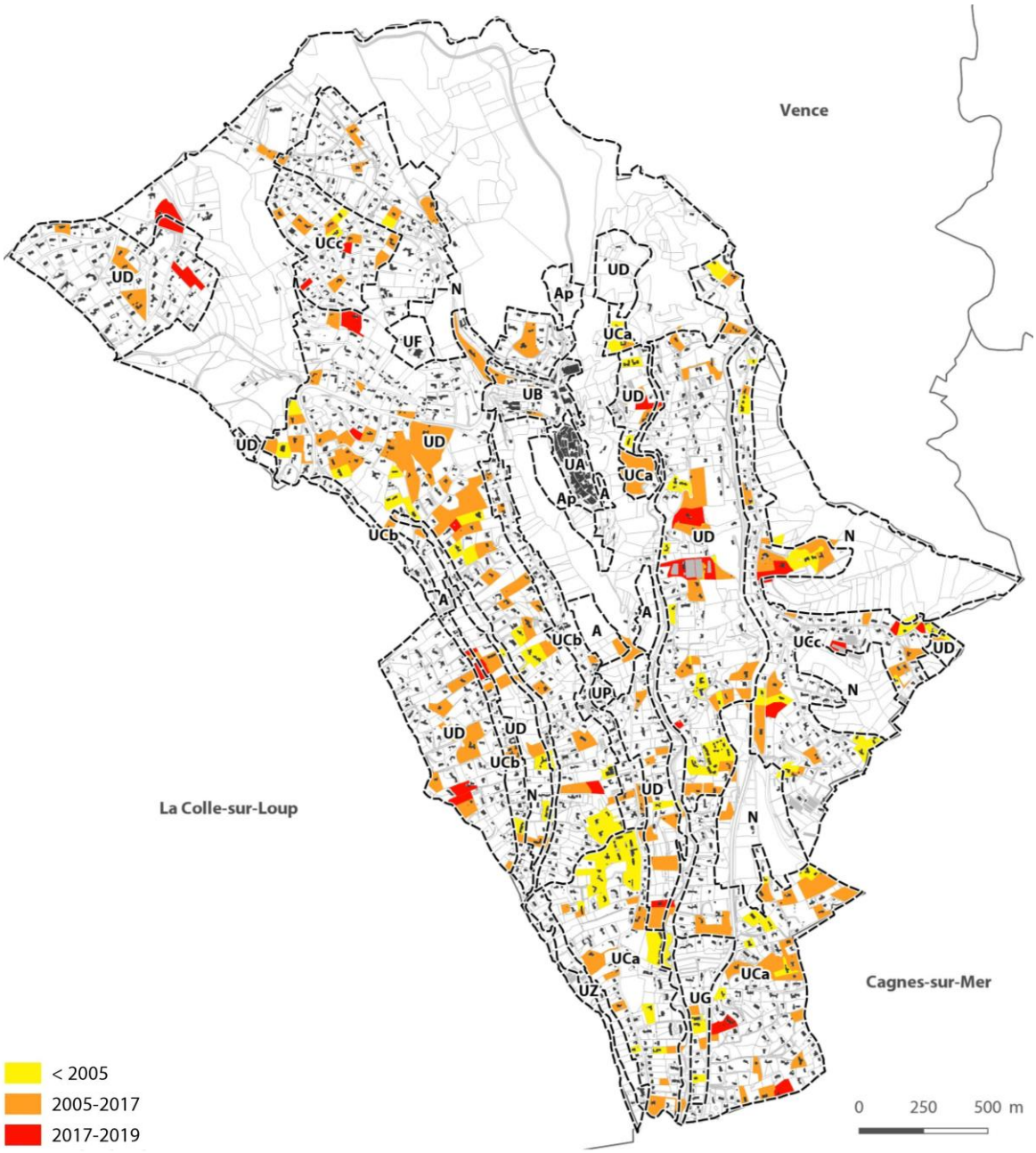
L'étude de la consommation foncière depuis 2004 révèle une consommation de l'ordre de 83 ha dont :

- 8 ha issus d'espaces urbanisés,
- 45 ha issu d'espaces à dominante naturelle (prairie, espaces boisés, etc.)
- 30 ha d'espaces agreste (anciens espaces agricoles, friches).



Origine des surfaces consommées entre 2004 et 2019

Depuis l'approbation du PLU en 2013, 8 hectares ont été consommés.



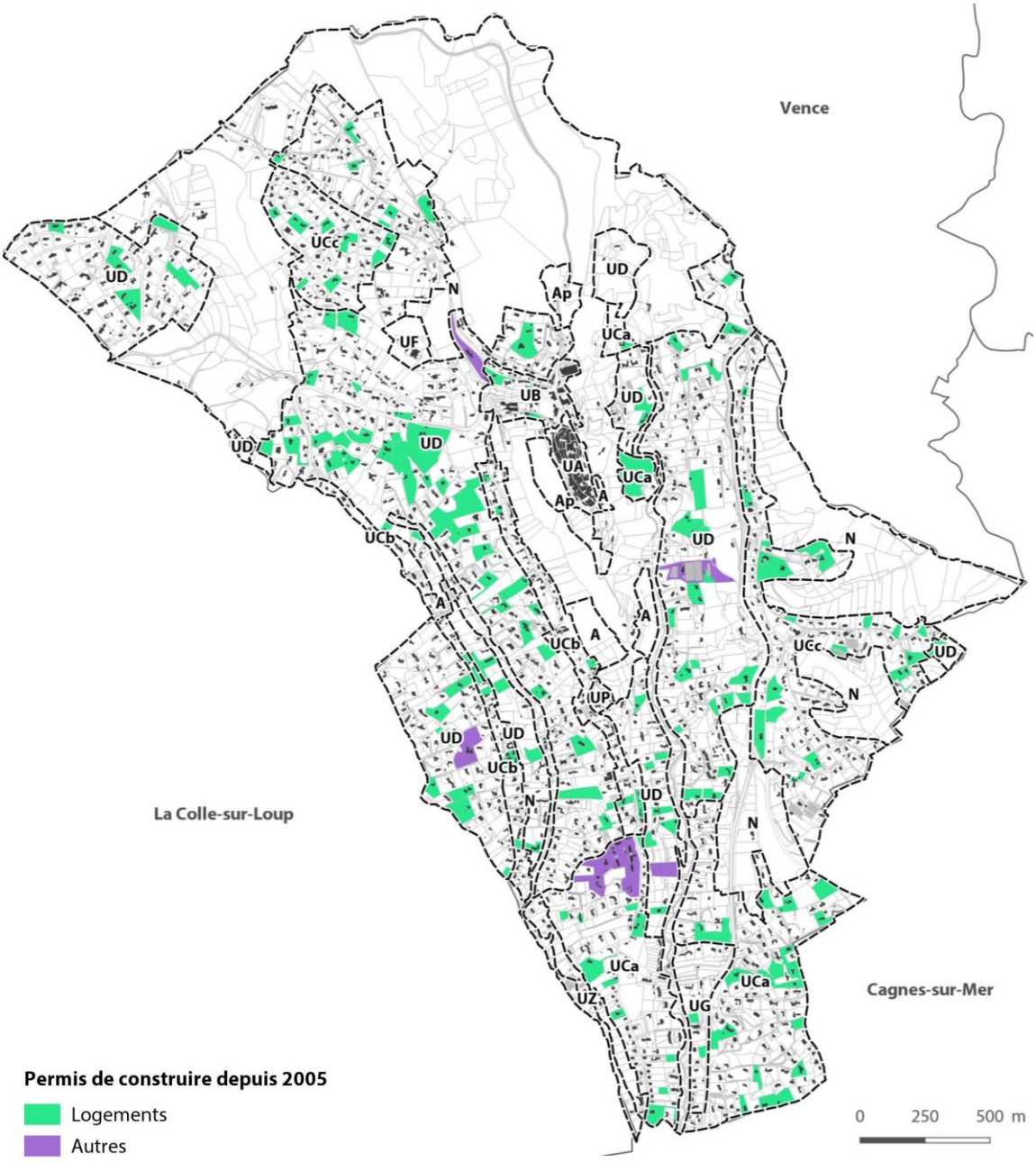
Surfaces consommées par périodes entre 2004 et 2019

Evolution de la consommation pour l'accueil résidentiel

La surface consommée par logement est en diminution :

- en moyenne 1 445 m² par logement entre 2005 et 2009,
- en moyenne 1 110 m² par logement entre 2009 et 2019.

Cela s'explique par une combinaison de facteurs : modification des règles d'urbanismes (du POS au PLU), évolution de la demande, prix du foncier, etc. Ainsi, après la mise en œuvre du premier PLU en 2013, la surface consommée par logement a diminué à 1 070 m² en moyenne.



Localisation des permis de construire depuis 2005

3. Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

Méthode d'analyse

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable car il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des villes, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie. Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de chaque révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme.

En parallèle à toute analyse qualitative, il convient de connaitre le **potentiel (capacité théorique)** des espaces communaux à l'urbanisation, à la densification et à la mutation. Pour cela, plusieurs **critères techniques** permettent de les caractériser :

Critères bloquants	Critères limitants	Critères favorisants
Critères liés à l'environnement et plus particulièrement aux risques qui interdisent toute possibilité d'urbanisation.	*Critères liés aux sensibilités du territoire (environnement, risque, agriculture, etc.) qui, s'ils ne sont pas rédhibitoires, constituent un frein à la densification.*	*Critères le plus souvent liés au fonctionnement et à la qualité des réseaux techniques, qui sont favorable à la densification.*
PPRIF (risque fort) PPRI (aléa fort)	PPRIF (risques faible et modéré) PPRI (aléa faible) Natura 2000 ZNIEFF EBC Bruit	Proximité centralité / équipements / commerces Réseaux d'eau et d'assainissement Desserte par les transports en commun (axes desservis)

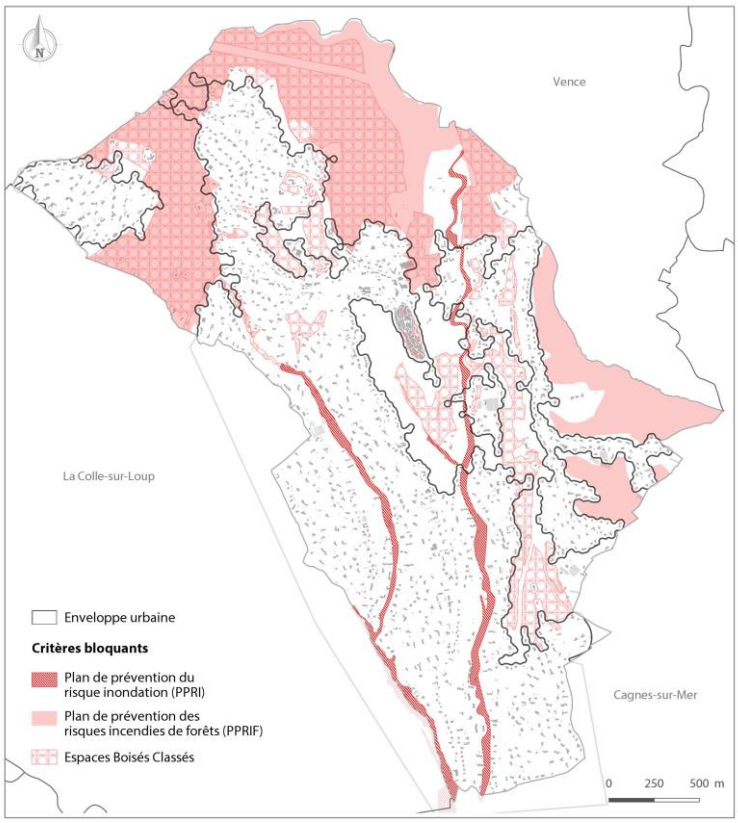
Si les critères bloquants interdisent, de fait, toute urbanisation, densification ou mutation des espaces, la combinaison des critères limitants et favorisants permet d'identifier les espaces qui se prêtent à ces évolutions. Cette analyse, basée sur une méthode de scoring positif et négatif en fonction des critères (+1 pour critères favorisants et -1 pour critères limitants), permet ainsi de cartographier, d'identifier, et de catégoriser les espaces en fonction de leur capacité à évoluer.

Les secteurs mis en évidence par l'étude de capacité confirment l'intérêt des centralités, en particulier celle du centre-village, et les enjeux liés aux principaux axes de communication.

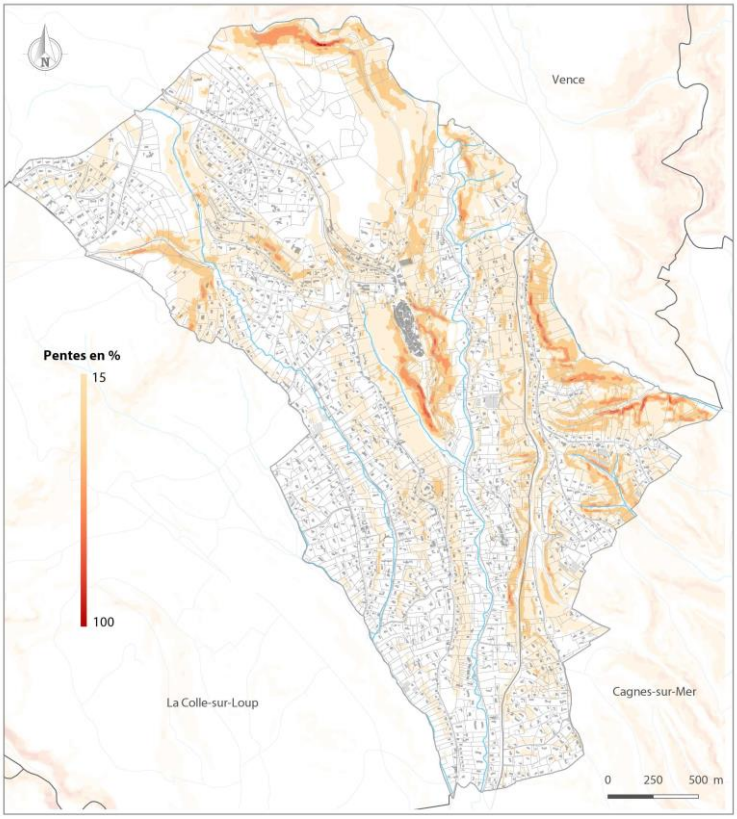
Cette analyse complète les critères qualitatifs (topographie, disponibilité foncière, formes urbaines, patrimoine, etc.) détaillés dans l'analyse sectorielle et orienteront les choix d'aménagement du cadre urbain.

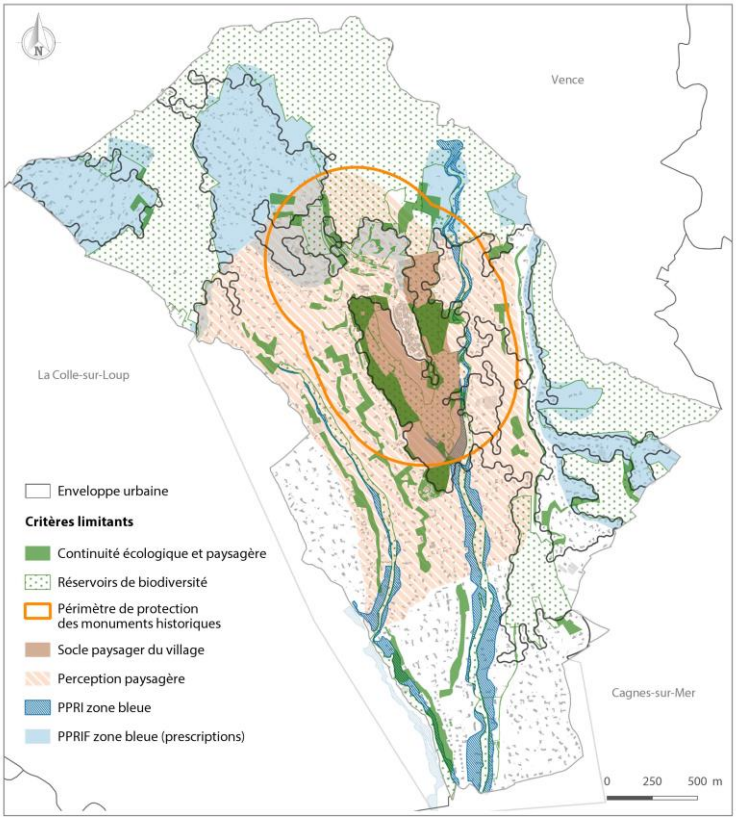
NB : Les critères limitants concernent les sensibilités n'ayant pas de valeur règlementaire (exemple ZNIEFF), de valeur règlementaire empêchant la complète mise en œuvre de projet (ex : zone bleue d'un PPR) ou de valeur règlementaire pouvant être levée (exemple : EBC).

Critères bloquants



Critères limitants

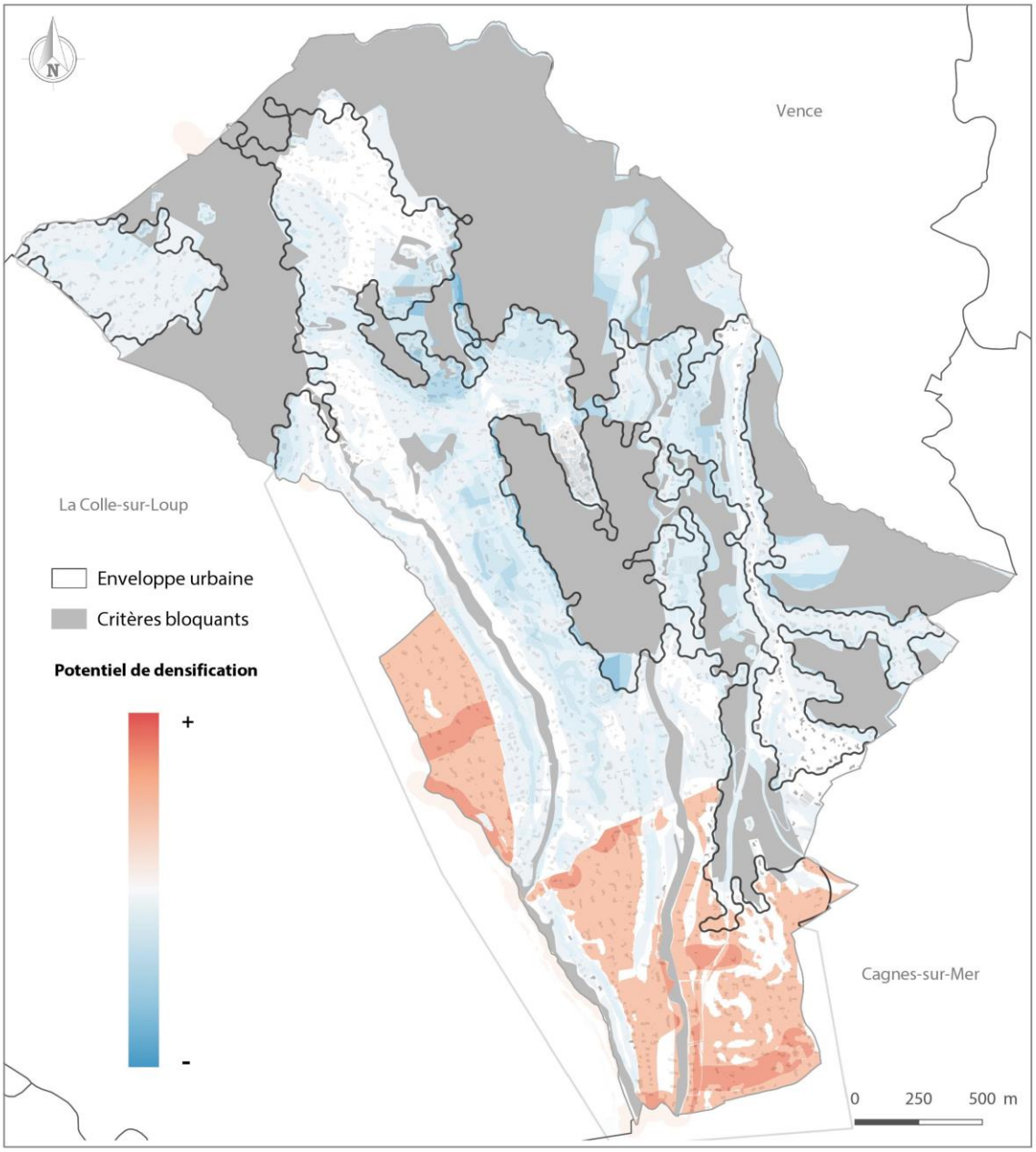




Synthèse

Les zones déterminées à la suite de l'étude de densification et de mutation de l'espace bâti en croisant les critères présentés ci-avant sont à pondérer avec les critères qualitatifs difficilement représentables sur une cartographie. Ainsi l'ouest de la commune est très sensible sur le plan paysager en raison des covisibilités du vieux village et ne peuvent pas s'envisager une densification sur les coteaux.

En ce qui concerne la commune de Saint-Paul-de-Vence, les zones d'enjeux se concentrent au sud de la commune, à proximité immédiate de la Colle sur Loup et de Cagnes sur mer.



Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

2. Capacités résiduelles du PLU en vigueur

Les capacités résiduelles du PLU représentent le foncier potentiellement mobilisable pour accueillir des logements ainsi que les parcelles libérables par des divisions parcellaires dans le cadre du PLU en vigueur. *Les surfaces sont à tempérer au regard du relief et des problématiques de desserte rendant certains espaces plus difficilement aménageables.*

NB : ces capacités sont identifiées à titre informatif afin de pouvoir effectuer la comparaison ultérieure avec les capacités foncières théoriques du nouveau PLU.

Les capacités d'accueil à vocation résidentielle

Capacités résiduelles théoriques brutes

Zones	Superficie résiduelle (ha)
UCa	8,3
UCb	1,9
UCc	6,2
UD	50,1
TOTAL	**66,5**

La capacité d'accueil résiduelle du PLU est estimée à 66 ha dans les zones UC et UD du PLU. Il s'agit essentiellement d'espaces libres de constructions. Les espaces mutables (friche agricole) représentent 2,5 ha.

En appliquant les droits à construire du PLU retenus dans le PLU tel qu'il a été initialement conçu, la capacité d'accueil du PLU est de l'ordre de 370 logements. L'instauration d'une superficie minimale de terrain en zone UD y diminuait sensiblement les surfaces « constructibles ».

La suppression de la superficie minimale de parcelle et du Coefficient d'Occupation du Sol par la loi ALUR augmente sensiblement ces capacités résiduelles. Par exemple, sur la base d'une densité de 20 logements par hectare, la capacité résiduelle théorique « brute » dépasserait 1 300 logements.

Capacités foncières résiduelles et potentiel de densification

Potentiel de densification	Superficie (ha)
Faible à nul	8,9
Faible – très faible	19,6
Moyen	12,4
Moyen à fort	0,2
TOTAL	**32,2**

Le croisement des capacités foncières résiduelles et de l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis met en évidence une capacité de densification très faible, voire nulle sur près de 9 ha, et faible à très faible sur plus de 20 ha, essentiellement en raison des enjeux paysagers et environnementaux (coteaux vallon du Malvan, continuités écologiques et paysagères…).

Ainsi, sur la base d'une densité de 15 à 20 10 à 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. Cela représente un total théorique compris entre 300 et 400 logements sur une surface de 32,2 ha.

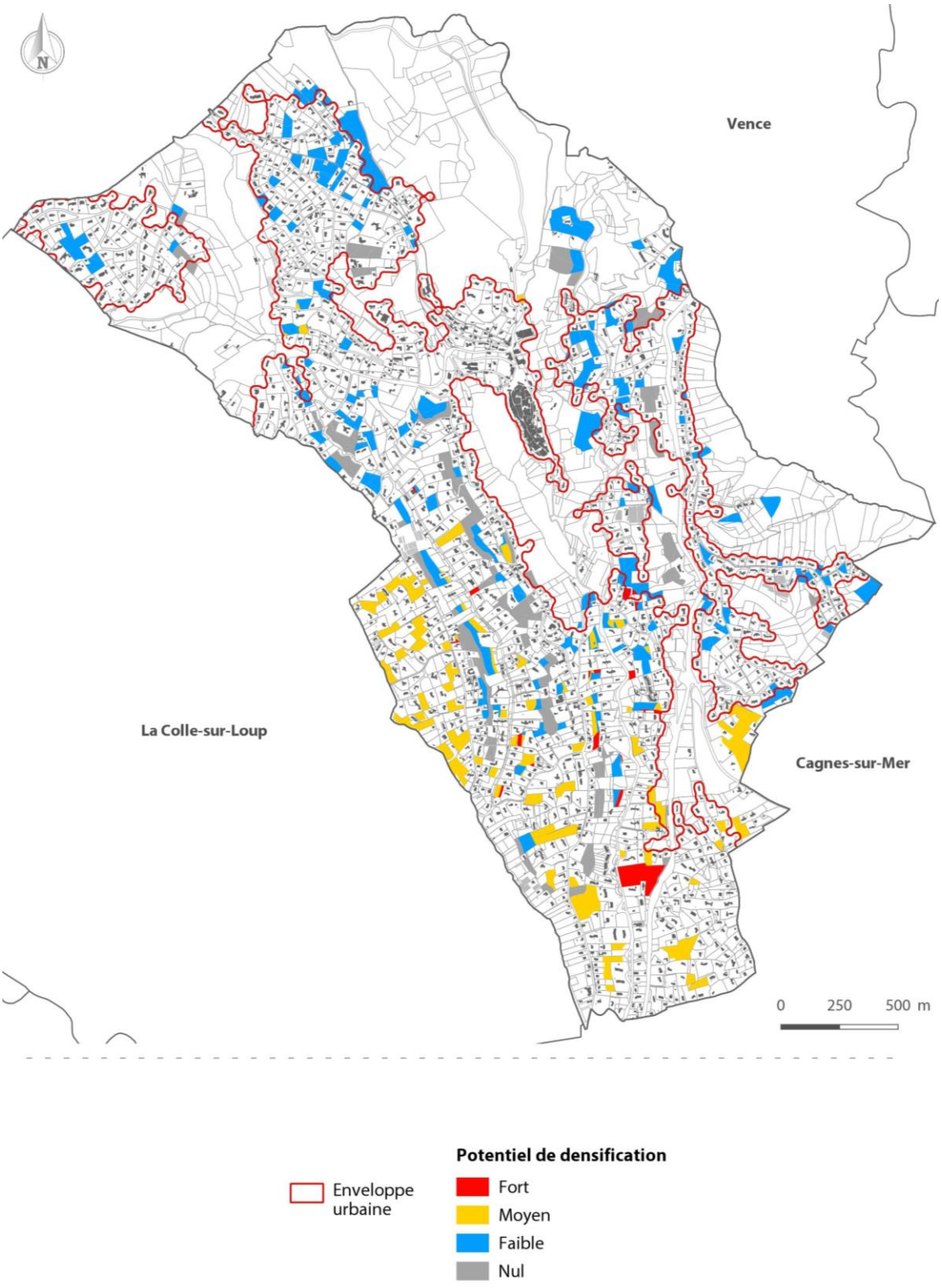
Capacités en renouvellement urbain

Deux sites de renouvellement urbain/ mutation sont 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 partiellement occupé par des serres au Sud de la Bastide Rouge.

Les capacités d'accueil à vocation économique

La capacité d'accueil résiduelle de la zone d'activités UZ du PLU est estimée inférieure à 1 ha.



Potentiel de densification des capacités foncières résiduelles (vocation résidentielle)

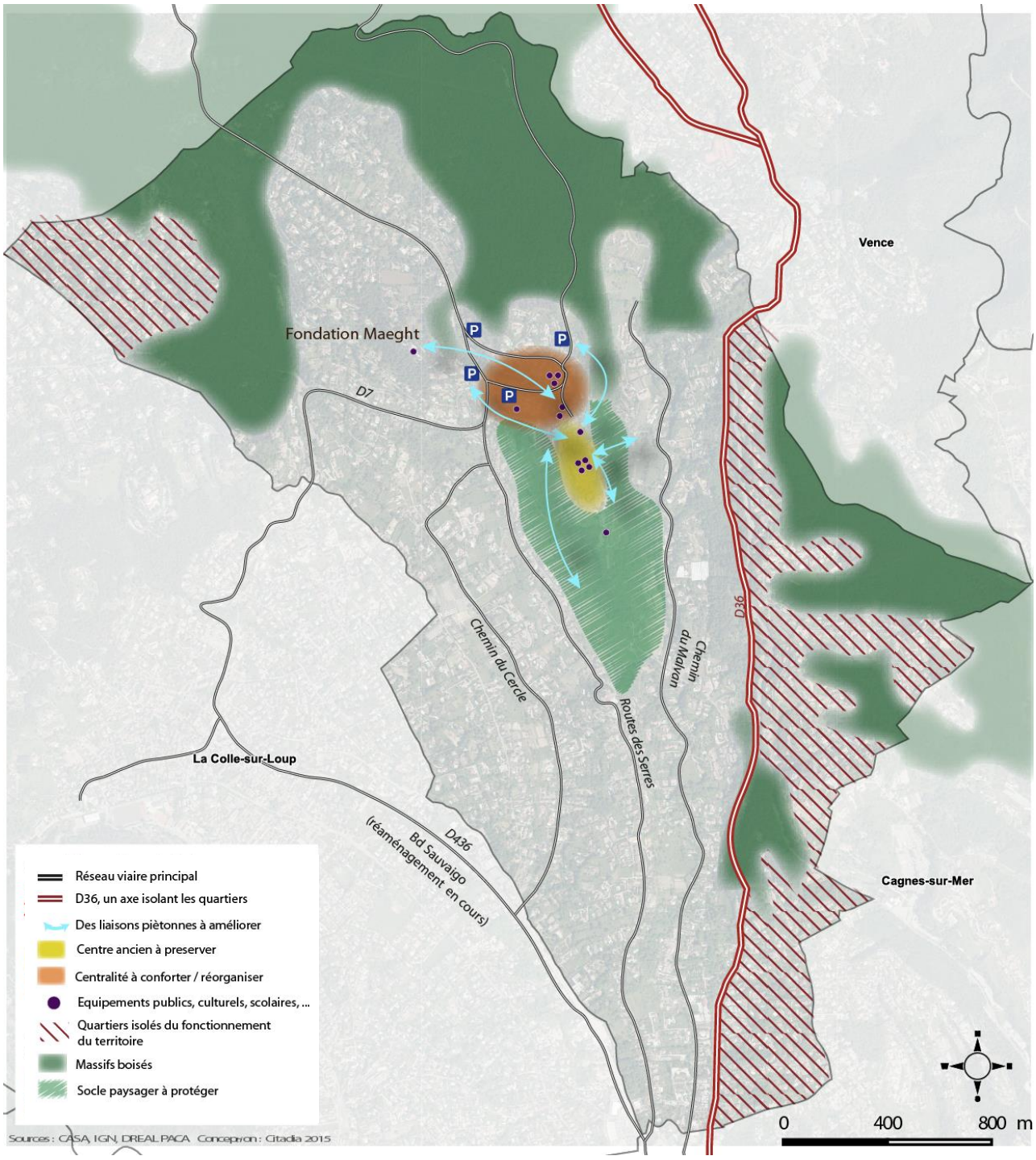
V. Synthèse du diagnostic territorial, enjeux et perspectives d'évolution

1. Synthèse du fonctionnement territorial, enjeux et perspectives

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux et perspectives d'évolution
Infrastructures, déplacements et mobilités	Un territoire bénéficiant d'une accessibilité Nord (Vence) et Sud (Cagnes-sur-Mer) par la RD 36 et La RD 436 Un réseau viaire principal (support de transit) en marge du centre ancien Un aménagement récent du boulevard Sauvaigo (RD 436), valorisant l'entrée de la CASA et améliorant les écomobilités (piste cyclable, transports en commun) Des projets d'aménagement pour sécuriser l'entrée et accès au village (RD 7) Un centre piéton et un plan de circulation efficace Une offre de stationnement globalement satisfaisante malgré une saturation ponctuelle Des chemins de découverte du territoire ; des déplacements doux entre les points d'intérêt (stationnement/ village/ fondation) peu sécurisés (circuit OT…). Des aménagements cyclables mis en place le long des routes départementales. Des transports en commun scolaires efficaces	Des engorgements au niveau du centre historique en période estivale Une desserte interne souvent peu adaptés aux flux : - 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 Une entrée du vieux village peu valorisante (configuration routière de la RD 7) Une zone d'activités dont les espaces libres sont enclavés (franchissement du Défoussat en zone rouge du PPRi) Un relief contraint défavorable aux modes doux (et particulièrement cyclistes) en dehors du centre-village Des transports en commun insuffisants pour les déplacements domiciles-travail ; une impossibilité de se rendre de façon directe à la gare de Cagnes-sur-Mer par bus	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 existante et limite de fait la densification de nombreux espaces. L'amélioration des liaisons interquartiers (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.. 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 département mais aussi valoriser et sécuriser les cheminements doux entre le village, la « centralité » et la fondation Maeght. La gestion du stationnement est importante, non seulement dans une perspective d'accueil touristique, mais aussi au quotidien, les quartiers résidentiel étant souvent mal pourvus. Une réflexion mérite d'être amorcée pour améliorer l'offre et la diversifier pour répondre aux enjeux des mobilités d'aujourd'hui et de demain (vélos, covoiturage...). La commune poursuit régulièrement l'amélioration de ses équipements en les confortant au Nord du Vieux Village. 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.
Equipements et services publics	Un bon niveau d'équipements qui a fait l'objet d'améliorations récentes Une offre culturelle étoffée Un regroupement d'équipements efficace avec La Colle-sur-Loup (des équipements scolaires et sportifs partagés et satisfaisants) Des commerces et services permanents qui semblent satisfaisants Un bon niveau de services de santé	Une desserte numérique insuffisante (moins de 60% de couverture) : des actions à mener	
Organisation et fonctionnement urbain	Une surface consommée qui tend à diminuer	Des capacités résiduelles théoriques dans les espaces urbanisés (zones urbaines du PLU actuel) dont la capacité de densification et de mutation doit être tempéré 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.	

Constats et enjeux

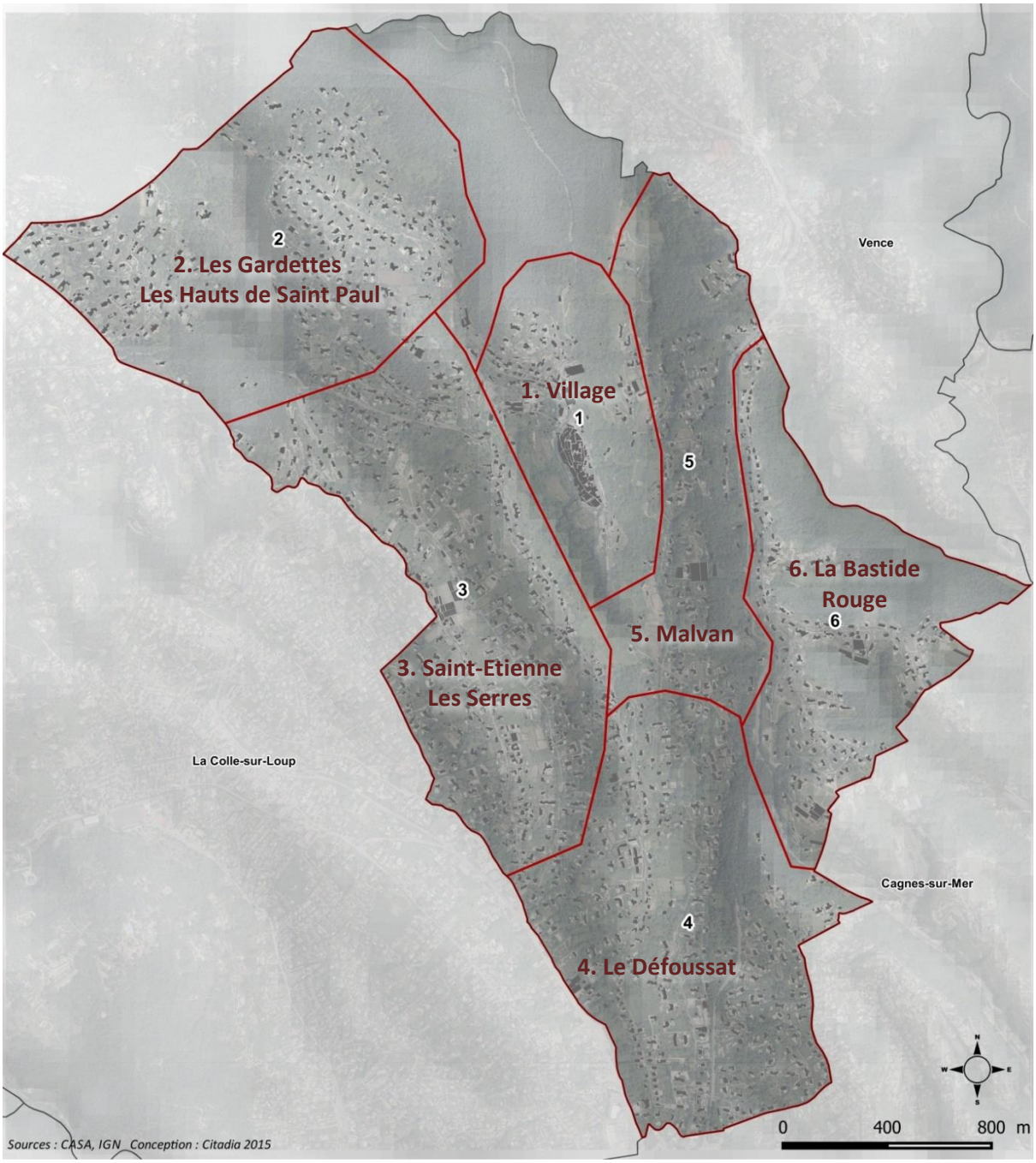
- Un bon niveau d'équipement
- Un regroupement efficace avec La Colle (des équipements scolaires et sportifs partagés et satisfaisants)
- Une offre culturelle étoffée
- Une desserte numérique très insuffisante (moins de 60% de couverture) : des actions à mener (au-delà du PLU)



Grands enjeux du fonctionnement urbain

2. Analyse sectorielle

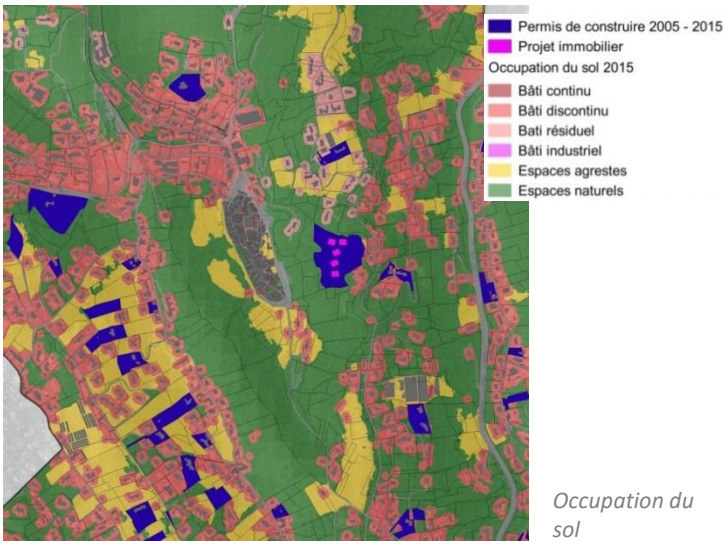
L'analyse sectorielle permet de préciser les principaux enjeux sur les six quartiers de la commune.



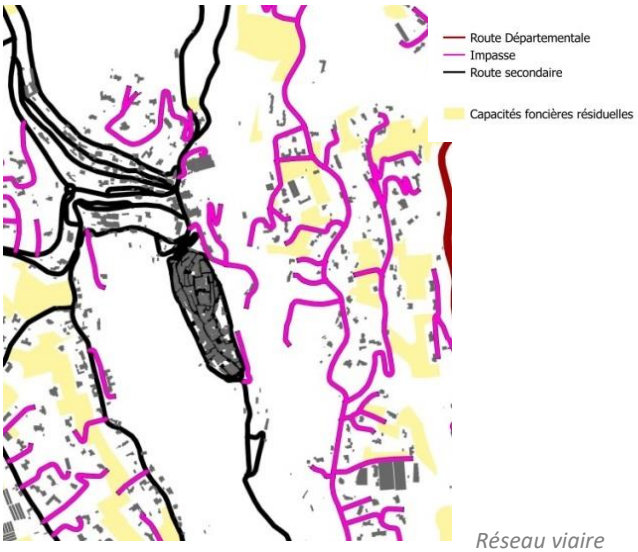
Secteurs

Secteur 1 : Le village

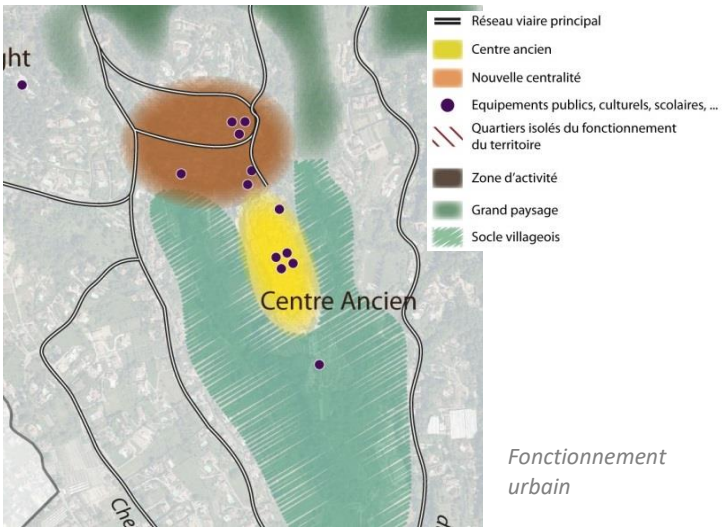
Le secteur du village se distingue par deux secteurs aux caractéristiques urbaines différentes : le centre ancien et la partie Nord.



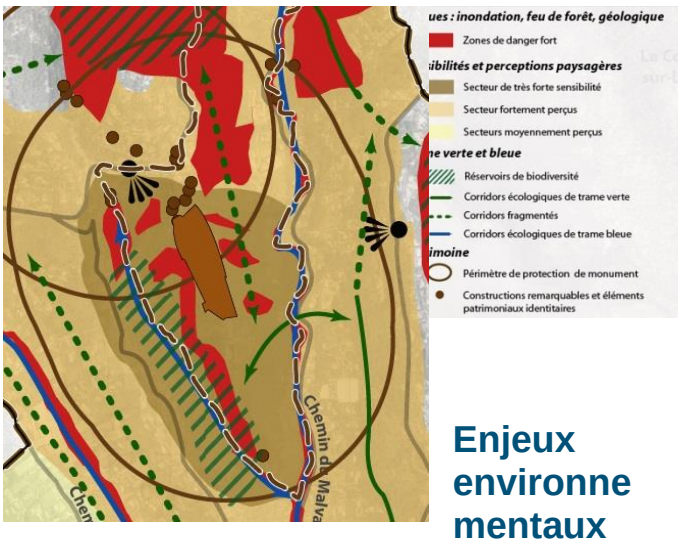
Occupation du sol



Réseau viaire



Fonctionnement urbain



Enjeux environnementaux et paysagers

Le centre ancien possède un **tissu urbain dense**, une architecture typiquement provençale avec une **accessibilité restreinte** (centre piéton). Il en résulte **très peu de foncier disponible**. La situation du village, entouré d'espaces agricoles ou naturels, sur un promontoire et sa structure « en bateau » accentuée par la muraille le ceinturant, lui confère une très forte sensibilité paysagère. Par ses caractéristiques historiques et culturelles, le centre ancien est le pôle d'attraction touristique de la commune.

La partie nord du secteur possède un **tissu de densité moyenne**, avec une architecture de type pavillonnaire et de nombreux équipements. L'accessibilité est limitée à une voie principale depuis Vence jusqu'au carrefour de la route départementale RD7 et de la Route des Serres. Il existe également des liaisons piétonnes entre la fondation Maeght et les villages, jalonnés par de nombreux éléments patrimoniaux identitaires et constructions remarquables. Un parking payant permettant l'accès au centre du village est situé route de Vence.

Critères bloquant/limitant l'urbanisation :

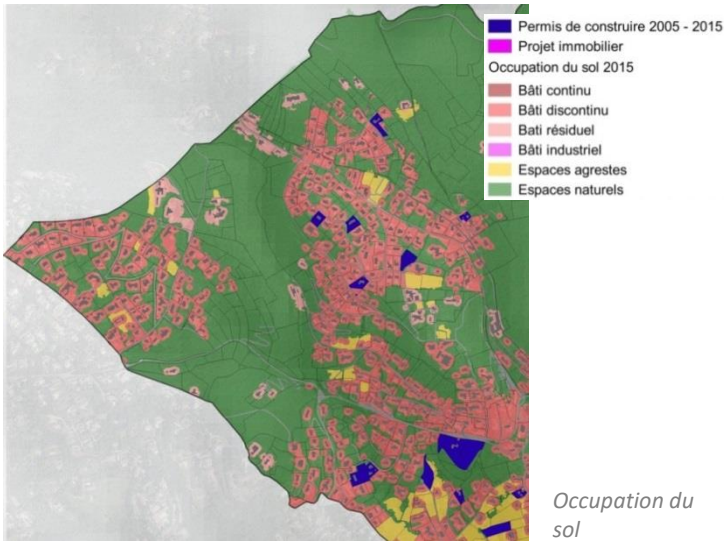
- Pourtour du village soumis à des risques forts de feux de forêt / vallon de Malvan soumis au risque fort d'inondation
- Village entouré de réservoirs de biodiversité et de corridors initiant la trame verte
- Protection du patrimoine bâti sur toute la zone
- Très forte sensibilité paysagère (perception) du socle du village

Enjeux du secteur :

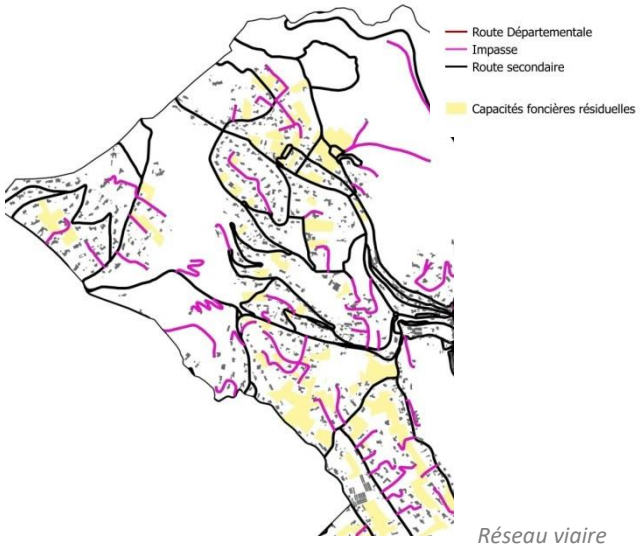
- Deux centralités concentrant tous les commerces, équipements et services = potentiel de renouvellement urbain (peu de capacité foncière parcelle libre)
- Importance de la qualité urbaine et architecturale = vecteur économique et touristique
- Peu de liaisons douces interquartiers, favorisant les déplacements en voiture = engorgement routier et manque de parking à certaines périodes et heures de pointe : nécessité de travailler plus finement sur les liaisons douces

Secteur 2 : Les Gardettes – Les Hauts de Saint Paul

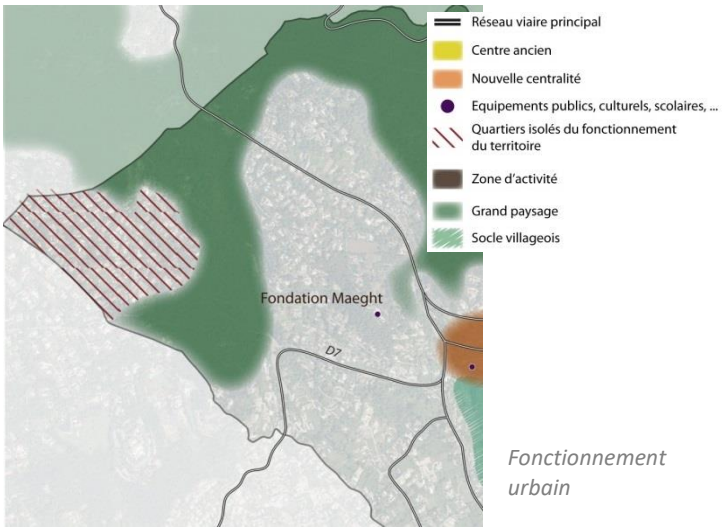
Ce secteur est situé à l'extrême nord-ouest de la commune. Il se divise en deux secteurs séparés par un massif boisé : le secteur ouest et le secteur est.



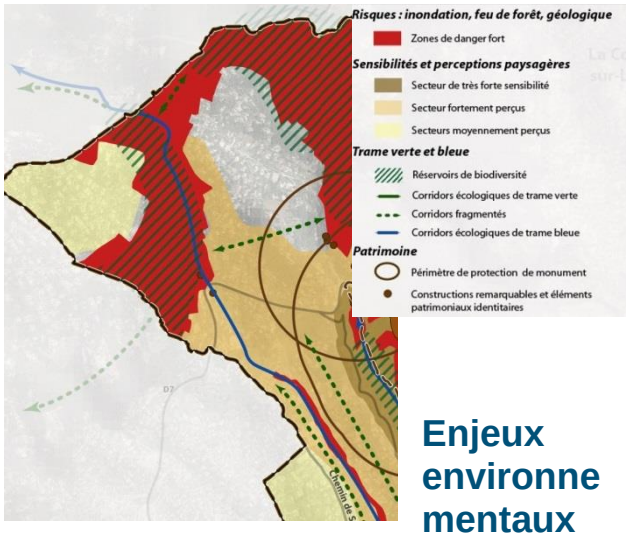
Occupation du sol



Réseau viaire



Fonctionnement urbain



Enjeux environnementaux et paysagers

Le secteur est composé de bâti discontinu typique des lotissements aux parcelles de grande taille, est isolé du fonctionnement du village par des coupures naturelles et viaires contrairement au secteur ouest à proximité du village le long de la RD 7.

Critères bloquant/limitant l'urbanisation :

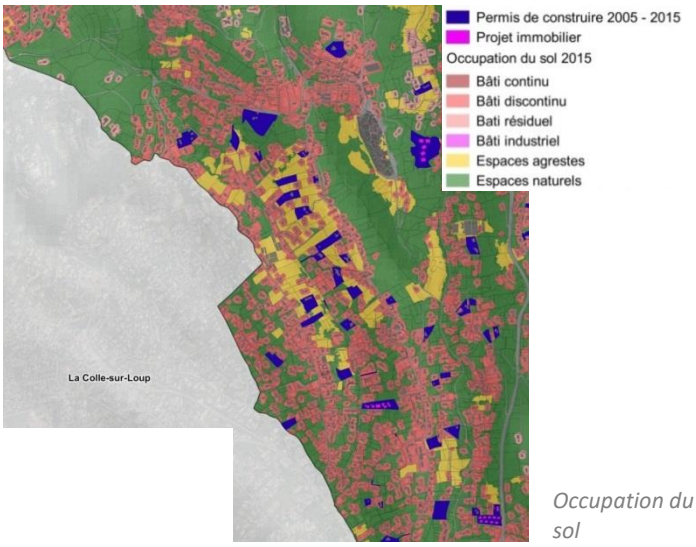
- Risque fort de feux de forêt entoure ce secteur à l'est et au nord
- Couplé avec une zone de réservoir de biodiversité et un corridor écologique de trame bleue à l'est
- Aucun monument historique
- Au niveau paysager avec une urbanisation noyée dans la végétation, il est moyennement perçu. Cependant considéré « zone sensible » du fait de l'impact potentiel d'une densification sur le relief.

Enjeux du secteur :

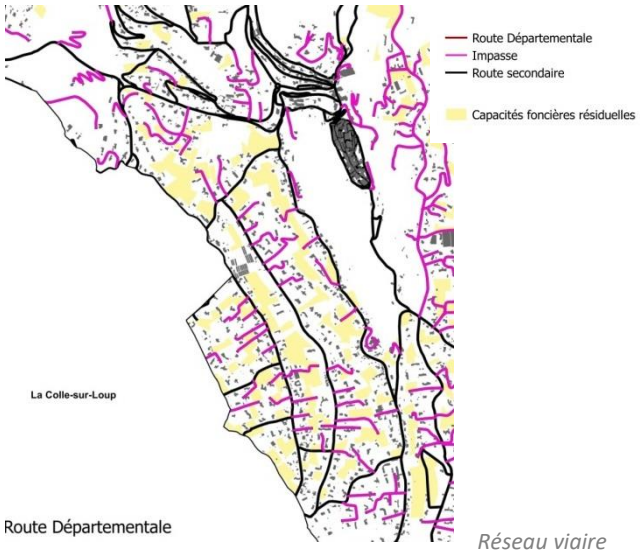
- Les Hauts de Saint Paul : isolement du fonctionnement du village, peu de réserve foncière et forte sensibilité paysagère
- Les Gardettes : à proximité et en continuité du village le long de la RD 7, capacité foncière, environnement paysager emblématique, risque de feu de forêt, desserte par les réseaux viaires et techniques insuffisante

Secteur 3 : Saint Etienne – Les Serres

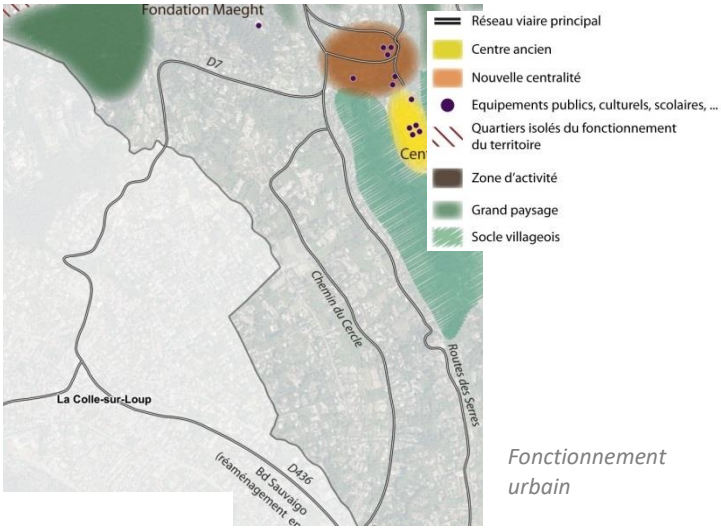
Ce secteur est situé au sud-est de la commune, en limite de la commune de La Colle-sur-Loup.



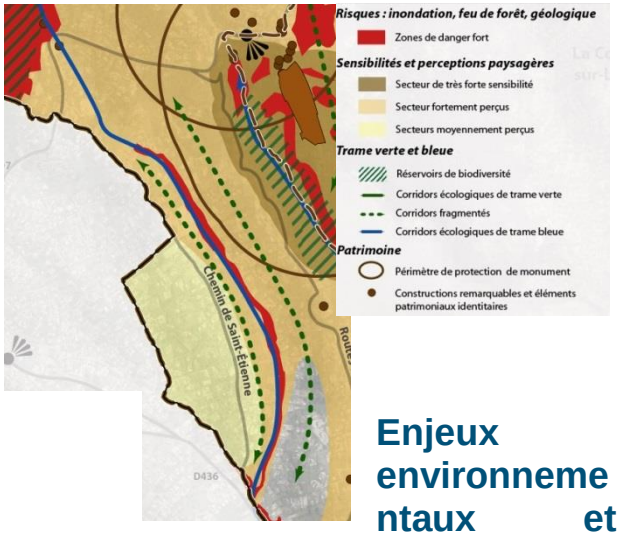
Occupation du sol



Réseau viaire



Fonctionnement urbain



Enjeux environnementaux et paysager

L'occupation du sol de ce secteur est de type bâti discontinu pavillonnaire avec la présence de grandes parcelles agricoles. De nombreux permis de construire ont été délivrés dans cette zone au cours des dernières années.

En termes d'accessibilité, trois voies orientés nord/sud desservent les zones urbaines. La structure en « peigne » due à l'important nombre d'impasse induit un manque de connexion interquartiers.

Critères bloquant/limitant l'urbanisation :

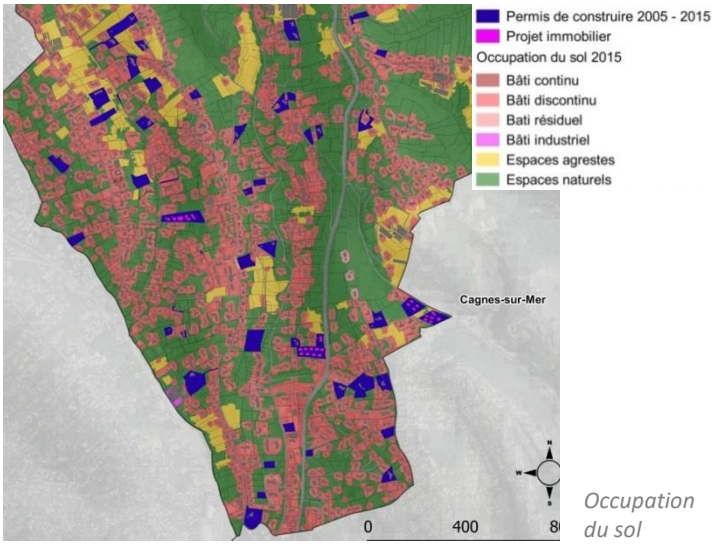
- Peu de risque sur le secteur hormis autour du cours d'eau (risque d'inondation) composant un corridor écologique de trame bleue
- Absence de réservoir de biodiversité et un corridor à l'est
- Une partie de la zone est dans le périmètre de protection des monuments historiques du village
- Secteur fortement à moyennement perçu = impact de l'urbanisation sur les coteaux (trame végétale résiduelle sur les coteaux ayant un rôle écologique et paysager fort)

Enjeux du secteur :

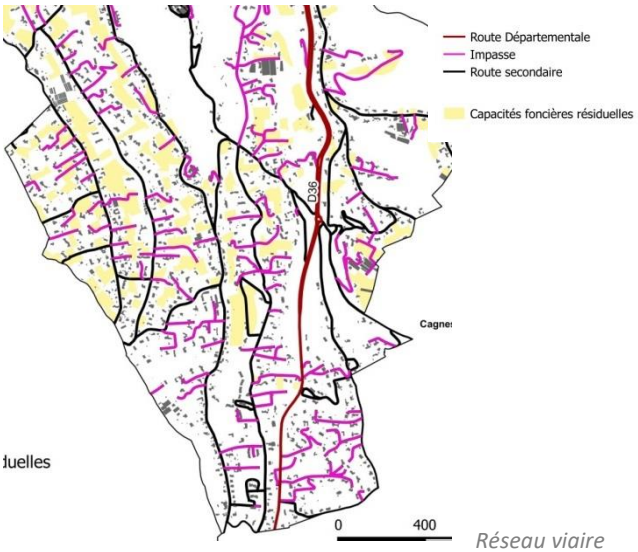
- Zone urbaine pavillonnaire à proximité du village : vocation unique d'habitat
- Trois routes parallèles sans connexions transversales desservent les habitations avec un réseau d'impasses important = manque de liaisons inter quartiers
- Peu de risques naturels mais des enjeux paysager (lecture du village perché) et écologiques (trame verte) forts sur les coteaux

Secteur 4 : Le Défoussat

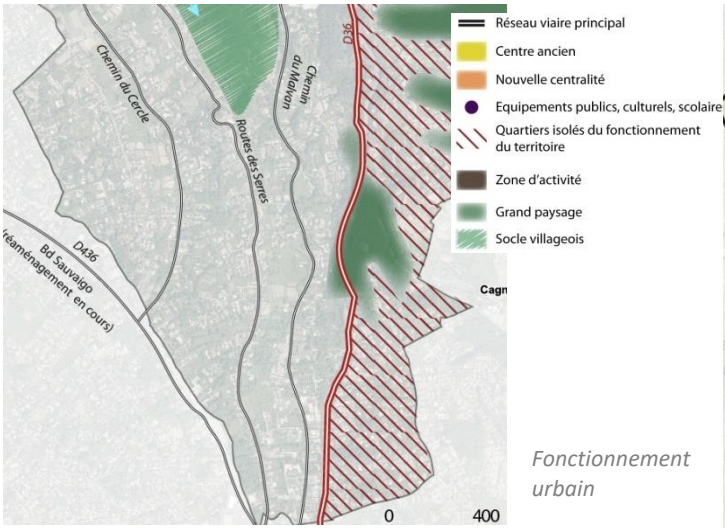
Ce secteur est le plus au sud du territoire de Saint-Paul-de-Vence. Il est à la jonction entre les communes de Cagnes-sur-Mer et de la Colle-sur-Loup.



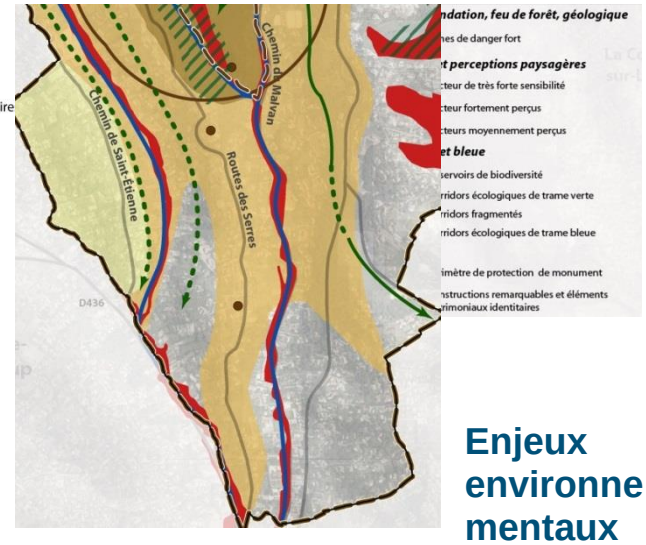
Occupation du sol



Réseau viaire



Fonctionnement urbain



Enjeux environnementaux et paysagers

L'occupation du sol de ce secteur est principalement de type bâti discontinu pavillonnaire avec de petites zones d'espaces naturels et agricoles. De nombreux permis de construire ont été délivrés au cours des dernières années et des projets immobiliers sont en cours (dont certains comprennent une part importante de logements sociaux).

De nombreuses impasses marquent le paysage et induisent un manque de continuité viaire et inter quartier.

Critères bloquant/limitant l'urbanisation :

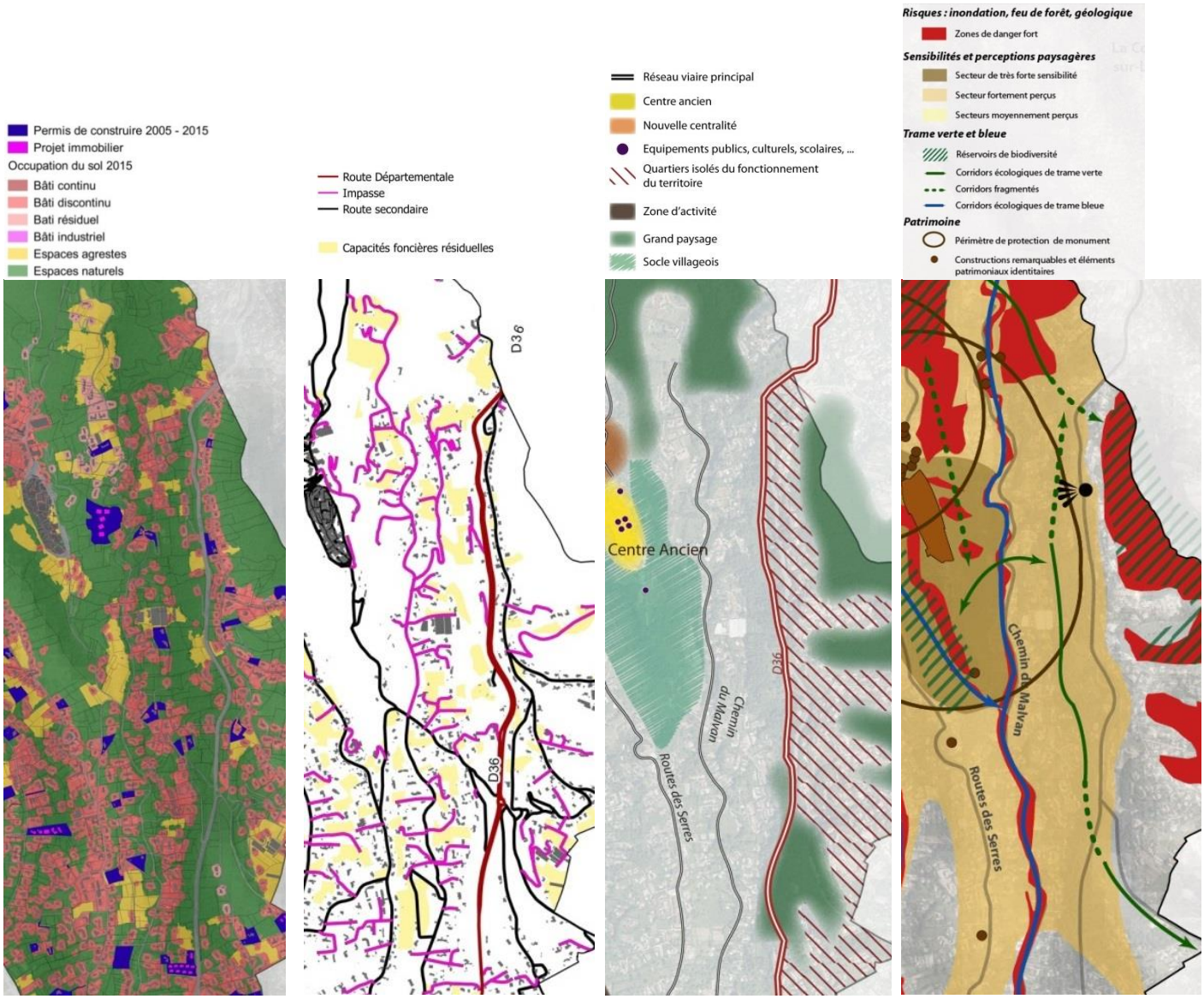
- Entouré par deux cours d'eau engendrant une zone de danger fort inondation
- Corridors écologiques de trame bleue et corridor écologique fragmenté à l'est.
- Secteur fortement perçu autour de la route de Serres = impact de l'urbanisation sur les coteaux
- Présence d'une entité patrimoniale route de Serres

Enjeux du secteur :

- Zone à la limite sud du territoire = proximité avec le Polygone et zone commerciale de la Colle sur Loup
- Zone d'activité à l'ouest : risques inondations et contraintes techniques, enjeux écologiques et paysagers bloquant son confortement
- Zone urbaine en rupture avec le reste du territoire à l'est (coupure par la RD36 : pénétrante Cagnes-Vence)
- Routes parallèles Nord-Sud sans connexions transversales et réseau important d'impasses (manque de liaisons internes)
- Potentiel foncier au nord de la zone et peu au sud : zones naturelles et agricoles
- Projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien camping

Secteur 5 : Malvan

Ce secteur est situé sur la partie Est de la commune. Il est longé par la RD 36 et composé de nombreuse impasse. L'absence de liaisons viaires avec le village et les autres quartiers est caractéristique de ce secteur.



Occupation du sol | *Réseau viaire* | *Fonctionnement urbain* | *Enjeux environnementaux et paysagers*

La zone est globalement composée d'espaces naturels parsemés d'espaces de type bâti discontinu pavillonnaire et d'espaces agricoles. L'urbanisation se situe principalement autour de la RD 36.

Critères bloquant/limitant l'urbanisation :

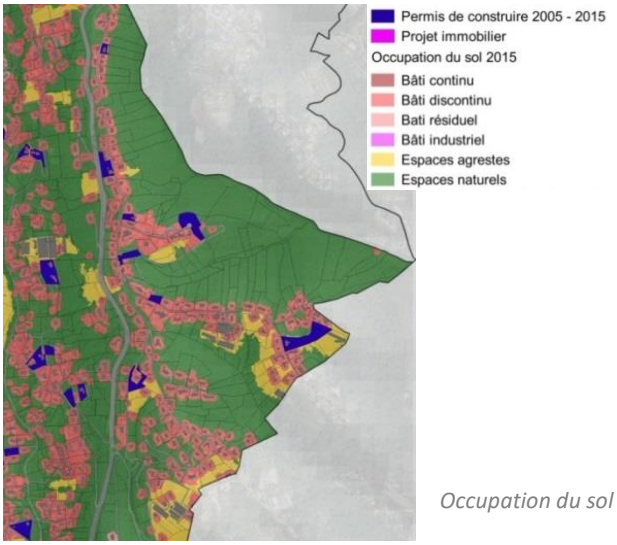
- Secteur traversé par un cours d'eau = zone de danger fort inondation et un corridor écologique de trame bleue
- Risque de feux de forêt fort au nord et à l'est couplé à un réservoir de biodiversité
- Corridor écologique pour partie fragmenté traversant la zone du nord au sud.
- Secteur fortement perçu = impact de l'urbanisation sur les coteaux
- Pour partie dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du village

Enjeux du secteur :

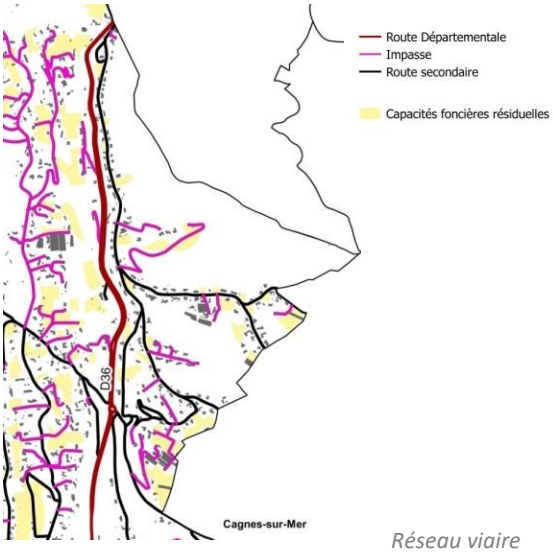
- Zone entre le village et le quartier de la bastide rouge avec forte sensibilité paysagère
- Structure pavillonnaire à proximité des pôles de vie
- RD36 (route de transit) = coupure d'urbanisation importante avec le village
- Nombre important d'impasses, dont la voie principale desservant le secteur (chemin du Malvan)

Secteur 6 : La Bastide Rouge – Les Espinets

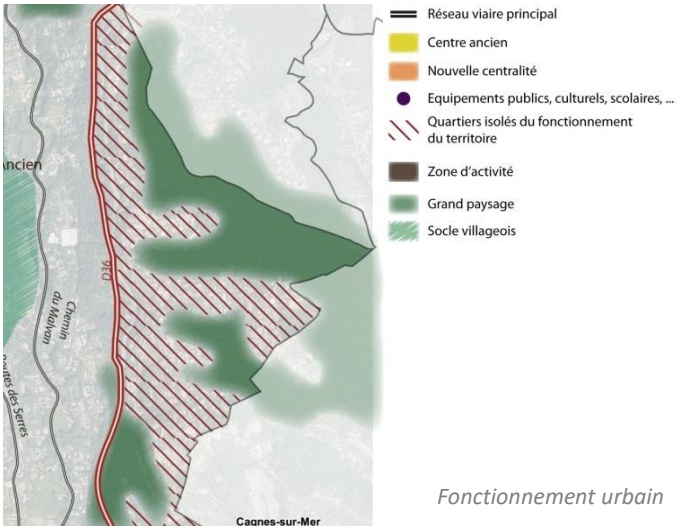
Ce secteur est situé à l'Est de la RD 36.



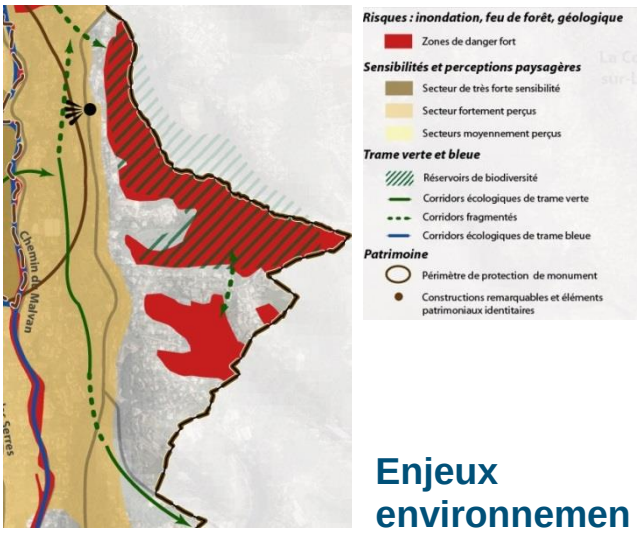
Occupation du sol



Réseau viaire



Fonctionnement urbain



Enjeux environnementaux et paysagers

Cette zone située à l'extrémité Est de la commune est principalement composée d'espaces naturels. L'espace de type bâti discontinu pavillonnaire se concentre autour des axes routiers. Quelques espaces agricoles se situent dans les franges sud-est de la zone. Elle est isolée des pôles de vie par la RD36.

Critères bloquant/limitant l'urbanisation :

- Risque de feux de forêt fort au nord et à l'est couplé à un réservoir de biodiversité
- Secteur fortement perçu autour de la RD = impact de l'urbanisation sur les coteaux

Enjeux du secteur :

- Présence de la RD36 : coupure d'urbanisation importante (route de transit)
- Risque feux de forêt important
- Secteur de renouvellement potentiel (anciennes serres)

3. Perspectives démographiques

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Saint Paul de Vence à l'horizon 10 à 15 ans. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, sur une telle période, reste un exercice théorique qui a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

Saint-Paul de Vence 2017-2030 Les perspectives démographiques	Population municipale INSEE en		Variation annuelle de la population	Mise à jour de la population municipale estimée en	Perspectives démographiques en		Nombre d'habitants supplémentaires 2018-2030
	2009	2014		2017	2025	2030	
Scenario 1 : tendanciel communal	3 481	3 477	-0,02%	3 475	3 468	3 464	-10
Scenario 2 : croissance forte			1,50%		3 914	4 217	742
Scenario 3 : croissance maîtrisée			0,80%		3 703	3 854	379

En 2014, la commune de Saint Paul de Vence comptait 3 477 habitants après une période de stagnation démographique. Ainsi, la population municipale estimée, en 2017, est de l'ordre de 3 475 habitants en prolongeant cette tendance.

Ainsi, sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements (2009 et 2014), trois perspectives d'évolution démographique sont établies :

- Le scénario 1 est celui d'une poursuite tendancielle, c'est-à-dire une relative stagnation du nombre d'habitants, avec un taux de variation annuel de- 0,02% par an ;
- Le scénario 2 repose sur une croissance forte, de +1,5% par an : cette croissance impliquerait, à l'horizon 2030, une augmentation de +742 habitants, équivalente à +57 habitants/an et portant la population résidente à environ 4 217 ;
- Le scénario 3 s'appuie sur une croissance maîtrisée de +0,8 % par an : cette croissance conduirait, à l'horizon 2030, à une augmentation équivalente à +30 habitants/an portant la population résidente à environ 3 854. Ce taux de croissance est basé sur les estimations de la CASA qui fixe la croissance annuelle moyenne à 0,8% jusqu'en 2025.

4. Projection résidentielle : les besoins en logements

Les besoins en logements tiennent compte du desserrement des ménages, de la fluidité et du renouvellement du parc locatif, de l'évolution du parc de résidences secondaires, de la résorption ou de l'augmentation de la vacance, etc. Au regard des différents scénarii de croissance démographique, les besoins en logements varient de 100 à 600 à l'horizon 2030.

L'estimation des besoins en logements répondent à deux objectifs :

- le nombre de logements nécessaires à produire pour **maintenir le nombre d'habitants (point mort)** : avant d'accueillir de nouveaux habitants, la production de logements répond à différents mouvements qui se passent dans le parc de logements et la population, et notamment :
    - compenser le desserrement de la population, en particulier lié au phénomène de décohabitation (**notion de desserrement des ménages**). Les besoins induits pour le desserrement des ménages est directement lié à la diminution du nombre de personnes par logement (taux d'occupation) : en effet, si la taille moyenne des ménages diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
    - assurer le renouvellement du parc de logements vétustes ou désaffectés et pallier la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : il s'agit ainsi de prendre en compte le **renouvellement du parc de logements et la fluidité du marché** (prise en compte de la réduction du déficit d'offre immobilière).
      Au total, la fluidité du parc a utilisé près de moitié des logements supplémentaires comptabilisés entre 2009 et 2014, sous l'influence conjuguée d'un accroissement du parc de logements vacants et d'une augmentation des résidences secondaires : ainsi, la moitié des logements supplémentaires étaient soit de nouveaux logements vacants, soit de nouvelles résidences secondaires.
      Si l'objectif est de ne pas encourager la vacance, il est nécessaire de prendre en compte la fluidité du parc : un taux de 30% du nombre de logements à produire, plus faible que celui observé entre 2009 et 2014, est retenu. Il tient compte de l'objectif de résorption de la vacance (diminuer le nombre de logements vacants) et de l'attractivité touristique du territoire (30% de résidences secondaires dans la CASA).
      Ce chiffre correspond ainsi ;
- le nombre de logements à produire pour **accueillir la population supplémentaire** : il correspond au nombre d'habitants supplémentaires à accueillir/ nombre de personnes par résidence principale estimé à l'horizon 2030.

Le taux d'occupation des logements en 2014 était de 2,36 contre 2,42 en 2009, soit une baisse de l'ordre de 0,25%/ an. Ces taux sont relativement élevés. En prolongeant cette tendance, la taille des ménages est estimée à 2,24 personnes par logement en 2030. C'est sur cette base que sont calculés les besoins en logements.

Saint-Paul de Vence 2017-2030 Le besoin en logements	Besoin en logements pour…			**Total besoin en logements**	**soit, par an**
	le desserrement des ménages	la fluidité et le renouvellement du parc : un tiers du parc produit	la croissance démographique		
Scenario 1 : tendanciel communal	80	40	0	**120**	**8**
Scenario 2 : croissance forte		206	332	**618**	**39**
Scenario 3 : croissance maîtrisée		125	170	**374**	**23**

PLU de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

SAINT-PAUL de VENCE

3

Partie 3 :

Justifications des dispositions du PLU

Chapitre 1 :
Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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.*

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

I. Un projet de territoire répondant à de nouveaux enjeux de développement et de protection

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.*

Le projet communal reposait ainsi sur :

- La volonté de préserver les singularités et qualités paysagères et patrimoniales de la commune ;
- La programmation de l'urbanisation en s'appuyant sur les polarités et spécificités des quartiers existants, en intégrant notamment la dimension paysagère ;
- La pérennisation de l'attractivité touristique dont le Vieux Village et la fondation Maeght sont les emblèmes sans oublier de soutenir l'économie présentielle ;
- La poursuite de l'adaptation du niveau d'équipements et l'amélioration et la sécurisation des déplacements en valorisant notamment les modes actifs.

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

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

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

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

Les évolutions que le territoire a connu cette 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.

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.

Les éléments qui suivent exposent les choix retenus les orientations du PADD au regard des attendus du diagnostic et présentent l'articulation entre ces ambitions et les dispositifs réglementaires mis en place.

II. Un cadre paysager exceptionnel et sensible

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

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

Bien qu'elle ne soit pas concernée par des mesures d'inventaires ou de protection de rayonnement national, la commune est située à proximité immédiate de nombreux périmètres de protection et de valorisation (réservoirs de biodiversité, Natura 2000, … mais aussi Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur), qui l'inscrivent naturellement en continuité des trajectoires potentielles des espèces et accueille ainsi une faune et une flore remarquable. Les espaces naturels qui contribuent à l'équilibre entre la zone urbaine et le territoire sont néanmoins sensibles, fragilisés notamment par le mitage dans la plaine agricole et en lisière des espaces boisés.

Ce fragile équilibre est donc à préserver en respectant la diversité, la richesse et l'originalité de son patrimoine naturel et agricole. Ainsi, le PLU se doit d'aller au-delà des enjeux de préservation déjà identifiés sur le territoire, notamment par les documents supra-communaux, en complétant les protections écologiques du territoire des grands ensembles naturels et en valorisant la biodiversité ordinaire en réintégrant davantage les éléments de nature dans la ville et le quotidien des habitants.

Si l'orientation n°3 du PLU de 2017 (Protéger et valoriser le grand paysage et le cadre de vie en aménageant durablement le territoire) visait la protection des caractéristiques paysagères et patrimoniales du cadre communal, l'Orientation 1 du nouveau PADD – Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise – répond de façon plus ambitieuse encore à ces enjeux en intégrant les enjeux écologiques et paysagers qui sont ici particulièrement intimement liés.

1. La biodiversité replacée au cœur du projet territorial

Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue

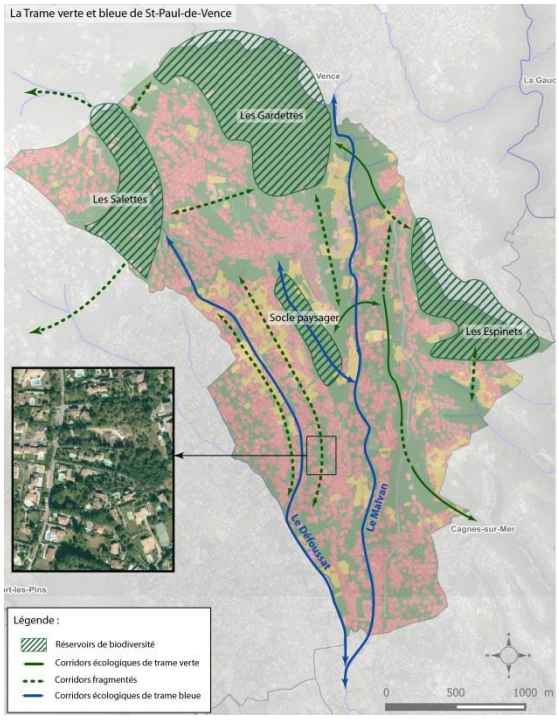
Les massifs boisés des Gardettes et des Espinets et les vallons du Malvan, du Défoussat et du Cercle constituent des ensembles écologiques – et paysagers – complémentaires porteurs d'une biodiversité ordinaire qui n'est que faiblement protégée. Identifiés comme réservoirs de biodiversité par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ils sont des éléments structurants de la trame verte et bleue du SCoT de la CASA.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a mis en évidence les qualités écologiques qui sur **une diversité de sites, qui par les reliefs, la pédologie, la présence de l'eau ou non, etc., développent une biodiversité remarquable ou plus « ordinaire »**. Cette diversité écologique est d'autant plus sensible qu'elle est, notamment dans les vallons et les espaces bâtis, soumise à une importante pression urbaine. Les cours d'eau et fonds de vallons comme les espaces interstitiels en milieu urbain (espaces non artificialisés végétalisés ou non) composent des corridors écologiques, axes de communication du vivant, qui ont été le plus impactés par l'urbanisation. Indispensables à la mise en réseau des espèces et des milieux qui maillent le territoire, ces continuités écologiques, qu'elles soient vertes ou bleues, participent également de la qualité paysagère saint-pauloise.

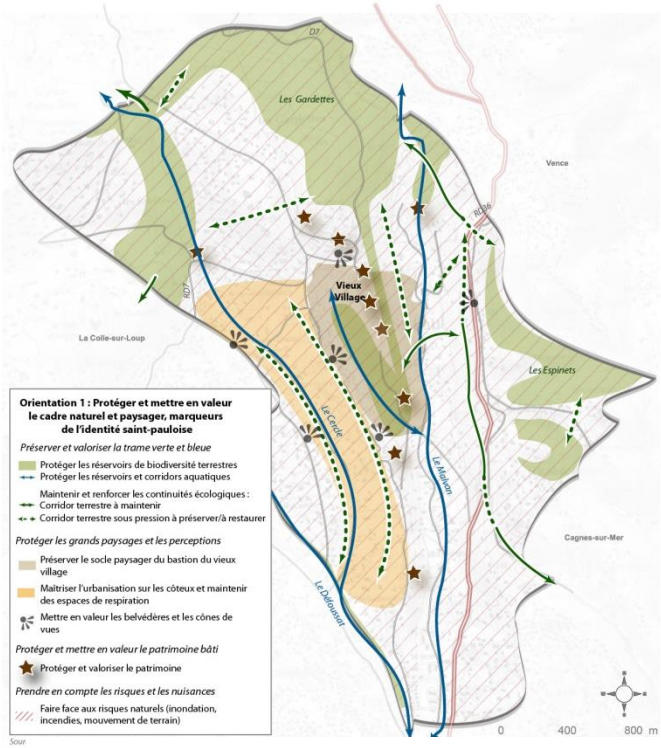
La révision du PLU a ainsi été l'occasion, dans le prolongement du PLU précédent, de porter plus loin une réflexion globale qui vise non seulement à protéger les grandes entités naturelles mais aussi à (re)constituer un réseau écologique cohérent qui s'appuie sur la matrice « verte » importante, qui s'étend au sein des espaces publics et privés. Le PLU révisé retient un nouveau vocabulaire visant à **préserver, voire restaurer là où cela est nécessaire, les axes de biodiversité fragilisés par les évolutions récentes** : les sensibilités ou les ruptures écologiques sont principalement issues du développement urbain dans les massifs boisés (entre les Gardettes et La Colle sur Loup au Nord, aux Espinets à l'Est) ainsi que les coteaux suivant les cours d'eau et assurant des continuités du Nord au Sud.

Ainsi sont identifiés pour leur protection :

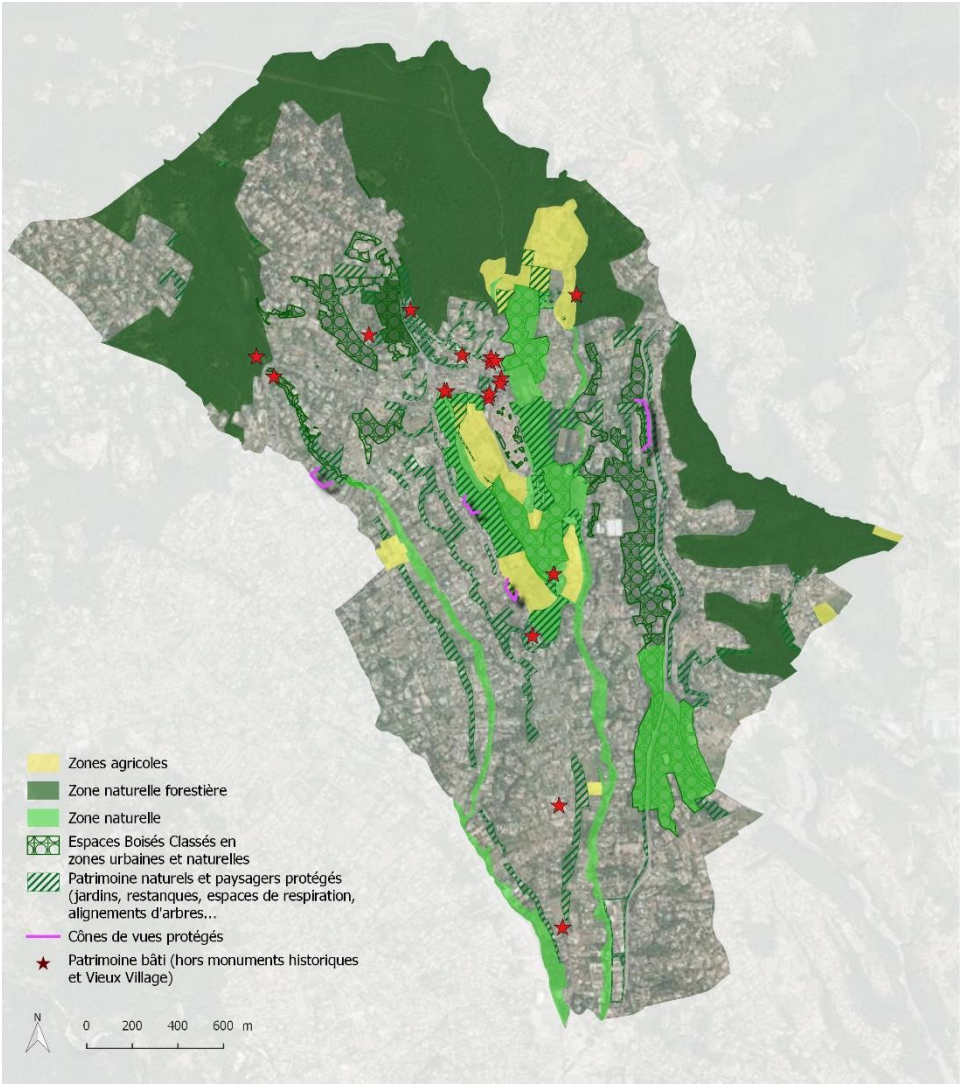
- des zones naturelles et agricoles, même de petites surfaces, correspondant aux grands ensembles agro-naturels existants ainsi que les continuités préservées des fonds de vallons (corridors aquatiques et terrestres composés par les ripisylves et une mosaïque de prairies et de jardins) ;
- des espaces boisés classés et des espaces verts protégés (correspondant à des jardins, des espaces boisés, des alignements d'arbres, ou de simples espaces de respiration, etc.), constituant autant de composantes d'une trame verte urbaine structurante. De façon complémentaire, le choix d'une maîtrise de l'intensification de l'urbanisation sur les coteaux et au Nord du village vise à préserver, voire renforcer les corridors fragilisés ;
- un secteur Nf permet en outre d'identifier les espaces forestiers (Les Gardettes, Les Espinets…) qui vise, en permettant une gestion durable, à assurer leur pérennité.



Identification de la trame verte et bleue dans l'état inital de l'environnement



Identification de la trame verte et bleue dans l'orientation 1 du PADD



Protection de la matrice verte et bleue dans le PLU

2. Un patrimoine paysager conforté dans son rôle identitaire

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

Façonné par l'homme, le paysage est l'une des grandes composantes culturelles du territoire. Les espaces aujourd'hui « naturels » de la commune ont, jadis, été davantage revendiqués par les saint-paulois : les collines et coteaux étaient cultivés en restanques, les vallons également tandis que les collines boisées du Nord étaient déjà très présentes. Ces espaces associés à un relief mouvementé d'une succession de vallons offraient à la fois des horizons dessinés par les boisements et des vues valorisantes sur le Vieux Village perché sur son éperons rocheux.

Ces paysages ont connu, au cours des dernières décennies, d'importantes transformations liés à la conjonction d'un développement urbain qui s'est progressivement étendu sur les coteaux et d'une déprise agricole, résultantes de l'attractivité de la commune.

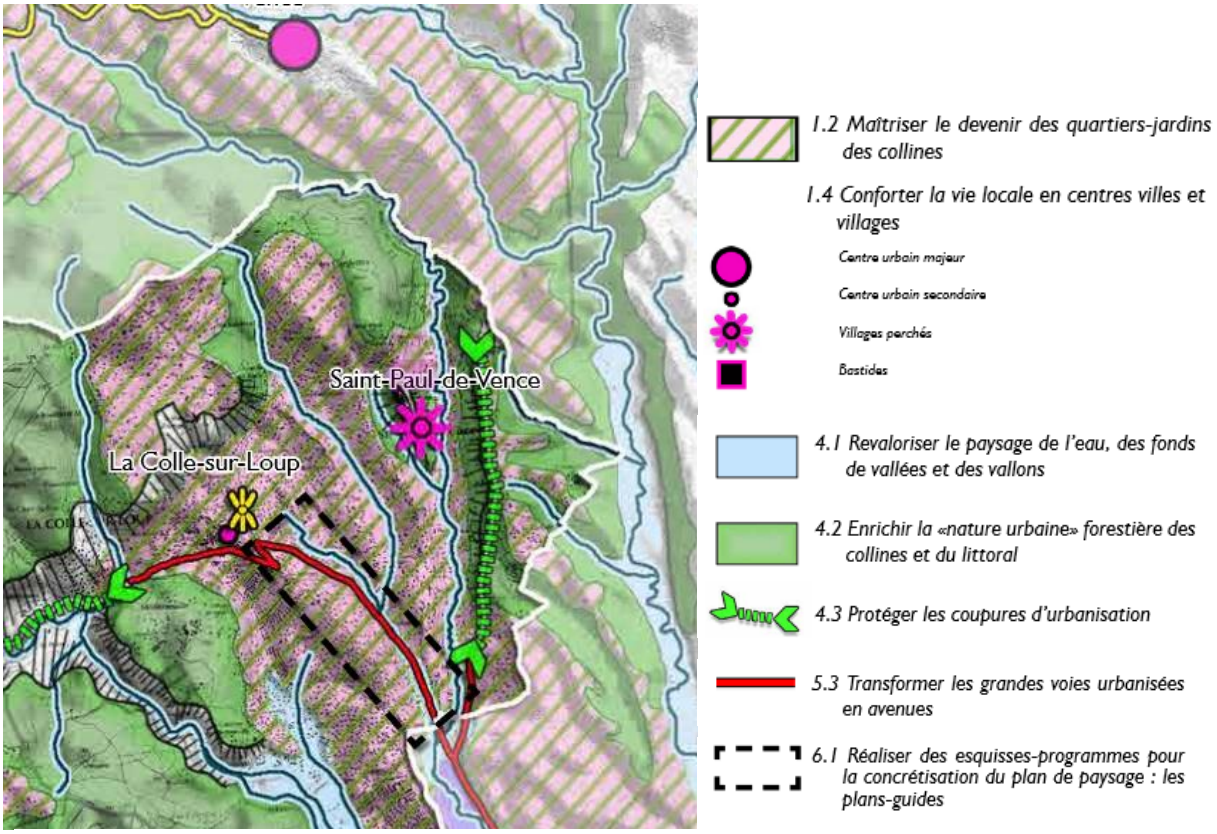
Malgré cela, les composantes naturelles et agricoles structurent encore fortement le territoire, véritable matrice écologique *(voir supra)* et offrent des ambiances paysagères intimement liées à la trame verte et bleue.



Saint-Paul-de-Vence en 1950 sour IGN) : Vieux village et son socle paysager, urbanisation sur les crêtes,vallons naturels et coteaux agricoles, formant écrin et colline boisée des Gardettes au Nord

La qualité paysagère de la commune témoigne ainsi du dialogue historique entre les habitants et leur territoire, mais aussi d'une intégration paysagère relativement qualitative de l'étalement urbain. Toutefois, les tendances récentes montrent que ces paysages sont aujourd'hui à un point d'équilibre qu'il est indispensable et urgent de stabiliser. En effet, le relief joue un rôle fondamental dans les vues proches et lointaines, particulièrement sur le Vieux Village, en créant de la profondeur, chaque coteau composant un plan. Les nombreuses constructions qui s'y sont implantées au cours des deux dernières décennies viennent peu à peu altérer ces plans fragilisant la perception du Village et de son socle paysager comme les vues à partir des remparts. Une intensification de l'urbanisation compromettrait de façon irréversible l'intérêt paysager du territoire, amoindrissant ainsi son attractivité patrimoniale.

Le Plan Paysage de la CASA (2016) fixe pour objectif la préservation et l'adaptation des paysages habités (orientation 1) et reconnaît, dans ce cadre, les parties urbanisées de Saint-Paul-de-Vence comme « **quartiers-jardins méritant une préservation** aux documents d'urbanisme ». Ce plan invite aussi a identifié la trame paysagère, en lien avec la trame verte et bleue, en particulier les « continuités paysagères, qu'elles soient visuelles (points de vue, silhouettes des villages, silhouette arborée des collines et quartiers-jardins, ...) ou physiques (voies vertes et circulations douces, ...) ».



Extrait du Plan Paysage de la CASA

L'analyse de l'état initial et le diagnostic territorial ont permis de caractériser les tissus bâtis et de les croiser avec les enjeux écologiques et paysagers. Il en résulte un triple enjeu lié :

- aux formes urbaines déployées dans les espaces les plus sensibles sur le plan paysager ;
- à la nécessaire préservation d'une trame paysagère d'accompagnement qui se trouve être également une trame écologique structurante fragilisée et à préserver ;
- aux covisibilités du village, qu'il s'agisse de sa perception proche et lointaine et des vues qu'il offre depuis ses remparts.

La simulation ci-après, illustre ces enjeux en mettant en évidence qu'une intensification de l'urbanisation sur les versants des vallons conduirait rapidement à effacer les espaces de respiration et la trame végétale intégrant le bâti. La profondeur de la perception induite par les différents plans s'en trouvera réduite, altérant fortement la perception de la silhouette du village qui est l'élément emblématique et encore relativement préservé du paysage saint-paulois. Ainsi, la seule protection du socle du village n'est pas suffisante.



Vue sur le Vieux Village depuis La Colle-sur-Loup



Vue sur le Vieux Village dans l'hypothèse d'une densification non maîtrisée

La protection de l'intégralité du territoire communal en tant que Site inscrit et le Périmètre Délimité des Abords modifié sont des outils nécessaires mais insuffisants. Ainsi, cet objectif qui vise à préserver et valoriser le paysage pour sa valeur patrimoniale repose sur trois ambitions principales complémentaires *:*

- préserver le socle paysager qui participe pleinement à la valeur de la silhouette du village ;
- respecter les structures urbaines et paysagères héritées des caractéristiques géomorphologiques (coteaux, cours d'eau, forêts...) ;
- conférer aux perceptions paysagères un rôle central dans les réflexions urbaines et architecturales.

Corrélée aux objectifs écologiques exposés précédemment, les zones naturelles et agricoles protégeant les entités naturelles et agricoles structurantes sont confortées et prolongées par les espaces boisés classés et les espaces verts protégés préservant la trame végétale et paysagère de la

pression urbaine (parcs, jardins, espaces de respiration, restanques remarquables, alignements d'arbres, arbres remarquables… sont ainsi inventoriés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).

L'intégration paysagère des quartiers existants et futurs est également sensible : les choix d'aménagement, le maintien et le renforcement de la trame végétale d'accompagnement (notamment par l'institution d'espaces verts de pleine terre), la qualité de l'urbanisme « ordinaire », par exemple, composant le cadre de vie, doivent contribuer à maintenir et à conforter la qualité des paysages saint-paulois. Une attention particulière a ainsi été portée dans le règlement à la gestion des hauteurs, l'aspect des constructions ou encore le traitement des clôtures.

Les secteurs de la zone UV (village, extension du village et hameau historique du Piol) reconnaissent les spécificités des noyaux historiques. La campagne urbanisée a fait l'objet d'une réflexion globale guidée par les enjeux paysagers. Les secteurs de plus grande sensibilité autour et au Nord du village ont conduit à définir des secteurs (UC2 et UC3) pour lesquels la volumétrie et l'épannelage des constructions sont contenus et où la dominante végétale favorisant l'intégration du bâti est privilégiée.

De façon complémentaire, le zonage identifie également des vues pour lesquelles le règlement des zones urbaines ou les protections paysagères sont insuffisantes pour garantir leur pérennité. Les quatre vues en « belvédère » sur le village sont assorties de mesures visant à assurer la transparence visuelle (servitude non altius tollendis, interdiction des clôtures opaques, etc.).



Exemple d'une vue protégée sur le village à partir du chemin de Saint-Pierre : limitation de lahauteur des construction, interdiction des clôtures opaques…

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Le patrimoine est reconnu et protégé (sites inscrits, monuments inscrits et classés, patrimoine remarquable, patrimoine remarquable au titre du label « Patrimoine du XXème siècle). Le Vieux Village, s'il est le joyau du patrimoine saint-paulois, est complété par un patrimoine bâti riche et varié sur le territoire. Ces patrimoines religieux (chapelles, couvent…), ruraux (fermes, hameau du Piol…), liés aux déplacements (ancien pont du tramway, auberge…) ou à l'eau (aqueduc, moulins, fontaines et lavoirs…) témoignent de l'histoire et de la culture locale. Leur sauvegarde est un objectif : l'inventaire patrimonial déjà réalisé dans le PLU dès 2013 a été complété par quelques bâtiments mais aussi en inscrivant des restanques à protéger ou à restaurer, témoin du passé agricole du village.

La protection ne doit pas être la seule finalité : la mise en réseau des éléments patrimoniaux par de le développement des circuits de découverte est l'une des pistes déjà explorée et poursuivie (objectif 5 de l'orientation 2).

3. Une logique de développement durable

Objectif 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

Les sensibilités aux risques et aux nuisances (inondation, feu de forêt, mouvements de terrains, nuisances sonores le long des axes bruyants…) du territoire saint-paulois sont nombreuses et directement liées à un contexte physique particulièrement contraint (présence marquante de l'eau et des bois, relief marqué…).

Des dispositifs ont déjà été mis en place et font partie intégrante du PLU : Plans de Prévention des Risques inondation, Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments le long des voies bruyantes…

Faire face aux risques implique toutefois d'aller plus loin. Le choix d'**une démarche à la fois curative et préventive** est l'un des axes forts du nouveau PLU pour sensibiliser et préserver les habitants et visiteurs et éviter d'aggraver les risques. Le règlement d'urbanisme comprend un volet complet relatif à cette problématique.
La révision du PLU est aussi l'occasion d'une meilleure prise en compte des risques de **ruissellement urbain** induits par le relief et l'imperméabilisation des espaces urbanisés. Deux mesures ont notamment été intégrer pour prévenir les phénomènes d'inondation par ruissellement des eaux de pluie : la préservation des axes d'écoulement de l'eau en imposant un recul le long des vallons et 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…).

Objectif 5 : Réduire la dépendance aux énergies fossiles

Le climat exceptionnel maralpin offre des ressources énergétiques qui peuvent être valorisées afin d'alléger les sollicitations du réseau électrique. Les problématiques énergétiques et de réseaux se font prégnantes, à l'articulation entre les problématiques environnementales et les enjeux urbains. Le PLU s'inscrit dans la démarche mise en œuvre par le Plan Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Si le territoire n'accueille aujourd'hui pas de projet structurant en matière d'énergies renouvelables, le nouveau PLU instaure des mesures volontaristes qui, outre l'**amélioration de l'efficacité énergétique** du parc, repose sur :

- la mise en œuvre d'une qualité environnementale et d'un développement durable dans le cadre des futurs projets : économie de ressources (énergie, air, eau, sols…), réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), adaptation des bâtiments à leur environnement extérieur, etc. ;
- une exigence renforcée quant à la performance énergétique des bâtiments en zones urbaines et à urbaniser pour lesquels le règlement impose de réduire la consommation énergétique d'au moins 10% par rapport au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique en vigueur ;
- l'incitation à recourir aux énergies renouvelables à consommation directe dans la construction neuve...

Les sensibilités patrimoniales et paysagères conduisent toutefois à accompagner réglementairement l'insertion de ces dispositifs.

III. Un urbanisme à l'échelle du village

Comme de nombreuses communes maralpines, Saint-Paul-de-Vence a connu un essor démographique depuis la fin des années 1960 qui a plus que doublé la population communale, avec des pointes du taux de croissance à 4% même si elle a connu une période de stagnation entre 2009 et 2014.

Ces mutations rapides ont profondément transformé la physionomie et le fonctionnement du village, la campagne s'étant progressivement urbanisée. Avec près de 3 500 habitants et malgré cet essor, Saint-Paul-de-Vence conserve un caractère villageois. Si les équipements ont été récemment confortés (école…), l'urbanisation telle qu'elle s'est déployée génère aujourd'hui des déficits, notamment en matière d'infrastructures (insuffisance de la trame viaire et des réseaux dans certains quartiers…). Un tel développement dans les prochaines décennies ne paraît ni soutenable (il convient de laisser le temps à la mise en place des nouveaux équilibres nécessaires pour satisfaire les besoins des habitants et ancrer une vie locale) ni envisageable (le territoire n'offre pas tous les espaces nécessaires compte tenu notamment des enjeux écologiques et paysagers).

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-deçà de 4 000 habitants et requerrait néanmoins la réalisation de près de 380 logements.

Les scenarios 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 scenario 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.**

L'orientation n°2 (Assurer un développement urbain maîtrisé en favorisant la production de logements pour les actifs) du PADD de 2017 reposait sur un objectif de croissance démographique annuel de l'ordre de 1%. Cette orientation recherchait une cohérence urbaine et paysagère en privilégiant la densification de secteurs déjà urbanisés à proximité du centre village et de Cagnes-sur-Mer et le confortement des continuités urbaines d'une part et en limitant les densités urbaines des Gardettes, des Hauts de St Paul et des coteaux des vallons d'autre part.

L'orientation n°4 (Garantir une mobilité durable et l'accès aux équipements) complétait ce programme par la sécurisation des déplacements et le développement des modes actifs et visait à assurer l'adéquation du niveau d'équipements.

L'Orientation 2 – Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable – du nouveau PADD confirme la volonté de la commune de Saint-Paul-de-Vence de rester un village de proximité et de solidarités (solidarités sociales, intergénérationnelles…). Cette orientation repose donc sur un objectif démographique modéré et sur des objectifs qualitatifs valorisant le cadre de vie saint-paulois.

1. Un urbanisme équilibré et durable

Objectif 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

Afin de préserver les équilibres actuels, le PLU vise à modérer la croissance démographique. L'objectif démographique retenu est celui qui permettra à la commune de continuer à accueillir de nouveaux habitants et à répondre à leurs besoins dans un esprit de continuité, et de cohérence avec le niveau d'équipements actuel ou potentiel, sans dépasser les 4 000 habitants à l'horizon 2030.

Ce choix, renforce des options déjà retenues dans le PLU de 2017 qui identifiait certains espaces comme les Hauts de Saint-Paul, les Gardettes ou encore les versants des vallons du Défoussat, du cercle et du Malvan pour leur faible aptitude à être densifiée du fait de leurs insuffisances en termes d'équipements notamment (en particulier du réseau viaire hérité d'un chevelu de chemins ruraux sur lesquels se ramifie des dessertes souvent en impasses comme le montrent le diagnostic territorial et l'analyse foncière). Il s'agit également de mieux prendre en compte les dimensions paysagères et écologiques identifiées dans l'orientation 1 ci-avant, qui imposent une vigilance accrue et limite fortement les capacités résiduelles d'urbanisation, non plus sur les seuls critères techniques (existence ou qualité des réseaux) et liés aux risques (zones rouges du PPRi et du PPRif par exemple…) mais aussi eu égard aux critères sensibles et néanmoins objectifs que sont les paysages et la trame verte et bleue du territoire.

L'enjeu pour les années à venir est d'accompagner une urbanisation douce et cohérente avec le tissu bâti et les enjeux paysagers et équilibrée pour préserver et renforcer les équilibres sociaux et urbains. La production en logements sera ainsi réalisée en priorité dans les secteurs de « moindre enjeu » au Sud de la commune, en limite de Cagnes-sur-Mer et de La Colle-sur-Loup.

Cette organisation du développement urbain se traduit ainsi par :

- le confortement du Nord du village qui regroupe les principaux équipements (secteur UV2) et du Sud du territoire (secteur UC1) qui par sa composition urbaine, sa proximité des axes de déplacements structurants, les points de desserte par les transports en communs et des pôles d'emplois et sa moindre exposition paysagère présente un meilleur potentiel de renouvellement et de confortement ;
- des densités dégressives pour les reliefs (coteaux, Les Gardettes et les Hauts de Saint-Paul, Les Espinets) en prenant en compte les critères techniques et qualitatifs (capacités de desserte par les réseaux, intensité des risques, enjeux paysagers, etc.). Dans ce cadre :

- les protections de la trame végétale (ripisylves, espaces verts protégés, etc.) ont été définies, en particulier dans les espaces les plus exposés (coteaux) et/ou menacés par la pression urbaine ;
- les règles d'implantation et volumétriques, les coefficients d'emprises au sol et d'espaces verts ont été redéfinis afin de concilier urbanisation et qualité du cadre de vie.

Le secteur de la Bastide Rouge est l'un des derniers espaces de plus de 2 hectares disponibles au sein ou en frange des espaces urbanisés et constructible immédiatement (en dehors des contraintes des périmètres des PPRi et PPRif). Le PLU fait le choix d'un reclassement en zone à urbaniser 1AU (zone UD dans l'ancien PLU) et l'assortit d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'éviter les écueils d'une urbanisation spontanée reproduisant les difficultés rencontrées aujourd'hui sur les coteaux (difficultés de desserte et de stationnement, ruissellement, absence d'espace de quartier, etc.).

Objectif 2 : Offrir un parcours résidentiel aux habitants

Le diagnostic social et résidentiel a mis en évidence une offre de résidences principales essentiellement concentrée sur le modèle de la maison individuelle, caractérisée par des logements de grande taille (plus de 40% des logements comportent 5 pièces ou plus en 2014) occupés par une très grande majorité de propriétaires (plus de 70% des résidences principales). Si le niveau de vie des ménages est parmi les plus aisé de la CASA, le marché foncier immobilier très élevé (nettement plus tendu que dans les communes limitrophes comme Vence, Cagnes-sur-Mer ou Villeneuve-Loubet) ne favorise pas l'accès au logement pour tous.

Entre 2009 et 2014, la part des locataires est restée stable et faible autour de 23%. La commune, comptant moins de 3 500 habitants, n'est pas encore assujettie à la loi SRU. Dotée d'un parc locatif social insuffisant et dans la perspective du dépassement du seuil de 3 500 habitants, quelques projets ont été impulsés au cours des dernières années pour renforcer ce parc (route de Cagne notamment).

De plus, les dynamiques observées (desserrement des ménages, vieillissement de la population marquée par l'augmentation de la part des habitants âgés de 60 ans et plus qui représentent désormais 34% de la population…) dénotent également une nécessaire adaptation du parc de logements.

C'est pourquoi, le PADD fait le choix, pour les années à venir, de contribuer à ancrer les nouveaux habitants dans la vie communale, en privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle. Le PLU prévoit une production raisonnée et diversifiée de logements : la diversité des formes urbaines proposées par le règlement (par sa localisation comme par sa typologie) doit permettre de varier les programmes d'habitat afin de mieux répondre aux différentes étapes d'un parcours résidentiel : installation de jeunes actifs, accession à la propriété des familles, maintien des personnes âgées, etc., et ainsi d'accompagner l'évolution démographique de façon équilibrée sur le territoire.

En termes réglementaires, s'appuyant sur le PLH en vigueur ainsi que sur les perspectives de la révision du PLH, le PLU met l'accent sur la production sociale en renforçant les exigences en matière de production de logements sociaux dans les programmes de logements (taux de 50%) au sein du périmètre sociale qui couvre le Sud du territoire. D'autres sites sont mobilisés par des projets en cours ou envisagé à moyen terme et font l'objet d'une identification particulière : emplacement réservé de mixité sociale pour un programme d'habitat en renouvellement de l'ancien camping du Malvan, chemin du Cercle et chemin de Saint-Etienne, nouveau périmètre de mixité sociale sur la zone 1AU, instauration d'une servitude d'attente de projet sur le périmètre de mixité sociale situé en contre-bas du village afin d'engager une étude programmatique… Ces secteurs font partie des gisements fonciers identifiés par le PLH. Au total, le PLU révisé présente une capacité théorique brute de près de 140 logements locatifs sociaux, soit 50% de la production de résidences principales attendue (soit environ 280 résidences principales, sur les 380 logements à produire au total).

2. Des mobilités améliorées

Le diagnostic souligne que, 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 les flux induits par les quartiers qu'il dessert (linéaire important de voies privées (anciens chemins ruraux) au gabarit étroit, nombreuses voies en impasse…) et supporte de flux de transit (domicile-travail notamment), ces voies étant utilisées comme itinéraire de shunt (évitement) des grands axes surchargés. La faiblesse de la desserte par les transports en commun fait que l'urbanisation s'est développée avec sur une forte dépendance aux véhicules motorisés individuels, qui saturent aujourd'hui le réseau routier.

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

Compte tenu de la position géographique du noyau villageois sur un piton rocheux et du relief fortement vallonné, l'urbanisation s'est d'abord développée au Nord du village avec l'implantation des équipements, et le long des axes structurants RD 7 reliant La Colle-sur-Loup et Vence, routes des crêtes, etc.

L'articulation entre le Vieux Village et les équipements et espaces de stationnement situés le long ou au Nord de la RD7 est un enjeu stratégique : des aménagements et signalisations ont été réalisés pour sécuriser son franchissement par les piétons, mais la configuration très routière n'est pas à la hauteur de la qualité du Vieux Village.

C'est autant pour le cadre de vie et le confort des habitants que pour l'attractivité touristique que le PADD vise à poursuivre l'amélioration, la lisibilité de l'entrée du centre-village par des aménagements sachant concilier le passage des flux de transit, l'orientation des automobilistes vers les espaces de stationnement et une place accrue pour les piétons. Il s'agit de concevoir cet espace – lien entre la centralité historique (Vieux Village) et la centralité fonctionnelle (équipements, stationnements…) – comme un espace public central apaisé. Il devra être étudié en concertation avec le Conseil départemental, gestionnaire de la voie. L'ajustement de l'offre de stationnement aux fortes amplitudes de fréquentation peut être intégré dans la réflexion.

Objectif 4 : Réorganiser les réseaux de desserte

Comme évoqué dans l'objectif précédent, le diagnostic a soulevé la nécessité d'élargir la réflexion sur les circulations au-delà de « centre village ». Cette exigence, déjà identifiée dans le PLU en 2017, est reformulée dans le nouveau PLU. Elle implique deux types de réflexions et d'actions :

- traiter les différentes échelles d'entrées : si l'entrée de la CASA (RD 436 / bd Sauvaigo) a récemment été réaménagée, les entrées Nord et Ouest (RD7) doivent être valorisée pour leur fonction d'entrée de commune participant également fortement à la qualité de la perception du territoire et de sa convergence vers le village ;
- améliorer l'efficacité du réseau viaire secondaire et tertiaire doit ainsi participer à un meilleur fonctionnement au quotidien.

Outre une politique d'acquisition de voies privées que la commune envisage, de nombreux emplacements réservés ont ainsi été maintenus ou créés pour conforter le réseau viaire. Ces aménagements pourront intégrer des espaces facilitant et sécurisant les modes actifs (trottoirs, bande cyclable…).

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

Le village, par son organisation urbaine et son relief vallonné, ne se prête pas toujours bien aux déplacements à pieds ou à vélo comme le souligne le diagnostic. Le réseau cyclable est, quant à lui, presque inexistant sur la commune de Saint Paul de Vence, obligeant les cyclistes à emprunter les routes automobiles sans espace dédié. Le relief reste un frein au déplacement cycliste au quotidien mais les politiques conduites par la CASA et le Pays de Vence visent à développer ce mode de déplacement.

La commune a engagé des réflexions pour améliorer la trame des liaisons douces aux abords du Vieux Village (liaison centralité historique – centralité fonctionnelle complété par l'objectif 2) qui doivent encore être confortés (chemin des Gardettes, liaison Village – fondation Maeght…) et aux différents points d'intérêts, afin de s'adapter à une pratique quotidienne et touristique. Complétant les quatre circuits de découverte valorisés par l'Office de tourisme, de nouveaux sentiers à créer dans le vallon du socle du village ou dans la forêt en direction de Vence ont été identifiés et sont maintenus (emplacements réservés), tissant un réseau cohérent et complémentaires (liaisons du quotidien et pour les loisirs). Les améliorations du réseau viaire (objectif 4) intègrent également cette dimension.

Des mesures ont également été inscrites dans le règlement et les orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU afin de favoriser les modes actifs : exigences en matière de stationnement pour les vélos, cheminements doux au sein des nouveaux quartiers à aménager, intégration d'une bande cyclable dans l'OAP du Malvan visant à assurer une continuité de cyclable le long du chemin (inscrit dans le Plan de Déplacement Urbains de la CASA)…

3. Un niveau d'équipement adapté

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

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements qui a fait l'objet d'améliorations récentes. Le rayonnement patrimonial et culturel a également permis le développement d'une offre étoffée.

Être un territoire de proximité signifie également que la commune **poursuive l'adéquation entre le niveau d'équipements et les besoins des habitants**. L'accueil de nouveaux habitants impose, en effet, de réinterroger cette offre d'équipements afin de l'adapter aux nouveaux besoins éventuels. Sur ce point, la commune ayant fait le choix d'un développement de conserver son échelle villageoise, il n'est pas envisagé à court ou moyen terme de nouvel équipement structurant.

En revanche, le vieillissement des infrastructures existantes conduit à envisager une réorganisation et un repositionnement de certains services (poste de police, service urbanisme…). Les zones UV1 et UV2 confortant le Vieux village et son extension Nord doivent permettre ce projet.

La **qualité des dessertes par les réseaux techniques** urbains (eau potable, assainissement et énergie) a également guidé certains choix comme celui de maîtriser la croissance démographique notamment au regard des capacités globales existantes ou attendues de ces réseaux. En matière d'assainissement, la commune est desservie par une station intercommunale commune avec Cagnes-sur-Mer et La Colle-sur-Loup. La capacité de cette dernière, portée à 130 000 équivalent-habitants (EH), a permis d'intégrer l'augmentation démographique attendue dans les trois communes.

L'égalité d'**accès aux technologies numériques** dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services est également visée. Cela se traduit notamment par la programmation en amont de la desserte « très haut débit » des nouvelles opérations de construction et d'aménagement. Cet objectif répond aux enjeux sociaux du développement durable. Le PLU rappelle cette nécessité pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement qui devront prendre en compte ce critère.

IV. Un rayonnement international, une économie de proximité

Le tissu économique de Saint-Paul-de-Vence se caractérise par un réseau de petites caractéristiques essentiellement dans les secteurs des commerces, de l'hébergement et de la restauration ainsi que les services. Le principal atout de la commune est son rayonnement international qui fait du tourisme (et par conséquent des commerces/ galerie, établissement de restauration et d'hébergement, etc.) le pilier de son économie.
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 une fonction de proximité satisfaisante pour les saint-paulois.
Le territoire, jadis agricole, a conservé quelques secteurs à bon potentiel de reconquête à préserver la pression urbaine.

L'orientation n°3 (Pérenniser et diversifier les activités économiques) du PADD de 2017 développait essentiellement les axes économiques reposant sur le tourisme d'une part et la vie économique locale, d'autre part en préservant notamment la possibilité d'étendre la zone économique de l'entrée Sud.

La commune a ainsi envisagé, en concertation avec celle de La Colle-sur-Loup le renouvellement et le développement de la zone économique longeant le boulevard Sauvaigo et marquant l'entrée de la CASA. Le potentiel de la zone située sur le territoire de Saint-Paul, qui avait fait l'objet d'une servitude d'attente de projet dans le cadre de l'élaboration du PLU dès 2013, a fait l'objet d'une étude qui met en évidence des contraintes techniques, économiques et écologiques telles que le désenclavement de la partie Sud, et par conséquent le développement de la zone, ne peut être envisagé.

Le maintien et le développement des activités économiques diversifiées et de l'emploi sont gages d'un dynamisme économique à l'échelle de la commune. Soucieuse de renforcer les secteurs économiques, la commune a souhaité, dans le cadre de son PADD réaffirmer la nécessité de les pérenniser tout en cherchant à revaloriser des activités traditionnelles dans le cadre de l'**Orientation3 – Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel et touristique de Saint-Paul-de-Vence**

1. Une économie culturelle et touristique au rayonnement international

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

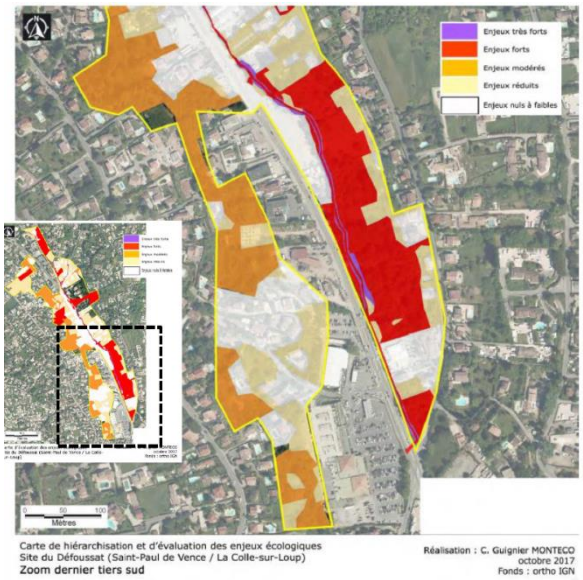
L'économie saint-pauloise s'est développée sur les fondements d'un rayonnement culturel international qui s'est forgé depuis l'arrivée de nombreux artistes dans les années 1920 et l'implantation de la fondation Maeght. La pérennisation des activités touristiques est indispensable. Le PLU entend ainsi **conforter les activités d'hébergement et de restauration dont la diversité et la qualité sont des critères indispensables** pour l'attractivité du territoire. Pour que cette offre se maintienne et se renouvelle, il convient d'agir aussi sur ce qui fait l'attractivité du territoire. Ainsi, cet objectif est particulièrement lié aux orientations 1 et 2. Outre la préservation du cadre paysager, patrimonial et culturel, il s'agit de **rendre plus lisibles et confortables les différents « sites »** en notamment à assurant leur accessibilité (déplacements, stationnement…).

2. Une économie présentielle fragile à soutenir

Objectif 2 : Soutenir l'économie de proximité

Rythmée par les flux touristiques, le dynamisme économique communal est soumis à de fortes disparités saisonnières. La structure de commerces et de services est principalement axée sur la vie touristique et les saint-paulois s'orientent facilement vers les communes proches pour leurs achats. Néanmoins, conforter l'attractivité du village pour de nouveaux habitants implique d'encourager une économie locale (commerces, services, mais aussi artisanat) en recherchant une complémentarité avec l'offre saisonnière ce que le PLU vise à permettre en veillant à la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et notamment aux abords du village.

La commune a également étudié la possibilité de développée une zone économique de proximité en lien avec celle de La Colle-sur-Loup, le long du boulevard Sauvaigo. Cette réflexion amorcée depuis des années (le secteur était inscrit en zone UZ dans le PLU et bénéficiait d'un périmètre d'attente de projet élargi) a donné lieu à une étude de faisabilité piloté par la commune et la CASA en 2017-2018. Le bilan de cette étude montre des enjeux écologiques, économiques, topographiques, hydrologique et d'accessibilité qui limitent les possibilités d'aménagement de cette zone d'activité économique et impliquent de réexaminer l'ambition de cette « vitrine économique ». Ce coût écologique et financier exorbitant a conduit la commune a 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.



Evaluation des enjeux écologique de l'espace d'activité économique (Source : Etude techniques pour l'aménagement de l'espace d'activtés économiques du Défoussat, Elan, 2017-2018

3. Une agriculture à reconquérir

Objectif 3 : Encourager la reconquête agricole

L'agriculture, qui était autrefois développée et dessinait les paysages, a connu une forte déprise au cours des dernières décennies. La commune ne compte aujourd'hui qu'un siège d'exploitation (chemin de Saint-Etienne) ainsi qu'un centre équestre au Sud du socle du village. Malgré l'urbanisation, le territoire, jadis agricole, a conservé quelques secteurs à bon potentiel de reconquête à préserver de la pression urbaine.

Les enjeux climatiques et sociaux replacent les ressources naturelles, et notamment agricoles, au centre des préoccupations. Face aux pressions urbaines et aux contraintes physiques (relief) qui ont également joué un rôle important dans la régression des surfaces cultivées, le PADD inscrit la revalorisation des potentiels agricoles comme un objectif ambitieux du projet de territoire.

Une étude foncière a été réalisée par la CASA (en 2014 et complétée en 2019) afin de déterminer les espaces agricoles utilisés ou potentiel dans les zones à enjeux de la commune de Saint Paul de Vence.

Si l'agriculture n'est plus aujourd'hui un pilier de l'économie locale, elle reste en revanche un enjeu en matière de préservation ou de reconstitution des paysages historiques.

L'incitation à la reconquête agricole, ainsi que le développement de circuits courts permettant une valorisation des productions locales est nécessaire, afin de lutter contre la déprise agricole et ses impacts sur l'équilibre et la durabilité du territoire.

Pérenniser et transmettre l'agriculture au même titre que les autres patrimoines saint-paulois impliquent des mesures volontaristes dans le PLU. Cet objectif a notamment permis de conforter les zones agricoles de plus d'une dizaine d'hectares par rapport au PLU précédent en ne protégeant pas seulement les terres agricoles exploitées mais aussi en identifiant des espaces à reconquérir. Le règlement a également été conçu pour offrir des possibilités d'installation de sièges et de bâtiments d'exploitation : si les espaces cultivés ou de reprise agricole sensibles sur le plan paysager (coteaux notamment) sont protégés de toute construction y compris agricole, des secteurs sont néanmoins identifiés pour permettre l'extension ou l'installation de sièges d'exploitation et favoriser la diversification des exploitations, à la fois par la variété des terres à valoriser que par l'éventail des activités connexes (agro-tourismes, vente à la ferme, etc.).

V. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Au cours de la dernière décennie, la consommation foncière (habitat, équipements, économie…) a essentiellement été prélevée sur des espaces naturels ou potentiellement agricoles. Si es secteurs d'habitat se sont historiquement déployés en points hauts (village sur l'éperon rocheux, bâti le long des chemins sur les crêtes…), l'analyse des évolutions du territoire montre en effet que l'urbanisation s'est ensuite développée de façon relativement importante dans les vallons et leurs versants à la faveur de la déprise agricole.

Cette transformation définie aujourd'hui une enveloppe urbaine constituée dont les espaces forestiers constituent des limites naturelles.

Le territoire saint-paulois est fortement contraint par les risques (inondation, incendie de forêt, géologie…), les sensibilités écologiques et paysagères et les périmètres de protection et d'inventaires patrimoniaux (site inscrit, monuments historiques…).

L'élaboration du PLU en 2013 avaient été l'occasion de circonscrire l'enveloppe constructible par rapport au Plan d'Occupation des Sols. Le contexte physique et les ambitions communales ont conduit à redéfinir de façon claire un projet de territoire confirmant encore cette évolution.

Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain synthétisent les trois orientations explicitées ci-avant. 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 de ce vaste « quartiers jardin » de la CASA (cf. Plan paysage de la CASA) d'une part et la qualité des dessertes (réseau, proximité des transports en commun…) d'autre part.

Pour cela, la commune s'est fixée 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. **Cet objectif est respecté par une réduction de 8,7 ha des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur.**

Les quartiers situés au Sud du territoire (limitrophes de Cagnes-sur-Mer et de La Colle-sur-Loup) paraissent plus opportuns pour poursuivre un processus d'intensification ou de renouvellement urbain adapté au caractère villageois (synergies entre les équipements, commerces, services et l'habitat, accessibilité viaire des bassins d'emplois…). Corrélativement, afin de respecter les densités de construction propres à chaque secteurs du territoire en fonction de ces différents enjeux urbains,

environnementaux, paysagers, etc., le PLU retient des règles gabaritaires permettant d'intégrer les nouvelles constructions (emprises, hauteurs, etc.), et de façon complémentaire, le PLU définit des obligations d'aménagements paysagers (coefficients d'espaces verts de pleine terre, espaces verts protégés, etc.).

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 1 110 m². Avec une capacité foncière résiduelle estimée à 32,2 ha, le nombre de logements productible serait de 290 logements.
  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) qui fera l'objet d'un projet de mixité sociale et celui des anciennes serres de la Bastide Rouge (zone 1AU de 3,3 ha dont 1,9 ha réaménageables). Ces secteurs font également chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à organiser ce renouvellement.

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

D'après l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Une certaine prise de recul est nécessaire lors de l'interprétation des chiffres présentés dans la comparaison des scénarios, du fait de leur établissement sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent inévitablement une certaine marge d'erreur, aussi faible soit elle. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais bien de dessiner les tendances auxquelles on peut s'attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique choisies par la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres relatifs au choix effectué par la commune (scénario n°3 maitrisé) sont les suivants :

- 3 854 habitants à l'horizon 2030, soit une croissance annuelle de 0,8% ;
- Une production de 380 logements supplémentaires à l'horizon 2030 (soit environ 23 nouveaux logements par an).

Ces estimations seront projetées, dans la suite de ce rapport, à travers un ensemble de thématiques clés, permettant ainsi d'estimer les impacts du scénario choisi sur le territoire communal et ses composantes structurantes.

I. Transport/déplacements et émissions de pollutions associées

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune ;
- Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2030 : 51,0% disposent d'une voiture, et 26,3% disposent d'au moins deux véhicules (données INSEE 2015, pour le département du 06).

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

Le scénario maitrisé implique une augmentation du nombre de véhicule puisqu'elle sera de 244 véhicules contre 412 véhicules supplémentaires pour le scénario de la forte croissance (+1,5%/an). Elle reste néanmoins plus importante que le scénario de stagnation (-0,02%/an) qui implique une augmentation limitée du nombre de véhicule (64).

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact significatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

	Population municipale en 2017	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Évolution de la population entre 2017 et 2030	**Taille des ménages en 2017**	**Évolution de la taille des ménages à l'horizon 2030**	Nombre de ménages en 2030	Évolution du nombre de ménages	**Évolution de nombre de véhicules**	**Évolution des émissions de CO_2 (en t/an)**	**Évolution des émissions en TeC par an**
Scénario 1 (-0,02%/an)	3 475	3 464	-11	**2,34**	**2,24**	1546	61	**64**	**130**	**36**
Scénario 2 (+ 1,5%/an)		4 217	742			1883	398	**412**	**845**	**230**
Scénario 3 (+0,8%/an)		3 854	379			1721	235	**244**	**501**	**136**

2. Émissions de CO2 dans l'atmosphère

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement, et ce, à partir des hypothèses suivantes :

- L'estimation du nombre de véhicules engendré par l'accueil d'une nouvelle population (résultats ci-dessus) ;
- Une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km ;
- La distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale du rapport moyen budget-distance des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour) ;
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2030, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules génèrera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi prévoit une augmentation des émissions de CO2 de 501 tonnes par an, soit l'équivalent de 136 tec/an, contre 845 et 130 tonnes de CO2/an – soit 230 et 36 tec/an – pour les deux autres scénarios. Le scénario le plus « impactant » est celui de la forte croissance (+1,5%/an), cependant le deuxième scénario (-0,02%/an) l'est encore moins.

La Tonne Equivalent Charbon (TEC) est une unité de mesure énergétique, qui exprime la quantité de charbon qu'il serait nécessaire de brûler pour obtenir cette même quantité d'énergie. Cette notion permet de comparer des consommations de combustibles différents entre eux par leurs caractéristiques thermiques ou de ramener des sources d'énergie diverses à la combustion d'un produit connu et universellement employé. La valeur de la tonne d'équivalent charbon ne fait l'objet d'aucune normalisation : ce n'est pas une unité de mesure, seulement une grandeur d'emploi commode.

À noter que les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement pourraient être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux, etc…). Cela va en accord avec les projets de développement des transports en communs.

II. Gestion de l'eau

1. Alimentation eau potable

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- Sur l'année 2017, et selon le rapport annuel sur les ressources en eau, la consommation annuel d'eau est de 444 482 m3 et la moyenne par habitant est de 514 litres par jour ;
- Les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios suivants :

	Population estimée en 2017	Perspectives démographiques 2030	Évolution du nombre d'habitants entre 2017 et 2030	**Consommation d'eau supplémentaire par jour (m^3)**	**Consommation d'eau supplémentaire par an (m^3)**
Scénario 1 (-0,02%)	3 475	3 464	-11	**-5,6**	**-2063,7**
Scénario 2 (+1,5%)		4 217	742	**381,4**	**139206,6**
Scénario 3 (+0,8%)		3 854	379	**194,8**	**71104,19**

À l'échelle annuelle, le scénario 2 induit une consommation d'eau supplémentaire de 139 206 m3 soit 381,4 m3 par jour, ce qui correspond à une augmentation des consommations de 31 % d'ici à 2030.

Le scénario maitrisé choisi représente une augmentation de la consommation de 71 104,2 m3 supplémentaire par an, soit 194,8 m3 supplémentaires par jour, ce qui correspond à une augmentation des consommations de 16 % d'ici à 2030.

3. Assainissement des eaux usées

La commune de Saint-Paul-de-Vence possède un contrat d'affermage avec la Compagnie des Eaux et de l'Ozone. Le délégataire prend donc en charge l'exploitation du réseau, la gestion clientèle ainsi que les travaux de raccordement sur le réseau.

La commune appartient au Syndicat Intercommunal d'assainissement de La Colle-sur-Loup qui transporte ainsi les effluents en direction de la station d'épuration de Cagnes-sur-Mer. Néanmoins, le Syndicat ne possède pas de station d'épuration. 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 effluents collectés par la STEP actuelle sont transportés par Veolia eau selon la réglementation en vigueur.

	Population estimée en 2017	Perspectives démographiques en 2030	Évolution du nombre d'habitants entre 2017 et 2030	**Équivalent habitant supplémentaire**
Scénario 1 (-0,02%)	3 475	3 464	-11	**-11**
Scénario 2 (+1,5%)		4 217	742	**742**
Scénario 3 (+0,8%)		3 854	379	**379**

Le scénario choisi entraine une augmentation de 379 équivalents/habitants à l'horizon 2030.

III. L'énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2030 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m² ;
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m²/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012) ;
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Il doit être précisé que les estimations ci-dessous ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées. L'augmentation sera de 1 346,4 MWh/an pour le nombre de logement envisagé par le scénario choisit.

	Population estimée en 2017	Perspectives démographiques en 2030	Evolution du nombre d'habitants entre 2017 et 2030	**Estimation des besoins en logement à l'horizon 2030**	**Consommation énergétiques induites en MWh/an**
Scénario 1 (-0,02%)	3 475	3 464	-11	**120**	**432**
Scénario 2 (+1,5%)		4 217	742	**618**	**2 224,8**
Scénario 3 (+0,8%)		3 854	379	**374**	**1 346,4**

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront. En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien, permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables, notamment l'énergie de biomasse, peut-être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

IV. Synthèse et raisons du choix du scénario

Le « scénario maitrisé » choisit dans le cadre de la révision du PLU (+0,8%) représente un compromis entre les deux autres scénarios, assurant un développement et une croissance raisonnée de la population tout en limitant les impacts sur les composantes environnementales.

Ce scénario répond ainsi aux objectifs de la commune de Saint-Paul-de-Vence, qui cherche à valoriser les espaces encore libres au sein du tissu urbain sans l'étendre. Les effluents supplémentaires seront traités par la STEP de Cagnes-sur-Mer, dont la capacité va être augmentée d'ici la fin d'année 2019 à 160 000 eq/hab afin de répondre à la croissance de la population des communes aux alentours.

Cependant, l'augmentation de la demande énergétique et des transports seront les principaux enjeux de ce scénario. La commune devra réduire ses consommations énergétiques, développer son potentiel de production d'énergies renouvelables et valoriser les cheminements doux comme alternative à l'utilisation de la voiture.

Chapitre 3 :
Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

Le projet communal de Saint-Paul-de-Vence répond aux enjeux environnementaux de son territoire par le biais des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD. Dans ce document, la commune présente des objectifs de préservation et de valorisation de son patrimoine bâti et paysager tout en préservant les limites écologiques du territoire. Elle affiche également des objectifs de dynamisation de l'économie locale raisonnée, cohérente et durable.

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issu de l'État Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ». Les enjeux environnementaux retenus pour la justification des choix environnementaux sont les suivants :

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	**1**	Limiter l'expansion du tissu urbain sur les espaces naturels et agricoles
	2	Préserver la trame végétale en ville et les espaces naturels identifiés dans le SCoT
	3	Maintenir et renforcer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité

PAYSAGE ET PATRIMOINE	**4**	Préserver les vues remarquables
	5	Préserver l'identité architecturale du centre ancien et son socle paysager
	6	Assurer la pérennité du patrimoine bâti et architectural

RESSOURCES ET CADRE DE VIE	**7**	Améliorer la performance énergétique de la commune
	8	Améliorer le réseau d'assainissement
	9	Valoriser la récupération des eaux pluviales
	10	Encadrer l'urbanisation aux abords des voies bruyantes

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	**11**	Être conforme avec les Plans de Prévention des Risques de Feux de forêt et d'Inondation
	12	Prendre en compte les aléas mouvement de terrain et retrait- gonflement des argiles dans les projets de construction, encadrer l'urbanisation dans ces secteurs
	13	Encadrer les habitats aux abords des sites classés BASIAS

Le système de qualification retenu pour évaluer la prise en compte des enjeux environnementaux dans les orientations et objectifs du PADD est le suivant :

+++	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et globale / Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible et locale
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
- -	Incidence négative moyenne et globale / Incidence négative forte et locale
- - -	Incidence négative forte et globale

		Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise				
		Préserver et valoriser la trame verte et bleue structurant le territoire	**Protéger les grands paysages et valoriser les perceptions paysagères identitaires de Saint-Paul-de-Vence**	**Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti**	**Prendre en compte les risques et les nuisances**	**Réduire la dépendance aux énergies fossiles**
Enjeux environnementaux	1	+++	+++		+	
	2	+++	++			
	3	+++	++			
	4	++	+++	+		
	5	+	+++	+++		
	6	+	++	+++		
	7		-	-	+	++
	8					
	9					
	10			+	+++	
	11				+++	
	12				+++	
	13				++	

		Orientation 2 : Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable				
		Maitriser et organiser le développement urbain	**Offrir un parcours résidentiel aux habitants**	**Adapter l'organisation viaire au fonctionnement de la centralité**	**Réorganiser les réseaux de desserte et développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir**	**Assurer un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement**
Enjeux environnementaux	1	+				
	2				+	
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					++
	9					
	10	-				
	11					
	12					
	13					

		Orientation 3 : Soutenir une économie locale diversifiée et complémentaire au rayonnement culturel et touristique de Saint-Paul-de-Vence		
		Cultiver l'économie culturelle et touristique d'exception	**Soutenir l'économie de proximité**	**Encourager la reconquête d'une économie agricole**
Enjeux Environnementaux	1	++		+++
	2			
	3			
	4	+++		-
	5	+++		
	6	+++		
	7			
	8			
	9			
	10			
	11			
	12			
	13			

Les tableaux ci-dessous exposent les résultats de l'analyse des incidences des orientations et objectifs du PADD sur chaque enjeu environnemental. Ces résultats ont été obtenus par la somme des « + » et des « - » par ligne d'enjeu.

La totalité des thématiques est impactée positivement par le projet de PLU. Ces résultats démontrent que, l'urbanisation communale est maitrisée et que de nombreuses mesures positives sur les milieux naturels et les paysages sont instaurées dans le cadre de la révision du PLU.

MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	Limiter l'expansion du tissu urbain sur les espaces naturels et agricoles	**14**
	Préserver la trame végétale en ville et les espaces naturels identifiés dans le SCoT	**5**
	Maintenir et renforcer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité	**6**

PAYSAGE ET PATRIMOINE	Préserver les vues remarquables	**11**
	Préserver l'identité architecturale du centre ancien et son socle paysager	**15**
	Assurer la pérennité du patrimoine bâti et architectural	**11**

RESSOURCES ET CADRE DE VIE	Améliorer la performance énergétique de la commune	**1**
	Améliorer le réseau d'assainissement	**5**
	Valoriser la récupération des eaux pluviales	**2**
	Encadrer l'urbanisation aux abords des voies bruyantes	**8**

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Être conforme avec les Plans de Prévention des Risques de Feux de forêt et d'Inondation	**4**
	Prendre en compte les aléas mouvement de terrain et retrait- gonflement des argiles dans les projets de construction, encadrer l'urbanisation dans ces secteurs	**4**
	Encadrer les habitats aux abords des sites classés BASIAS	**3**

Les fortes plus-values du projet du PLU sont attendues sur :

- La préservation des espaces naturels et agricoles de la commune en limitant l'expansion urbaine ;
- Le maintien des vues remarquables du territoire ;
- La préservation du patrimoine architectural riche du centre ancien et son socle paysager.

Globalement le PADD tend vers une préservation de ces espaces naturels et agricoles ainsi que vers une centralisation de ses activités dans le cœur historique. L'objectif général étant la préservation du patrimoine architectural et paysager.

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

I. Les fondements du zonage et du règlement

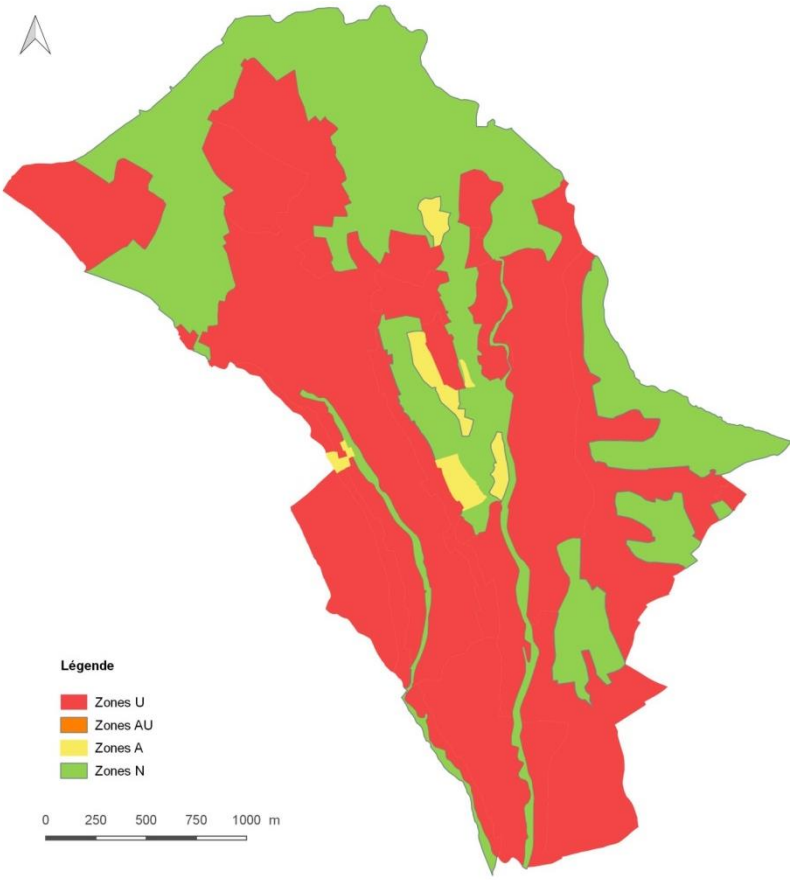
1. La structuration du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Saint-Paul-de-Vence en plusieurs zones distinctes :

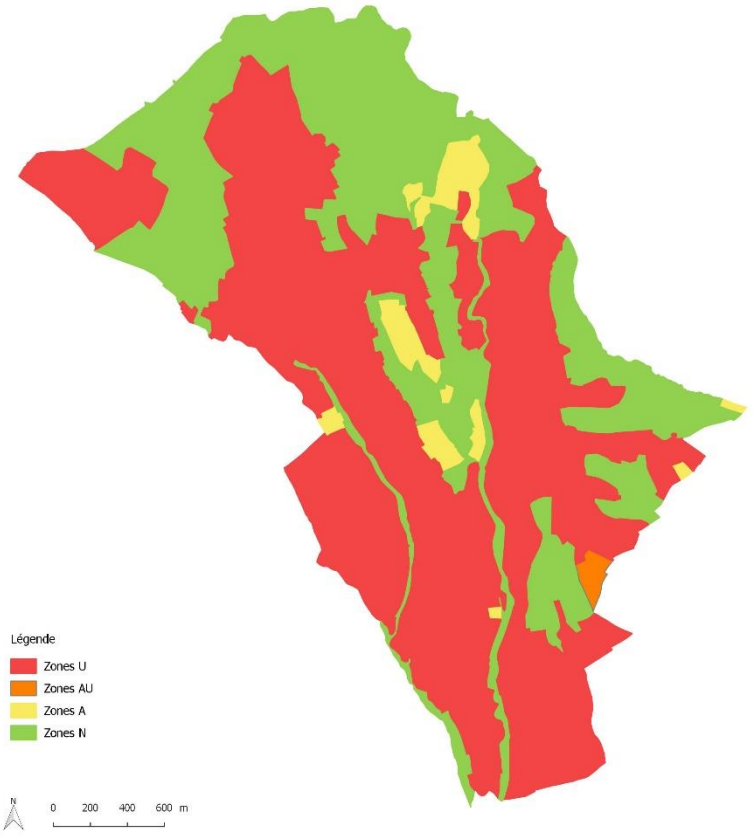
- **Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs peu ou non équipés ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- **Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les grandes évolutions dans le cadre de la présente révision du PLU reposent sur :

- *Une refonte du règlement au regard des nouvelles réglementations (ordonnance du 25 septembre 2015 et son décret d'application du 28 décembre 2015) ;*
- *Un confortement des dispositifs en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale ;*
- *Une meilleure prise en compte du patrimoine naturel et paysager, notamment au regard de la trame verte et bleue ;*
- *Une reconquête des zones agricoles.*



Zonage du PLU de 2017



Zonage du PLU révisé

2. La structuration du règlement

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement du nouveau PLU est donc structuré selon ces nouvelles dispositions.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Au préalable, plusieurs chapitres regroupent, par thématiques, les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal. Cette structuration autour de deux « corpus » permet de préciser les dispositions particulières à chaque zone ou secteur après avoir énoncé les règles applicables aux communes.

Les descriptions ci-après visent à faciliter la lecture et la compréhension du règlement avant de justifier des choix retenus.

2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité (Articles 1 à 3)

Les occupations et utilisations du sol :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.
Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères, notamment :

- Risques ;
- Nuisances ;
- Préservation du patrimoine ;
- Critères urbanistiques.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

La mixité sociale et fonctionnelle :

L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité sociale et à la diversité commerciale dans les secteurs concernés.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Articles 4 à 7)

La volumétrie et l'implantation du bâti :

L'article 4 définit les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Les emprises au sol et les hauteurs maximales de la construction : c'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume d'enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire ;
- L'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement) ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les règles qualitatives des constructions et des espaces libres :

L'article 5 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ; ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.
Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'ils s'agissent de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.
Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage.

Les règles de stationnement :

L'article 7 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

2.3 Equipements et réseaux (Articles 8 et 9)

L'article 8 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.
Dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile. La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité et dans certains cas à un objectif de gestion du paysage urbain et de traitement architectural.

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi qu'en matière d'infrastructure et de réseaux de communications électroniques.

II. Modalités définies dans le titre 1 relatif aux dispositions introductives

Le titre 1 des dispositions générales rappelle que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal et décline les différentes zones du PLU ainsi que les éléments graphiques dans le règlement et le plan de zonage.

III. Modalités définies dans le titre 2 relatif aux dispositions générales

1. Règles définies dans le chapitre 1, Rappel des règles générales applicables

Ce chapitre a pour objet de rappeler les différentes dispositions issues du code de l'urbanisme et déclinées de façon particulière sur le territoire communal.

L'article DG1 1 rappelle que, conformément au code de l'urbanisme, les dispositions du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation mais seulement d'adaptations mineures strictement encadrées par le code de l'urbanisme.

L'article DG1 2 prévoit des dispositions particulières pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le règlement rappelle la définition donnée par le code de l'urbanisme : afin de faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet (concours architecturaux, sécurité, etc.), les dispositions prévues dans les articles 4 à 9 des différentes zones peuvent être plus écartées.

Les articles DG1 3 à DG1 5 rappellent les règles encadrées par le code de l'urbanisme en matière de reconstruction des bâtiments démolis ou sinistrés ou de modification de bâtiments existants.

L'article DG1 6 est une disposition nouvelle créée par un décret de 2007. L'article R.151-21 du code de l'urbanisme définit un principe par défaut : les règles du PLU doivent être appréciées au regard du projet de lotissement ou de construction. Toutefois, compte tenu de la faible densité et des enjeux paysagers liés aux extensions urbaines du village, le PLU choisit de s'y opposer, excepté dans le secteur UV1 du Vieux Village.

2. Règles définies dans le chapitre DG 2, Dispositions réglementaires communes à toutes les zones

L'objectif de ce nouveau chapitre est de regrouper l'ensemble des dispositions et définitions applicables sur le territoire communal, décliné selon les 9 articles définis par le code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement des différentes zones vient compléter ou préciser les règles spécifiques.

Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour les places de stationnement, de la hauteur à l'égout du toit… ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative. Ces éléments redondants sont donc regroupés dans les dispositions générales pour simplifier le règlement de chaque zone et mieux faire ressortir les règles qui leurs sont propres.

2.1 Règles relatives à la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités (Article DG2 1 relatif aux articles 1 à 3 de chaque zone)

Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières, chaque règlement de zone précise les usages admis en fonction de leur vocation.

Périmètre d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Ce dispositif permet d'interdire dans des secteurs particuliers, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global et pour une durée de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Le secteur UC1 (terrain des Légionnaires) situé à l'Est en contre-bas du village est identifié par le Programme Local de l'Habitat et le PLU comme un gisement foncier pour l'accueil de logements locatifs sociaux. La requalification de cet ancien site d'entraînement militaire doit être élaborée sur la base d'un projet d'ensemble permettant notamment d'améliorer et de sécuriser son accessibilité et d'intégrer les enjeux paysagers liés au village. Dans l'attente, l'institution de cette servitude ne permet que la gestion des emprises existantes.

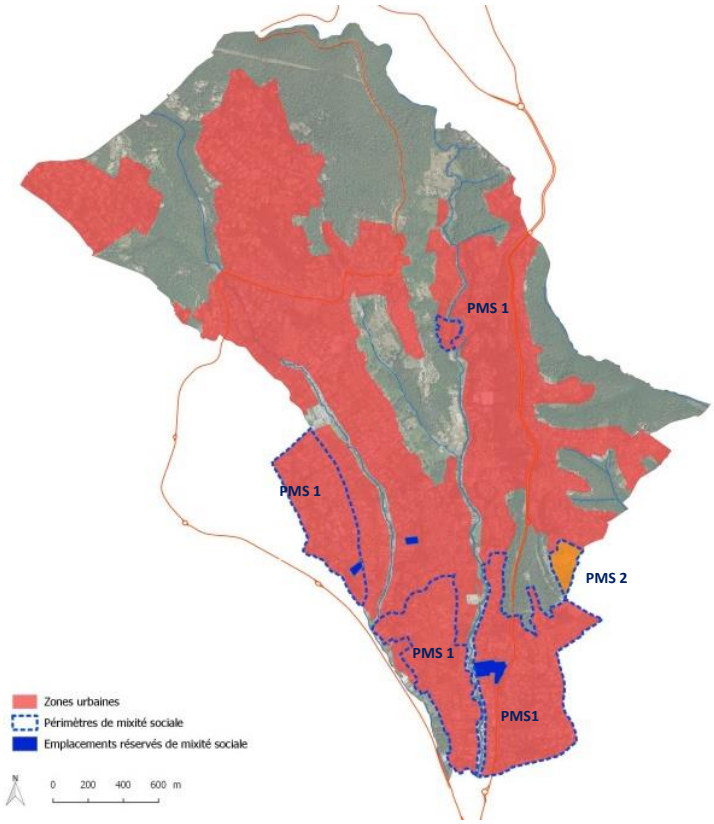
Dispositions communes à l'article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

La commune a souhaité se doter d'outils ambitieux pour contribuer au rattrapage nécessaire en matière de production de logements sociaux et à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. La commune, si elle n'est pas encore soumise aux obligations SRU, s'inscrit néanmoins dans le Programme Local de l'Habitat (en cours de révision), qui anticipe cette échéance. Ainsi, la commune doit anticiper la production sociale afin d'éviter qu'elle ne soit déclarée carencée dès son éligibilité.

Le PLU de 2017 instituait 4 emplacements ainsi que trois périmètres (terrain des Légionnaires et partie Sud de la commune, de part et d'autre du vallon du Malvan) réservés pour la mixité sociale.

Ces deux outils réglementaires sont de nouveau mobilisés pour assurer le développement de l'offre locatif sociale :

- Des emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme : le PLU institue trois emplacements réservés (numérotés MSXX), repérés aux documents graphiques. La constructibilité des terrains est liée à la réalisation de programmes de logements comprenant au moins 50% de logements locatifs sociaux. Le site de l'ancien camping du Malvan, issu du précédent PLU, fait l'objet d'une réflexion traduite par une Orientation d'Aménagement et de programmation. Afin de renforcer le parc social en le diversifiant, un taux de 20% de logements en accession sociale est également exigé (s'appuyant sur les nouvelles possibilités offertes par la loi ELAN du 23 novembre 2018). La localisation des deux autres emplacements réservés situés, pour l'un, à l'extrémité du chemin du Malvan (location en impasse et enjeux paysager du fond de vallon) et, pour l'autre, chemin du Cercle sur les coteaux exposés, a été revue. Deux nouveaux emplacements sont repositionnés chemin du Cercle et chemin de Saint-Etienne, plus proches des espace de « densification » et des transports en communs.
- Deux périmètres de mixité sociale (numérotés PMSXX) sont définis en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :
  . Un premier périmètre (PMS01, multisites) reconduit, en les élargissant, les périmètres inscrits dans le précédent PLU : ce périmètre, incluant la partie Sud de la commune



Périmètres et emplacements réservés de mixité sociales du PLU révisé

de part et d'autre du vallon du Malvan et le terrain des Légionnaires, est étendu au secteur de Saint-Etienne bénéficiant également d'un potentiel de « densification ». L'objectif est également plus exigeant (50% au lieu de 30% de la surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux) et permet d'inclure toute opération d'ensemble dès lors que sont créés 400 m² de surface de plancher, 4 lots ou 4 logements ;

. Un second périmètre (PMS02) est créé dans le secteur de La Bastide Rouge pour lequel le nouveau PLU prévoit que son urbanisation soit désormais réalisée dans le cadre d'une réflexion globale (orientation d'aménagement et de programmation). S'agissant d'un secteur de moindre densification, le seuil est abaissé à 400 m² de surface de plancher ou 4 lots ou 4 logements et l'exigence est de 30% de la surface de plancher affectée à des logements locatifs sociaux.

2.2 Règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Article DG2 2 relatif articles 4 à 7 de chaque zone)

Cet article définit les règles communes relatives aux droits à construire.

Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit ici de définir les modalités d'application des différentes règles gabaritaires : calcul de l'emprise au sol, de hauteur et des prospects.

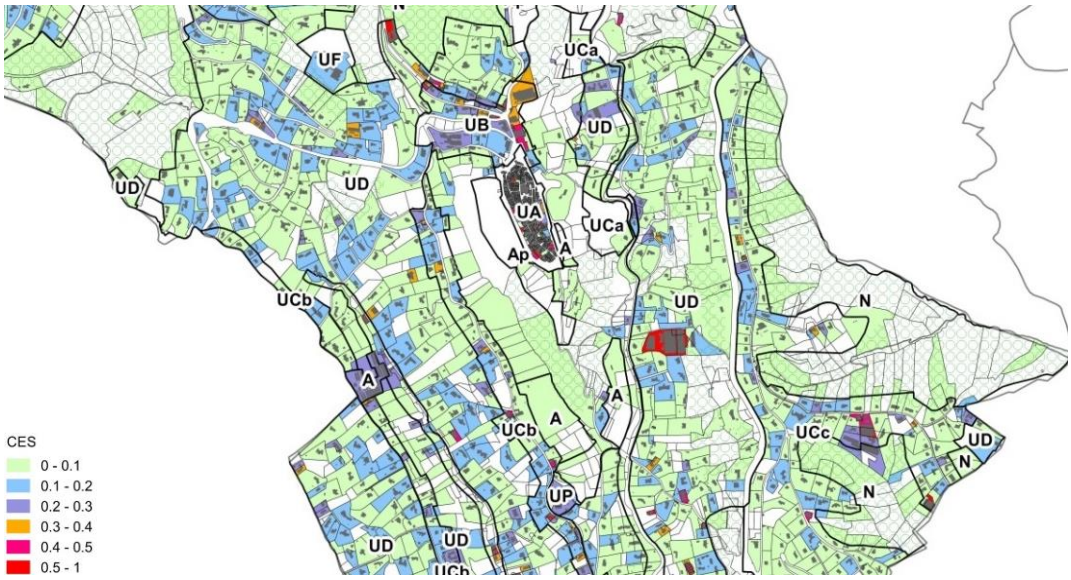
Ainsi, il remplace en les complétant les définitions prévues dans le PLU précédent afin de préciser notamment quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une voie ou à une limite séparative.

Définition de l'emprise au sol :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le coefficient d'emprise au sol a pour objectif d'accompagner la gestion des différentes densités. Associé aux hauteurs et aux règles de prospect, le coefficient d'emprise au sol est une règle déterminante de la forme urbaine.

Ainsi, la définition est le préalable nécessaire auquel s'attache le PLU : une définition claire est donnée afin que chaque pétitionnaire puisse évaluer l'emprise au sol maximale possible sur son unité foncière. La définition retenue est celle de la projection verticale du volume de la construction a l'exclusion de l'imperméabilisation liée aux piscines et bassins. La maîtrise de la densité au travers des coefficients d'emprises au sol s'effectue de manière complémentaire avec l'utilisation de coefficients d'espaces libres, traités obligatoirement en espaces verts de pleine terre, garants du degré de non-imperméabilisation des sols.

Pour les définir dans les différentes zones et leurs secteurs, les coefficients d'emprise au sol réels ont été analysés à partir des données cadastrales dans le cadre de l'analyse foncière réalisée dans le diagnostic territorial. Le rapport entre les emprises bâties des constructions et leurs unités foncières de référence ont permis de mettre en exergue une gradation progressive des densités. Le PLU s'est attaché à être cohérent avec les densités existantes ou attendues selon les caractéristiques des formes urbaines de ces zones mais également la capacité des différents espaces à être densifiés.

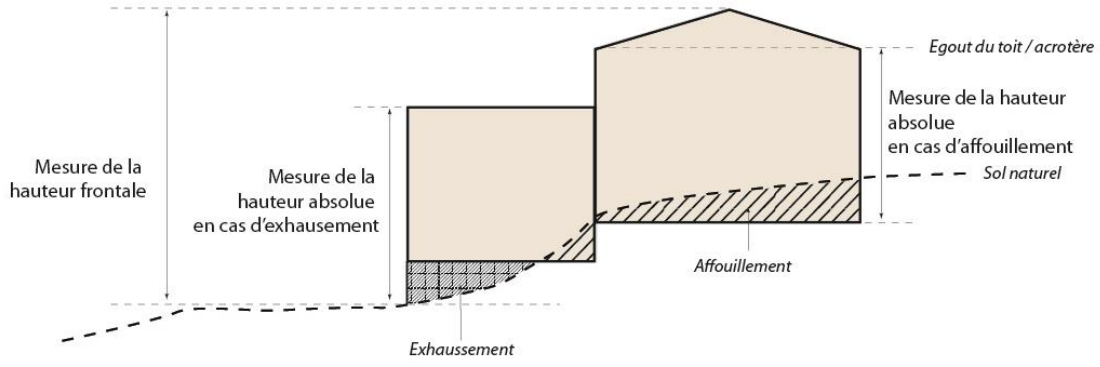


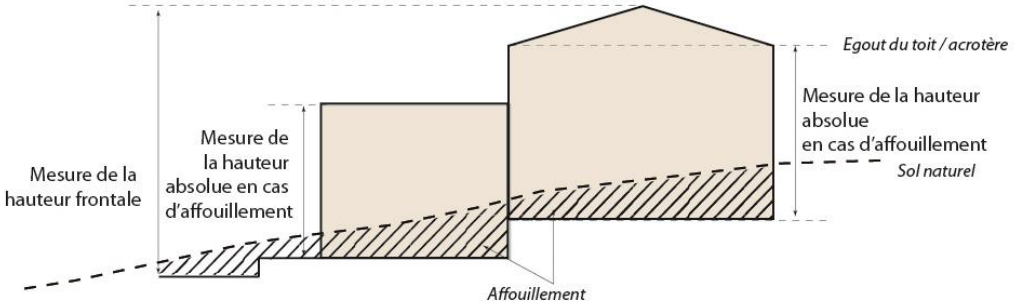
Coefficients d'emprise au sol observés - extrait

Définition de la hauteur :

La hauteur est une autre règle gabaritaire d'autant plus importante à Saint-Paul-de-Vence que de nombreuses zones urbanisées s'étendent sur des reliefs vallonnés. Le PLU s'attache à préciser la manière dont elle doit être calculée, de façon à éviter que les constructions en escaliers ne représentent dans les paysages proches ou lointains des hauteurs disproportionnées et impactantes.

Le PLU révisé reconduit donc les notions de hauteur absolue et de hauteur frontale permettant de prendre en compte l'intégralité du volume bâti. Elle prend également mieux en compte le relief en considérant que les bâtiments doivent être écartés d'au moins 7 mètres pour être considérés distincts et éviter les continuités visuelles donnant une illusion de verticalité du bâti.





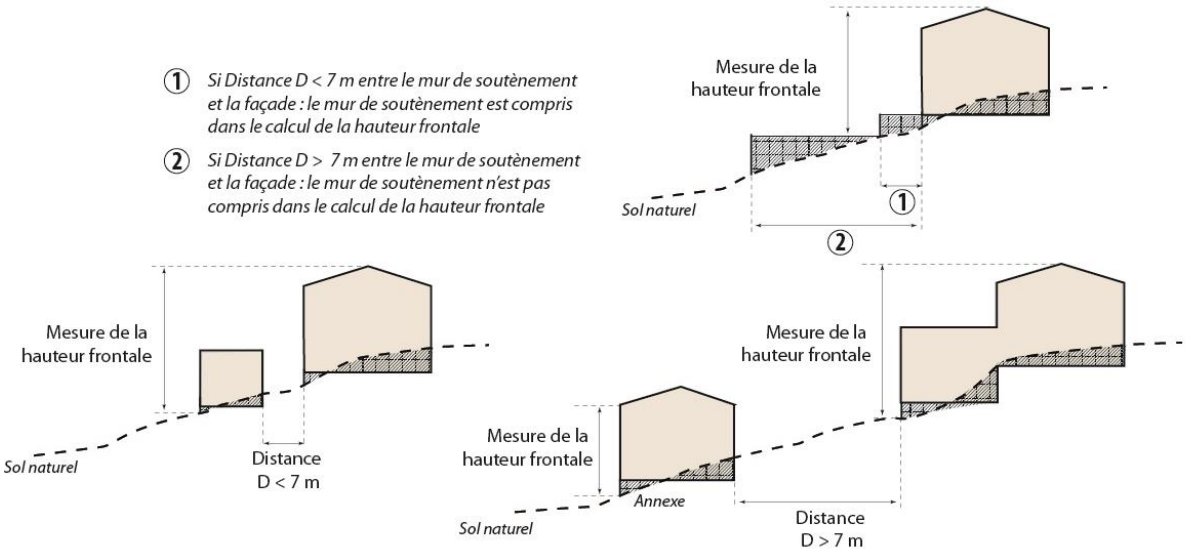


Illustration des modalités de calcul de la hauteur des constructions

Modalités d'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété

Outre les définitions, le règlement précise les règles applicables à certains dispositifs possibles sur l'ensemble du territoire, notamment la réalisation de murs antibruit le long des RD 36 et RD 436 et à l'implantation de portails et clôtures afin d'assurer la sécurité des accès et éviter le stationnement sur la voie publique.

Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 5 des différentes zones définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti telle que promue par le PADD. Des dispositions particulières sont applicables à chaque zone en fonction de leurs spécificités.

Les dispositions communes rappellent toutefois que, dans toutes les zones, les constructions doivent répondre à la morphologie du bâti environnant, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. En effet, l'histoire, la géomorphologie, les patrimoines paysagers et culturels saint-paulois qui font sa renommée et son attractivité et ont justifié qu'un site inscrit soit instauré sur l'ensemble du territoire communal, impliquent une attention particulière à la qualité architecturale à la fois des nouveaux projets que des interventions sur le bâti existant, que ce soit en s'inspirant de l'architecture provençale ou dans le cadre d'une écriture plus contemporaine.

Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 6 des différentes zones contient les dispositions visant à préserver et valoriser les ambiances paysagères et à limiter l'imperméabilisation des sols, deux objectifs fixés par le PADD.

Outre les rappels réglementaires (dispositions applicables aux espaces boisés classés, espaces verts et patrimoine paysagers protégés…), cet article vise à prescrire les mesures paysagères qualitatives et respectueuses du contexte local (recours aux essences locales évitant les haies mono-essences générant une banalisation des ambiances et dégradant la biodiversité, restitution des restanques, etc.).

Est également précisé la définition retenue pour l'application du coefficient d'espaces verts de pleine terre propre à chaque zone ou secteur, dont l'objectif est de maintenir des surfaces perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluies et limiter le ruissellement (et éviter ainsi les risques d'inondations et de pollutions) ainsi que de conserver une trame paysagère structurante (densités végétales et espaces de respiration).

Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement

Les dispositions communes rappellent que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques sauf impossibilité technique reconnue et précise les modalités de calcul des places de stationnement pour les véhicules motorisés et deux-roues. L'objectif est d'assurer que des surfaces suffisantes seront réservées au stationnement hors des espaces publics afin de ne pas saturer ces derniers et de ne pas entraver la circulation.

Les normes de stationnement automobile sont différenciées selon les destinations et s'appuient sur les exigences du PLU en vigueur. Il est exigé des stationnements visiteurs dans le cadre d'opérations d'ensemble afin d'intégrer un stationnement suffisant et éviter notamment le stationnement sur les voies existantes.

Enfin, le règlement impose également la création de stationnement pour les deux-roues (avec ou sans moteur), conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, dans le cadre de son objectif en faveur des modes actifs. Les obligations légales en faveur du stationnement des véhicules et deux-roues électriques ou hybrides ainsi que pour les Personnes à Mobilité Réduite sont également rappelées.

2.3 Règles relatives aux équipements et réseaux (Article DG2 3 relatif articles 8 et 9 de chaque zone)

Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent, en intégrant notamment la problématique de la sécurité tant pour les terrains desservis que pour les usagers des voies publiques et privées, et en favorisant les cheminements piétonniers. Compte tenu des fortes pentes qui peuvent affecter les terrains, des mesures sont prises pour la stabilité des sols et assurer la sécurité des voies de desserte et des constructions.

Dispositions communes à l'article 9 de toutes les zones : Desserte par les réseaux

Les différentes zones ne bénéficient pas du même niveau de desserte par les réseaux techniques (eau potable, assainissement, électricité).

Ainsi, les dispositions communes rappellent le principe selon lequel les projets le nécessitant doivent être raccordés à ces réseaux publics lorsqu'ils existent ou sont de capacité suffisante.

Certaines zones urbaines et zones agricoles et naturelles ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement : c'est pourquoi le règlement autorise les dispositifs d'assainissement autonome à la condition qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur en la matière. Le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols sont annexés au PLU.

Cet article traite également de la gestion des eaux pluviales pour limiter les risques de pollution et d'inondation par ruissellement : il définit ainsi les règles à respecter dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages hydrauliques (raccordement, conditions de réalisation, dimensionnement des dispositifs de rétention…) au regard des préconisations du SDAGE et de la doctrine MISEN (Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature) et en fonction du niveau d'imperméabilisation projeté. Des dispositifs de traitement des eaux de surfaces peuvent ainsi être imposés selon les législations en vigueur (tel est le cas notamment pour les espaces de

stationnement) pour anticiper les risques de pollution. Enfin, pour ne pas créer de dysfonctionnement du réseau d'assainissement (saturation du réseau une surcharge de la station de traitement…), les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans le réseau d'assainissement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être réalisés en souterrain afin de protéger le paysage urbain. En cas d'impossibilité technique, les installations devront être dissimulées au mieux.

Enfin, le règlement anticipe le déploiement du réseau de communication numérique tel qu'inscrit dans le PADD : même si le raccordement n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Modalités définies dans le chapitre DG3, Dispositions générales relatives aux risques et nuisances

Dans les secteurs exposés à des nuisances ou des risques, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ou toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être que partiellement acceptés si leur prise en compte n'est pas respectée.

Le territoire de Saint-Paul-de-Vence est soumis à différents risques et nuisances : il a été fait le choix de rappeler dans le chapitre 3 des dispositions générales et des différentes réglementations qui s'appliquent, réglementations par ailleurs annexées au PLU. Les indications déjà intégrées au PLU précédent ont été mises à jour et complétées.

Le risque incendie de forêt (article DG3 1)

Le Plan de Prévention des Risques incendie de forêt a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2006. Le PPRif est une servitude d'utilité publique qui est annexée, à ce titre, au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations nonobstant des dispositions plus permissives du PLU. A titre informatif, les zones rouges ont été figurées sur le zonage.

Le risque inondation (article DG3 2)

Le Plan de Prévention des Risques inondation a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2006. Le PPRi est une servitude d'utilité publique qui est annexée, à ce titre, au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations nonobstant des dispositions plus permissives du PLU. A titre informatif, les zones rouges ont été figurées sur le zonage.

Le risque mouvement de terrain (article DG3 3)

Ce risque ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention. Néanmoins, une étude réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de 1975 cartographiait les risques géologiques et géotechniques sur le territoire communal. Cette cartographie annexée au PLU signifie les secteurs non constructibles (classé en zone N dans le PLU) et les secteurs où le risque implique des études géotechniques préalables à tout projet afin de mettre en place, le cas échant, les mesures ad hoc.

Le risque sismique (article DG3 4)

Le territoire est situé dans une zone de sismicité de niveau moyen. Cet article rappelle que les bâtiments, en zone de sismicité, doivent répondre à de normes fixées par décret.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux (article DG3 5)

Le Porter à Connaissance de l'Etat identifie un aléa retrait-gonflement des sols argileux sur la commune. En l'absence de prescriptions particulières, cet article rappelle l'existence du risque, la nécessité de mettre en œuvre des dispositions constructives et recommande des études géotechniques le cas échéant.

Les infrastructures générant des nuisances sonores (article DG3 6)

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 8 août 2006 identifie les RD 2, RD 107 et RD 36 comme voies bruyantes. De part et d'autre de ces axes, des mesures minimales d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs sont exigées lors de toute demande de permis de construire. Cet article rappelle que les prescriptions d'isolement acoustique et la cartographie des zones de bruit sont annexées au PLU, conformément au code de l'urbanisme.

Le traitement des déchets (article DG3 7)

La politique de gestion des déchets mise en place par la CASA est rappelée et des mesures sont édictées afin que les dispositifs soient mis en place pour assurer la collecte dans de bonnes conditions de sécurité et de salubrité publique.

4. Modalités définies dans le chapitre DG4, Dispositions générales au patrimoine et à l'environnement

Saint-Paul-de-Vence recèle un patrimoine bâti et paysager partiellement protégé. Un inventaire patrimonial avait été initié dans le PLU précédent. Il concernait essentiellement des éléments de patrimoine bâti (chapelles, fermes, lavoirs…) ainsi que quelques éléments paysagers (alignements d'arbres, socle paysager…).

Les orientations du nouveau PADD font de la protection et la mise en valeur du patrimoine communal, tant bâti que naturel et paysager, un objectif majeur.

4.1 La promotion de la transition énergétique (article DG4 1)

Le PLU se veut ainsi plus exigeant que les réglementations en vigueur en matière énergétique. L'article DG4 1 édicte un certain nombre de dispositions favorisant les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables pour inscrire chaque projet dans la transition énergétique :

- Les conditions légales d'utilisations matériaux et énergies renouvelables sont rappelées ;
- Des dispositions sont prises dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble afin que celles-ci prennent en compte les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques dans leur conception afin de favoriser une réduction de la consommation d'énergies fossiles (droit au soleil, consommation maximale des bâtiments à ne pas dépasser etc.).

Ainsi, dans l'ensemble des zones urbanisées, le PLU soutient et incite le développement des installations photovoltaïques, des capteurs solaires et autres dispositifs qui s'intégreront et s'adapteront à la logique architecturale des constructions et à leur environnement excepté dans le secteur UV1 du vieux village à forte valeur patrimoniale.

4.2 Les patrimoines bâtis et les vues remarquables (articles DG4 2 à DG4 4)

Après un rappel des réglementations applicables en matière de patrimoine archéologique, de sites inscrits et de monuments historiques (article DG4 2), l'article DG4 3 définit les mesures particulières visant à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le document graphique.

Si le village et ses abords compte des monuments historiques protégés, d'autres éléments emblématiques ou simplement à forte valeur testimoniale méritent une attention particulière pour leur intérêt architectural parfois, mais surtout historique et culturel. L'inventaire réalisé dans le PLU précédent, qui recensait 17 bâtiments, a été complété pour intégrer une ancienne ferme (route des Serres) ainsi que la fondation Maeght qui a reçu la labellisation Patrimoine XXe.

Le PLU vise ainsi à assurer la sauvegarde et la mise en valeur de ces éléments qui doivent être conservés et restaurés en préservant et/ou en restituant leurs qualités originelles. Toute intervention sur ce patrimoine est soumise à autorisation.

Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Numéro	**Description**	**Exemples**
	Eléments du patrimoine religieux :	 
B1	Petite Chapelle	
B2	Chapelle Sainte-Claire	
B3	Chapelle Saint-Claude et Saint-Charles	
B4	Couvent Passe Prest	
B5	Chapelle Saint-Roch	
	Les édifices particuliers :	 
B6	Auberge de la Colombe d'Or	
B7	Le Piol	
B8	Ancien Pont du Tramway	
B9	Maison au sud du village	
	Le patrimoine lié à l'eau :	  
B10	Le Vieux Moulin	
B11	Vestiges du moulin de Peyrehughes	
B12	Aqueduc de la Fontette	
B13	Moulin des Trious	
B14	Lavoir - Place de Gaulle	
B15	Fontaine - Place Sainte Claire	
	Les édifices agricoles :	 
B16	Ferme du Malvan	
B17	Ferme de la route des Serres	
B18	Ferme, route des Serres	
	Patrimoine XXe siècle :	
B19	Fondation Maeght	

Le bastion et, plus généralement, les paysages saint-paulois constituent également un enjeu majeur en termes de perception. Les covisibilités sont omniprésentes sur la majeure partie du territoire et ont conduit à des déclinaisons, tant dans le PADD que dans les choix réglementaires destinés à assurer le meilleur dialogue entre grand paysage, patrimoine et projets nouveaux.

Dans cette démarche, le PLU identifie quatre faisceaux de vues remarquables sur le vieux village, points de vue que les aménagements projetés ne doivent pas compromettre (interdiction des clôtures opaques, limitation de la hauteur des bâtiments de façon à ne pas obérer la vue…).

Vues protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme		
Numéro	**Description**	
V1	Vue sur le vieux village du chemin de Saint-Etienne	
V2	Vue sur le vieux village de la route des Serres	
V3	Vue sur le vieux village de la route des Serres	
V4	Vue sur le vieux village de la route de Cagnes	

4.2 Le patrimoine paysager et écologique (articles DG4 5 et DG4 6)

Comme le souligne l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'armature végétale, en particulier dans les espaces bâtis et les franges urbaines, présente un double intérêt paysager (qualité paysagère, intégration du bâti et espaces de respiration…) et environnemental (corridors écologiques, régulation des ruissellements pluviaux…).

Le PADD fait de la protection de la trame verte et bleue un objectif central (orientation 1), qu'il s'agisse de continuités écologiques majeures ou d'éléments de patrimoine naturel participant à la diffusion de la nature en ville, intimement lié à la préservation des paysages, notamment sur les coteaux collinaires.

La révision du PLU a ainsi été l'occasion, dans le prolongement du PLU précédent, de porter plus loin une réflexion globale qui vise non seulement à protéger les grandes entités naturelles mais aussi à (re)constituer un réseau écologique cohérent qui s'appuie sur la matrice « verte » importante, qui s'étend au sein des espaces publics et privés. Le PLU révisé écrit un nouveau vocabulaire visant à ***préserver, voire restaurer là où cela est nécessaire, les axes de biodiversité fragilisés par les évolutions récentes*** *: les sensibilités ou les ruptures écologiques sont principalement issues du développement urbain dans les massifs boisés (entre les Gardettes et La Colle sur Loup au Nord, aux Espinets à l'Est) ainsi que les versants suivant les cours d'eau et assurant des continuités du Nord-Sud.*

Ainsi, de façon complémentaire aux Espaces Boisés Classés qui protègent les massifs des Gardettes et des Fumerates au Nord, ainsi que la trame boisé du versant du Malvan à l'Est du Village et une partie de ripisylve à l'Ouest, le PLU identifie des **espaces verts et espaces de respirations constitutifs de la trame verte urbaine et connectés aux ensembles paysagers structurants tels que le socle du village ou les massifs boisés** :

- **les Espaces Verts Protégés** (45,6 ha, soit +21,3 ha par rapport au PLU précédent) sont des espaces dont la fonction et l'intérêt écologique et paysager sont indissociables (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme). Ils correspondent à des typologies pouvant être variées mais dont la cohérence repose sur une continuité d'espaces préservés. Il peut s'agir de jardins, de parcs, d'ensembles boisés, d'espaces en friche ou plus simplement d'espaces non bâtis. L'intérêt paysager de ces espaces justifie leur maintien en accompagnement des espaces bâtis dans lesquels ils s'insèrent : ils ne sont pas constructibles mais peuvent faire l'objet d'une légère minéralisation, pour permettre la création d'un accès par exemple, à condition qu'elle soit compensée ;
- **les éléments de patrimoine végétal ou paysager** dont l'intérêt est principalement paysager (article L.151-19 du code de l'urbanisme), même s'ils revêtent un rôle écologique en termes de continuité ou de maintien de la stabilité des sols par exemple. 13 éléments sont identifiés (dont 5 déjà identifiés dans le précédent PLU) : alignements d'arbres et arbres remarquables, vignes et oliveraies, restanques, etc.

Ainsi, la délimitation des protections mises en place s'appuie sur les continuités végétales et les espaces de respiration qui dessinent des continuités ou des ensembles plus ponctuels.



Protection d'une trame verte sur les versant du Cercle et de Saint-Etienne (intégration paysagère/ limitation de l'impact des constructions, nature en « ville », stabilité des coteaux…)





Exemples d'éléments paysagers protégés : platanes place de Gaulle, restanque sur le versant du Malvan, olivier centenaire route des Serres

4.3 La préservation de la ressource en eau (article DG4 7)

Préserver la ressource en eau repose sur une gestion responsable et durable. Le maintien de marges de reculs le long du Malan et du Défoussat permet de limiter le risque d'inondation par débordement obstacles) et les pollutions par ruissellement.

IV. Les choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Ont été classés en zone urbaine 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.

Les zones urbaines se déclinent ainsi :

- **La zone UV** correspond aux parties urbanisées anciennes et denses de la commune : le secteur UV1 identifie le vieux village, conforté par un secteur UV2. Le secteur UV3 correspondant au hameau du Piol ;
- **La zone UC** correspond aux quartiers d'extensions, à dominante pavillonnaire, et se décompose en trois secteurs de densités dégressives UC1, UC2, UC3 ainsi qu'un secteur de renouvellement urbain UC1-r ;
- **La zone UE** correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'équipements ou d'activités économiques, à savoir la fondation Maeght (secteur UE-F) et le regroupement d'activités le long de la pénétrante de Cagnes-sur-Mer (secteur UE-P).

En fonction notamment de la desserte par les réseaux (voies, eau potable, assainissement) et de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, des prospects, des coefficients d'espaces verts, de hauteur, etc. résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel, impératif de protection des paysages et prise en compte des risques.

Les zones urbaines traduisent ainsi les objectifs du PADD :

- 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 covisibilités, prise en compte du niveau d'équipement par les voies et réseaux actuels ou attendus , etc.).
- La zone UE identifie et conforte deux sites porteurs de l'économie saint-pauloises : 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.

Evolutions par rapport au PLU de 2017 :

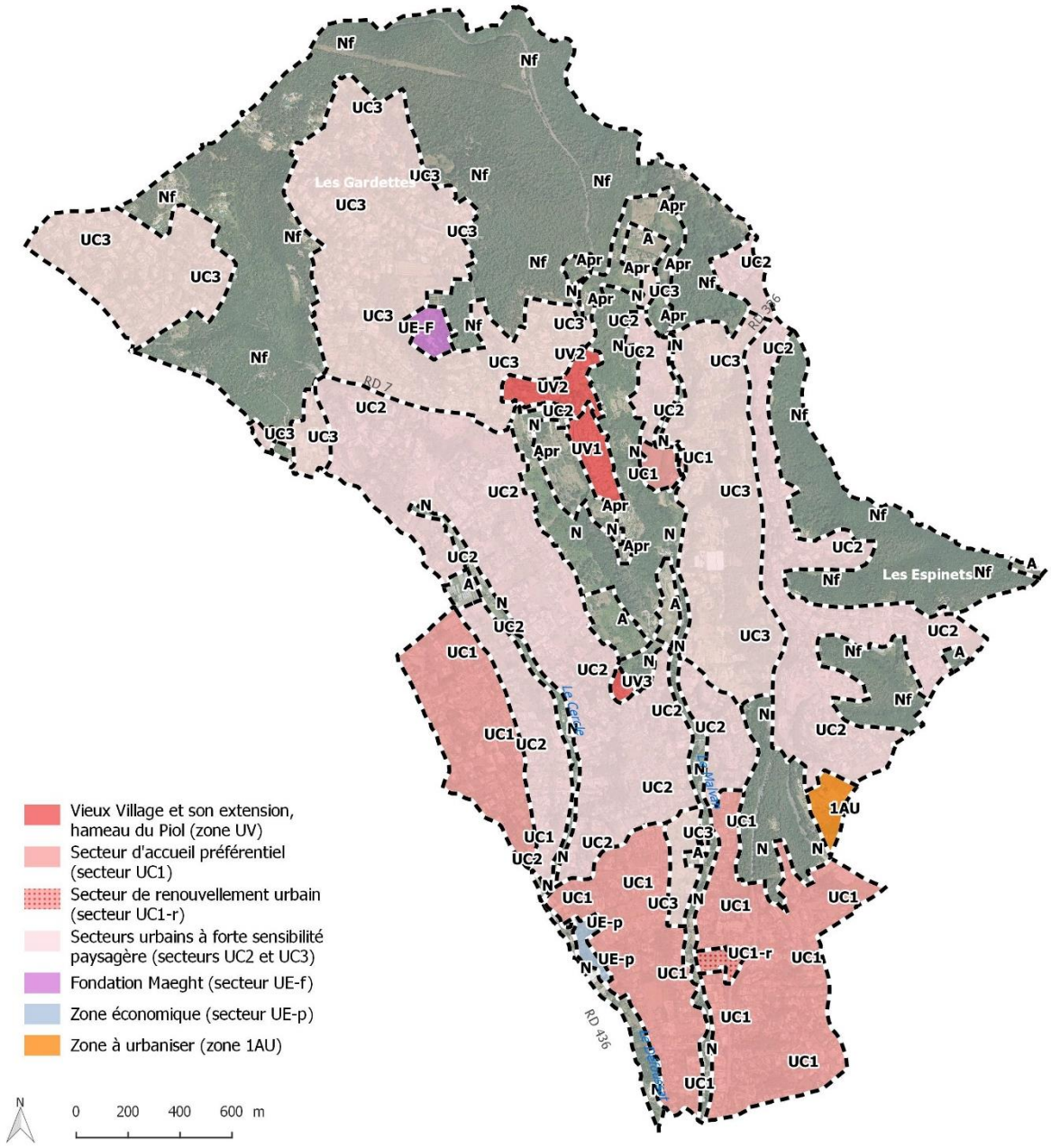
Le PLU de 2007 identifiait huit types de zones urbaines :

- Les zones UA, UB, et UP pour le village, son extension Nord et le hameau de Piol ;
- La zone UF pour la fondation Maeght ;
- La zone UG pour le secteur s'étendant de l'ancien camping du Malvan à la limite communale ;
- La zone UZ pour la zone d'activités située le long du boulevard Sauvaigo ;

- Les zones UC et UD pour les quartiers pavillonnaires.

Les zones urbaines du PLU révisé sont donc issues des zones U du PLU de 2017 avec une redéfinition reposant essentiellement sur :

- Une simplification des zones urbaines résidentielles passant de 6 à 3 zones et intégrant des zones à urbaniser déjà urbanisées. Les règles et secteurs des zones UV et UC (correspondant aux anciennes zones UA, UB, UC, UD, UG et UP) sont ainsi redéfinies ainsi que des réductions opérées à la marge afin de mieux marquer les limites de l'enveloppe urbaine ;
- La zone UE regroupe désormais les anciennes zones UF et UZ en reconnaissant leur intérêt économique.



Typologie des zones urbaines et à urbaniser du PLU révisé

5.1 La zone UV : les parties anciennes et denses

La zone UV correspond au vieux village et parties anciennes de Saint-Paul de Vence dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales provençales. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. La zone UV comprend trois secteurs distincts :

- Le secteur UV1 : centre-village historique ;
- Le secteur UV2 : extension Nord du vieux village ;
- Le secteur UV3 : hameau du Piol.

Des éléments de patrimoine bâti, comme les espaces paysagers ou de nature qui structurent certaines compositions urbaines ou quartiers, sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone UV est également concernée par les risques et nuisances divers (incendie de forêt, mouvements de terrains, nuisances sonores …) dont les dispositions sont annexées au PLU.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2017 :

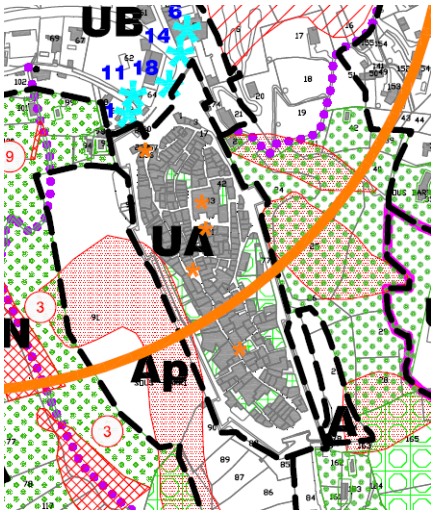
Afin de simplifier la lecture du zonage, la zone UV est créée pour regrouper les anciennes zones UA (Vieux Village), UB (extension Nord du Village) et UP (hameau du Piol) qui constituent les structures urbaines les plus anciennes et patrimoniales de la commune.

Les délimitations sont, dans l'ensemble, maintenues, exceptés quelques ajustements décrits ci-après.

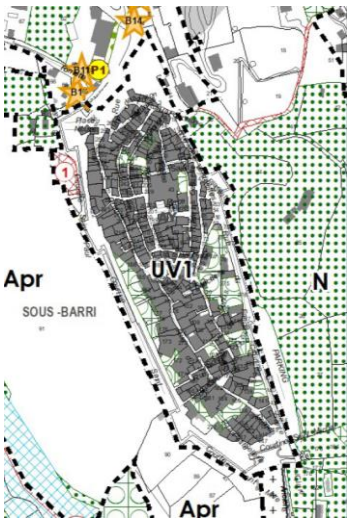
Secteur UV1 – Village

Le secteur UV1 correspond à l'ancienne zone UA. Il identifie le village dans sa partie la plus ancienne. Ses limites s'appuient sur les remparts qui ceinturent le bastion. Un ajustement a été opéré afin d'intégrer une parcelle que la commune souhaite acquérir pour un projet de construction (emplacement réservé n°1) au Nord-Ouest.

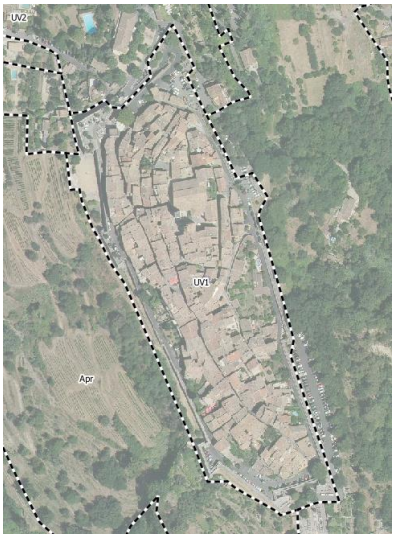
Les quelques espaces boisés classés qui protègent des jardins et des espaces de respiration participant de la structure urbaine ont été maintenus. Le secteur, comportant des monuments historiques, est intégralement couvert par le périmètre des abords. Le règlement est spécialement conçu pour en préserver les spécificités urbaines et architecturales.



Zonage du PLU 2017



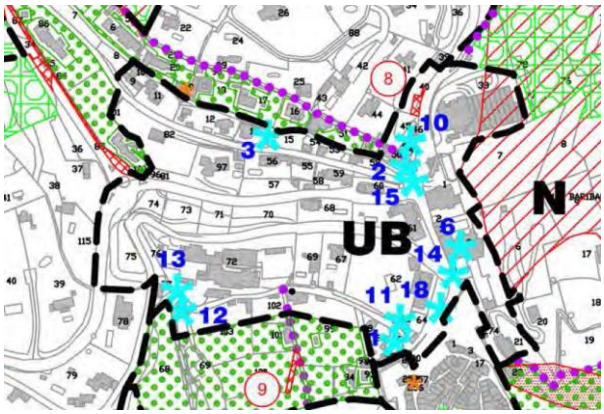
Zonage du PLU révisé



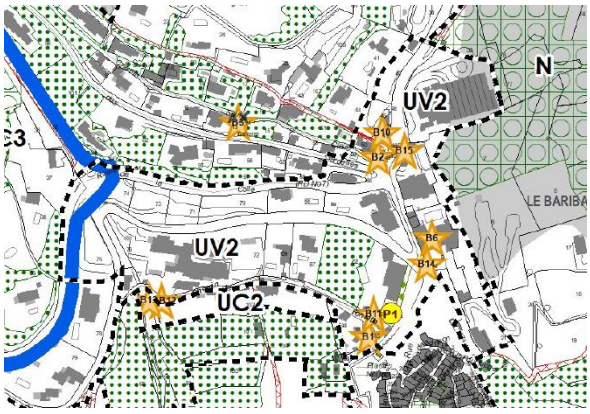
Secteur UV2 – Nord du village

Le secteur UV2 correspond à l'ancienne zone UB. Il accueille quelques habitations et divers équipements (écoles, parking, poste…) et activités économiques (hôtel restaurant, commerces…) à l'entrée du village. Si ce secteur a pour vocation à être conforté dans cette fonction, les enjeux paysagers et patrimoniaux ont conduit à le circonscrire aux espaces assurant cette fonction d'interface animée et en excluant les espaces résidentiels au Nord (chemin des Gardettes) et au Sud (versant peu urbanisé et visuellement très exposé depuis les remparts). Les protections patrimoniales (chapelles, ancien moulin…) sont maintenues et complétées par l'identification d'un parc arboré créant une respiration paysagère.





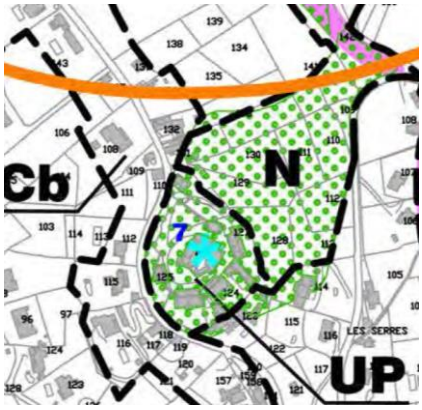
Zonage du PLU 2017



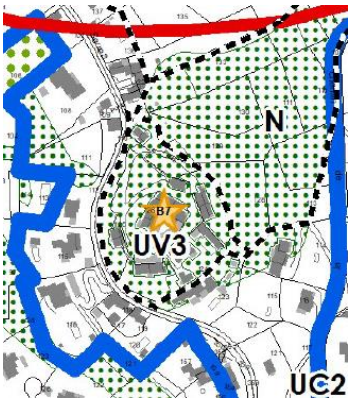
Zonage du PLU révisé

Secteur UV3 – Hameau du Piol

Le secteur UV3 recouvre le hameau du Piol (à l'identique de l'ancienne zone UP), situé au Sud du socle du village et implanté sur une butte. Sa valeur patrimoniale et historique et son inscription dans un écrin paysager impliquent des mesures protectrices (reconduites du précédent PLU) : identification pour son intérêt patrimonial, protection de la trame végétale associée, interdiction des nouvelles constructions et accompagnement du bâti existant…



Zonage du PLU 2017





Zonage du PLU révisé

Spécificités du règlement de la zone UV et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie du centre-ville à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Ces articles rappellent également que le territoire est concerné par des risques pour lesquels des prescriptions complémentaires s'appliquent (Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, Plan de Prévention des Risques inondation, mesures constructives liées au risque mouvement de terrain, etc.).

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Ces secteurs patrimoniaux et/ou d'équipements ne font pas l'objet de prescriptions particulières en termes de mixité sociale.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

<u>Emprise au sol des constructions</u>

S'agissant de tissus urbanisés anciens et denses, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol.

<u>Hauteur des constructions, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété pour les secteurs UV1 et UV3</u>

Les secteurs UV1 (village) et UV3 (le Piol) ont pour objectif de préserver le tissu bâti et les volumétries existants. Ainsi le PLU révisé reconduit le principe de maintien des enveloppes gabaritaires édicté par le précédent document d'urbanisme : hauteur des constructions sensiblement égale à la hauteur des bâtiments existants, continuité de l'alignement architectural des bâtiments existants et plus généralement conservation des gabarits d'implantations actuels.

<u>Hauteur des constructions, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété pour le secteur UV2</u>

Le secteur UV2 est le seul susceptible d'accueillir de nouvelles constructions : compte tenu de l'importante exposition visuelle, la hauteur y est limitée 7 mètres à l'égout ou l'acrotère, équivalent à deux niveaux apparents. Les règles d'implantations sont adaptées aux caractéristiques d'un tissu dense de centralité : implantation à l'alignement et en continuité ou en discontinuité.

Des exceptions à la règle ont toutefois été prévues pour tenir compte du tissu bâti existant, par exemple pour des raisons de sécurité ou d'intégration paysagère. Un recul de 3 mètres est imposé pour les piscines par rapport aux limites séparatives afin de préserver une intimité des fonds voisins.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Le caractère historique de la zone UV doit guider les projets de constructions projet dans un esprit de continuité et de respect. Le nouveau règlement conserve ainsi le même niveau d'exigences, voire le renforce, en matière de couvertures, d'aspect et d'ordonnancement des façades et de revêtements, d'ouvertures, de clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent de l'écriture architecturale traditionnelle.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Bien qu'il s'agisse de secteurs urbains denses, cet article est réglementé dans le sens de la préservation des ambiances paysagères (plantation d'accompagnement des espaces libres, aires de stationnement, accès et murs de soutènement…). Le secteur UV2 étant le seul présentant des espaces disponibles, le coefficient d'espaces verts de pleine terre de 30% est maintenu et permettra notamment de limiter l'imperméabilisation des sols pour les surfaces libres de toute occupation et d'assurer *a minima* des aménagements paysagers.

- *Article 7 : Stationnement*

Cf. choix retenus pour les dispositions générales

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Le nouveau règlement confirme les exigences en matière d'accès et de voies de dessertes sécurisées et adaptées à la fois aux constructions et usages à desservir qu'au fonctionnement des services publics (accès des véhicules de secours, de collectes des ordures ménagères…).

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

5.2 La zone UC : les extensions urbaines de campagne

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat périphérique de la commune à dominante d'habitat individuel. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, artisanat, professions libérales…), d'équipements publics ou bien encore de bureaux.

La zone UC comprend trois **secteurs :**

- **Le secteur UC1** correspond aux quartiers d'habitats mixtes possibles à densifier et identifiés à ce titre par le PADD. Il est, dans ce sens, concerné par un périmètre de mixité sociale ;
- **Le secteur UC2** correspond à des espaces où l'intérêt paysager (coteaux et covisibilité du village) et/ou les équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement, électricité....) limitent les capacités de densification ;
- **Le secteur UC3** correspond aux secteurs d'habitat individuel moins denses situés notamment au Nord du territoire (Les hauts de Saint Paul, Les Gardettes et Les Fumerates…) ou très exposés à l'Est du village (Malvan) ;
- **Le sous-secteur UC1-r** destiné à accueillir une opération de renouvellement urbain (site de l'ancien camping du Malvan) intégrant des logements sociaux. Ce dernier secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives avec des emprises au sol, des hauteurs, des surfaces d'espaces verts … variant selon les caractéristiques et enjeux des secteurs.

Cette zone UC, au travers de ses différents secteurs, traduit ainsi les objectifs du PADD en matière de maîtrise des extensions urbaines, de prise en compte du niveau d'équipements ou encore des risques, et de refus de banalisation des paysages en préservant les ambiances paysagères des quartiers et de diffusion de la nature dans les espaces urbanisés.

Des éléments de patrimoine bâti, des espaces paysagers ou de nature qui structurent certaines compositions urbaines ou quartiers ainsi que des points de vue remarquables et sensibles sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'enjeu d'amélioration des circulations souligné par le PADD est traduit par de nombreux emplacements réservés pour conforter certaines voies, créer de nouvelles liaisons ou encore développer les cheminements doux.

Outre le périmètre de mixité sociale qui recouvre le secteur UC1, deux emplacements réservés de mixité sociale ont été maintenus.

La zone UC est également concernée par les risques et nuisances divers (incendie de forêt, mouvements de terrains, nuisances sonores …) dont les dispositions sont annexées au PLU.

Evolutions par rapport au PLU de 2017 :

La zone UC regroupe les zones UC, UD et UG de l'ancien PLU par souci de simplification de la lecture du zonage.

L'enveloppe globale de la nouvelle zone UC comparée aux zones auxquelles elle se substitue diminue de façon sensible à la suite du reclassement de secteurs non urbanisés en extension, en zone agricole ou naturelle (protection des covisibilités du village, insuffisance de desserte et risques…). Un secteur est également reclassé de la zone UD en zone à urbaniser afin d'organiser son aménagement.

Cette zone UC reprend toutefois, en les adaptant et en les complétant, certains principes réglementaires du PLU de 2017 (dégressivité des densités notamment) et porte une attention particulière à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère.

Le précédent PLU avait initialement géré la densité par l'intermédiaire de coefficients d'occupation du sol et/ou de surfaces minimales de terrain, deux dispositifs supprimés par la loi ALUR : le nouveau

PLU utilise désormais le coefficient d'emprise au sol combiné à un coefficient d'espaces verts de pleine terre.

Du fait de ces évolutions, la zone UC représente, au total, 418,8 ha contre 426,5 ha pour les zones UC, UD et UG du PLU de 2017.

Zone UC : quatre « typologies », quatre secteurs

Secteur UC1 et sous-secteur UC1-r

Ils correspondent aux secteurs d'habitat individuel les plus favorables à une certaine densification compte tenu de leur proximité des grandes infrastructures, d'enjeux paysagers moindres que sur les coteaux, de la meilleure qualité des dessertes par les réseaux... L'emprise au sol peut atteindre 20% de l'unité foncière mais l'exigence en espaces verts de pleine terre est renforcée (65% au lieu de 50%) afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une trame végétale suffisamment dense, celle-ci garantissant l'intégration paysagère du bâti dans les vues lointaines depuis les remparts du village. L'emprise au sol est majorée pour le sous-secteur UC1-r destiné à une opération de renouvellement urbain (les voiries… seront néanmoins comptabilisées dans l'emprise au sol dans ce cadre notamment). Une correspondance peut être faite avec l'ancien secteur UCa et l'ancienne zone UG.



Secteur du Malvan au Sud de la commune

Secteur UC2

Il correspond aux secteurs d'habitat individuel qui se développent sur les parties vallonnées, en particulier à l'Ouest et au Sud du village, ainsi que dans le secteur des Espinet, à l'Est de la RD 36. Ce sont des secteurs caractérisés par un habitat individuel peu dense, où les covisibilités avec le village et/ou la préservation de la trame verte (écologique et paysagère) nécessitent de maîtriser l'urbanisation et surtout de préserver les continuums végétaux / non bâtis. En ce sens, l'emprise au sol est limitée à 15% et le coefficient d'espaces verts augmenté à 70% (au lieu de 60% dans l'ancien secteur UCc et l'ancienne zone UD) et complété par l'identification d'espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.



Versant du Malvan

Secteur UC3

Ce sont des quartiers au tissu urbain dominant lâche sur les collines au Nord du village Hauts de Saint-Paul, Les Gardettes/ Les Fumerates), du versant Ouest du Malvan et d'un espace aux restanques préservées au Sud. Les caractéristiques ne permettent pas d'envisager une densification et imposent un accompagnement adapté et une maîtrise de l'urbanisation : voies et réseaux inadaptés à une augmentation importante des usagers, corridors écologiques fragilisés à conforter identifiés dans le diagnostic et le PADD, ambiances et enjeux paysagers majeurs liés aux covisibilités … L'emprise au sol y est donc limitée à 10% et le coefficient d'espaces verts augmenté à 75%.

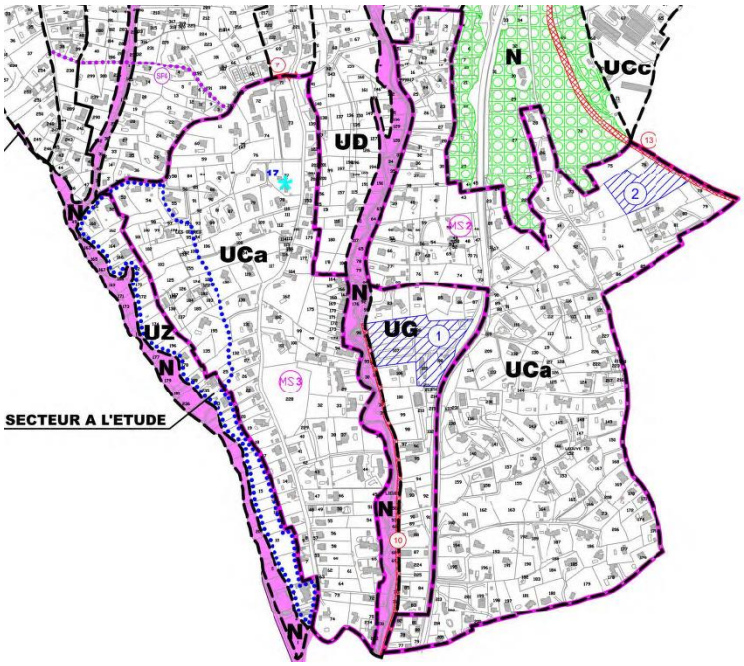


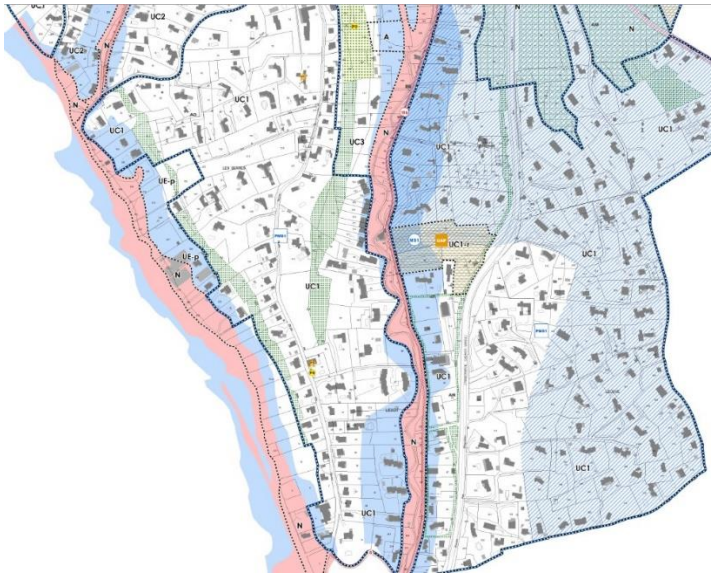
Versant du Malvan

Zone UC du Sud de la Commune

Il correspond au secteur d'urbanisation préférentielle. Son périmètre a peu évolué par rapport à l'ancien secteur UCa : il intègre désormais l'ancien secteur UG qui permettait le camping-caravaning (le camping ayant fermé et cette activité étant interdite en site inscrit). L'objectif de valorisation des entrées de ville a conduit à instituer un espace vert protégé destiné à maintenir et renforcer le linéaire végétal le long de la RD 36 qui atténue les vues sur l'urbanisation en contre-bas.

A l'Ouest, la limite a été redéfinie après l'abandon du développement de la zone d'activités à l'entrée Sud : elle a été étendue pour intégrer des habitations qui étaient classées en zone UZ ainsi qu'une activité isolée au Sud et réduite pour exclure des parcelles susceptibles d'accueillir des activités. La bande végétalisée qui marque la rupture de pente, assure l'intégration des constructions et se raccorde à la continuité écologique à l'Est, est protégée au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.





Zonage du PLU 2017

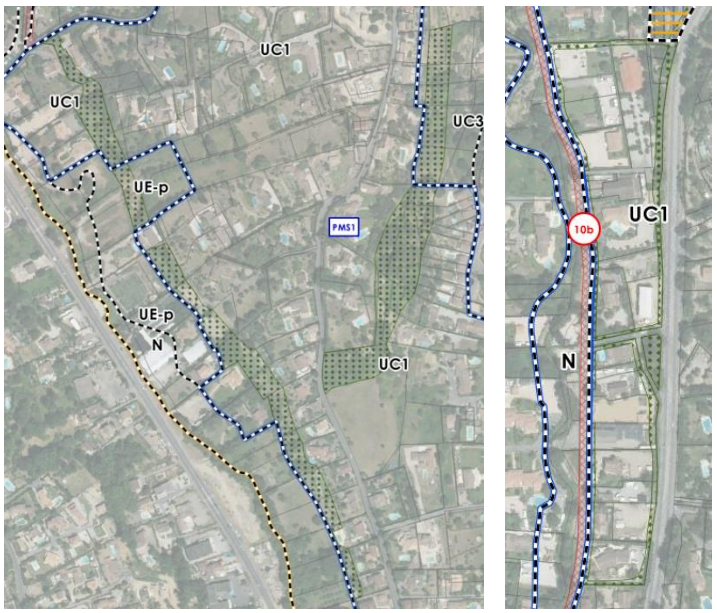
Zonage du PLU révisé



Trame végétale protégée vue du boulevard Sauvaigo

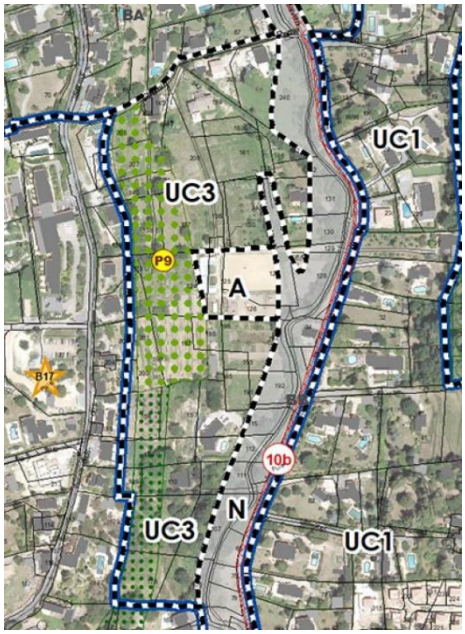


Trame végétale protégée à l'Est de la RD 36



Zonage du PLU révisé

Entre les secteurs UC1, à l'Ouest du Malvan, un espace peu bâti, où les restanques sont encore bien préservées, est classé en secteur UC3 (ancienne zone UD) tandis que les coteaux sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (préservation/restitution des restanques, interdiction des constructions pour préserver les capacités d'infiltration et éviter le ruissellement….). Le centre équestre (hors zone inondable rouge) est identifié en zone agricole.





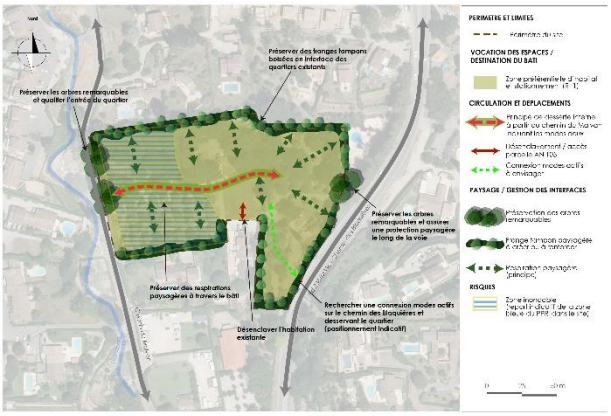


Zonage du PLU révisé

Sous-secteur UC1-r et l'OAP du Malvan

Enfin, un sous-secteur UC1-r est créé pour le site de l'ancien camping du Malvan, sur près de 1,6 ha. Acquis par l'Etablissement Public Foncier PACA, il fait actuellement l'objet d'un projet de renouvellement urbain porté par la CASA et la commune. Structurant pour le Sud du territoire communal, ce projet (en cours d'étude) fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont l'objectif est d'impulser une démarche qualitative complétant le tissu urbain par des îlots dont les formes assureront une transition avec l'habitat pavillonnaire existant en périphérie. Cette OAP fixe ainsi une série d'objectifs visant à :

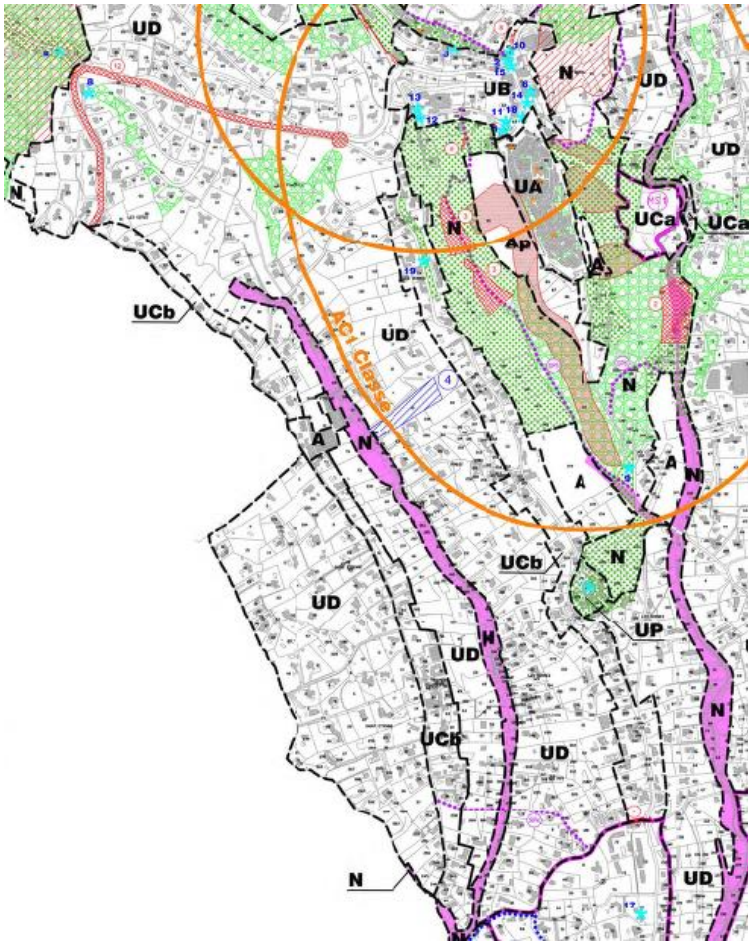
- Composer un quartier porteur d'une mixité sociale (emplacement réservé de mixité sociale) et intergénérationnelle afin de répondre à deux types de besoins en logements non satisfaits sur le territoire. La programmation est ainsi estimée à environ 80 logements dont la moitié en location sociale ;
- Organiser la desserte viaire en veillant d'une part à assurer des déplacements, en particulier des entrées et sorties sur le chemin du Malvan, axe de desserte locale fréquenté, et d'autre part créer des connexions efficaces pour les modes actifs (en reliant notamment le chemin du Malvan et le chemin des Blaquières qui font l'objet de projets d'aménagement de bandes cyclables) ;
- Préserver et respecter l'écrin paysager, à la fois en lisière (préservation des interfaces avec les habitations existantes) et au cœur du quartier afin de créer un cadre convivial.



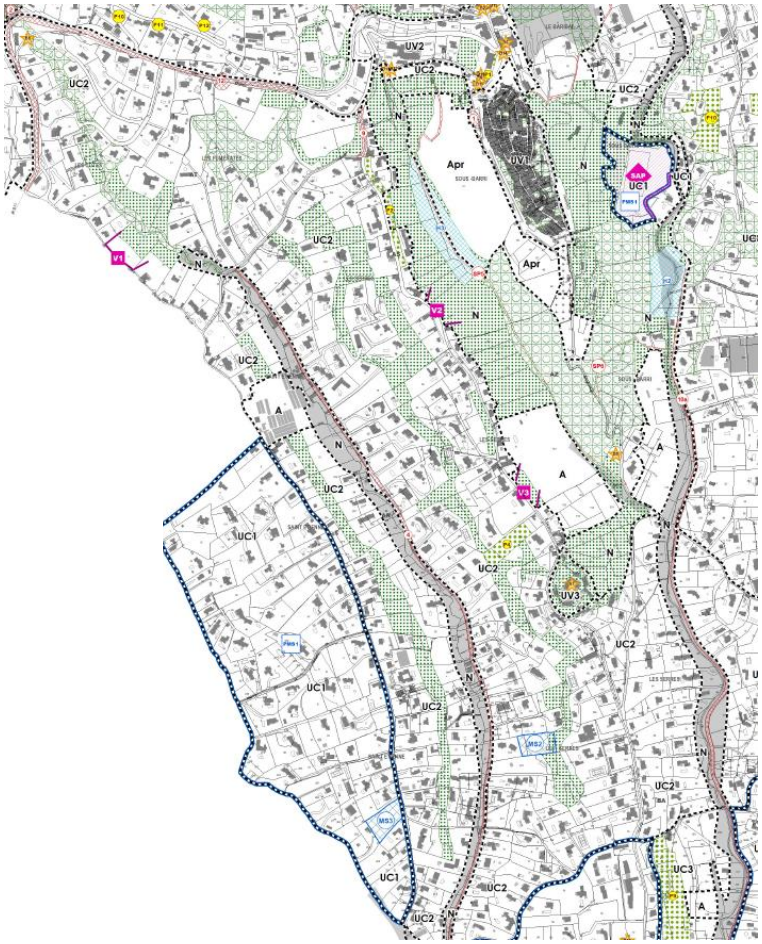
Zone UC de Saint-Etienne

La Partie Ouest est inscrite en secteur UC1 (ancienne zone UD) permettant de conforter ce quartier où les enjeux de covisibilités avec le village un peu moins sensibles et la proximité du boulevard Sauvaigo constituent des atouts. Un nouvel emplacement réservé de mixité sociale y est inscrit.

Le reste du secteur (hors zones inondables maintenues en zone naturelle) fait l'objet d'un unique classement en secteur UC2 (anciens secteurs UCb et UD) complété par une protection de la trame verte identifiée dans le PADD (linéaires d'espaces non bâtis parfois végétalisés assurant une continuité écologique et paysagère sur les coteaux). Cette combinaison permet ainsi de conforter les typologies urbaines des crêtes (plus « denses ») et des versants dont l'urbanisation doit être maîtrisée et accompagnée afin de ne pas compromettre les vues composées en plans successifs sur le village. L'emplacement réservé de mixité sociale a été repositionné plus au Sud, dans un secteur moins exposé visuellement. La limite Est de la zone UC2 a été circonscrite au bâti existant afin de protéger le versant directement exposé aux remparts du village. Trois vues remarquables sont également protégées en ce qu'elles constituent, dans la traversée des espaces urbanisés, les dernières véritables fenêtres visuelles sur le village depuis la route des Serres et le chemin de Saint-Etienne.

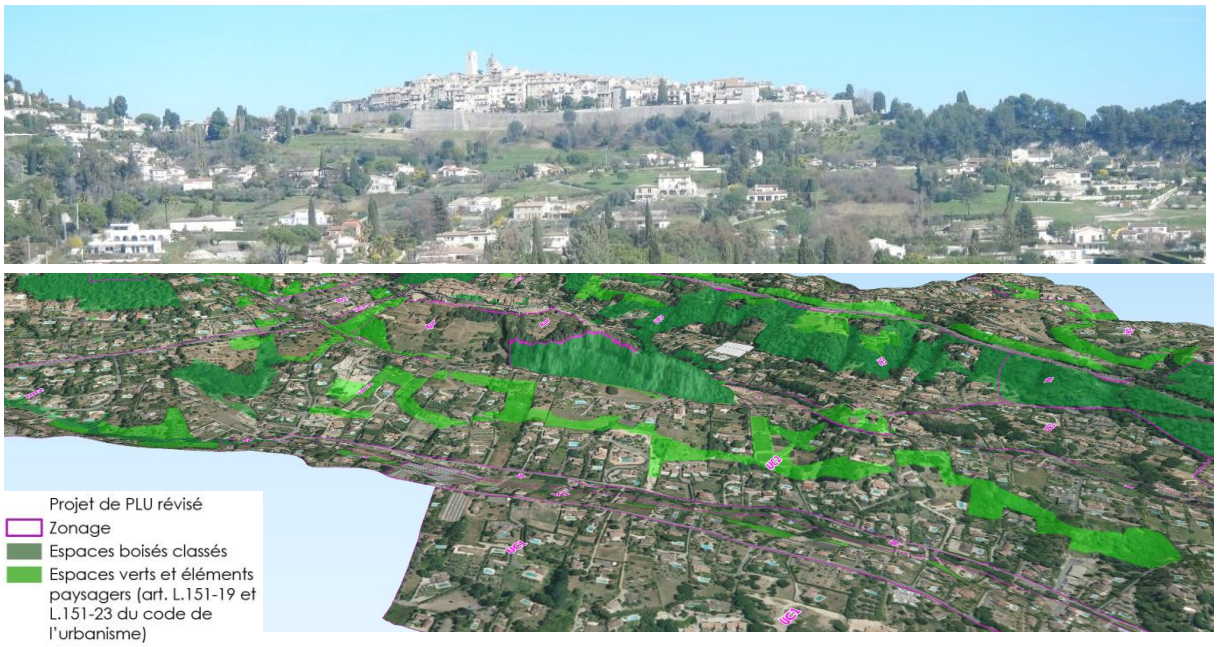


Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

La protection de la trame verte permet de conserver des espaces de respiration naturels et d'éviter que les nouvelles constructions ne créent une impression de barre verticale dans les vues plus lointaines.



Protection de la trame verte urbaine sur les versants

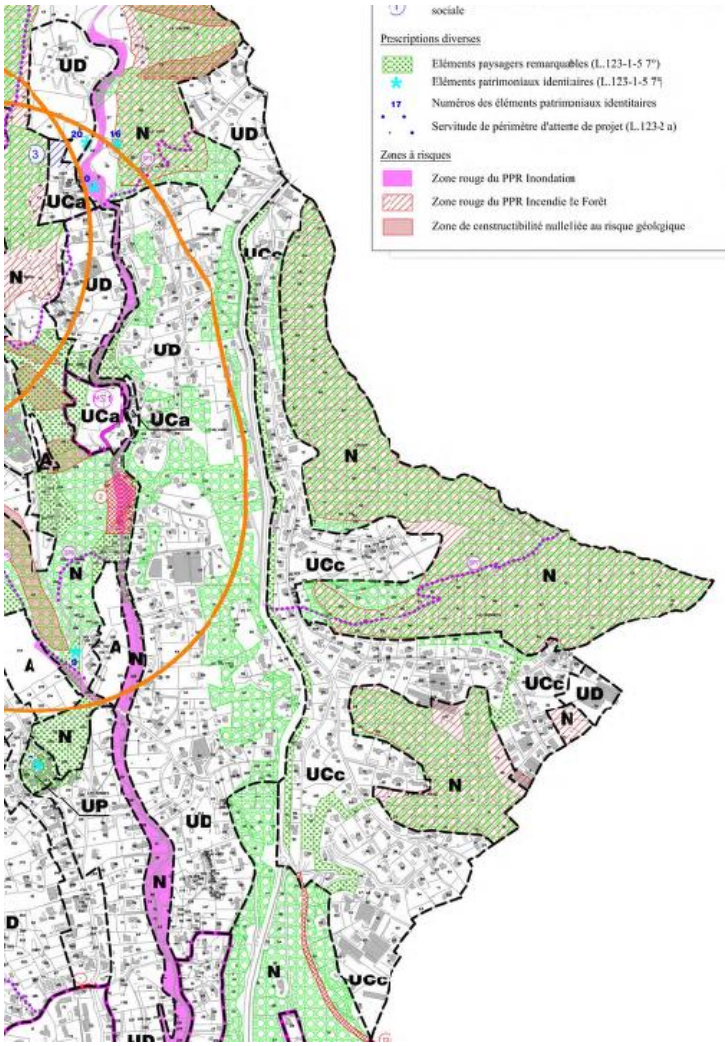
La délimitation du secteur UC2 à l'existant le long de la route des Serres a pour objectif de ne pas conforter une urbanisation qui tend à descendre sur le versant particulièrement exposé depuis les remparts Ouest du village et à altérer l'un des panoramas les plus remarquables.



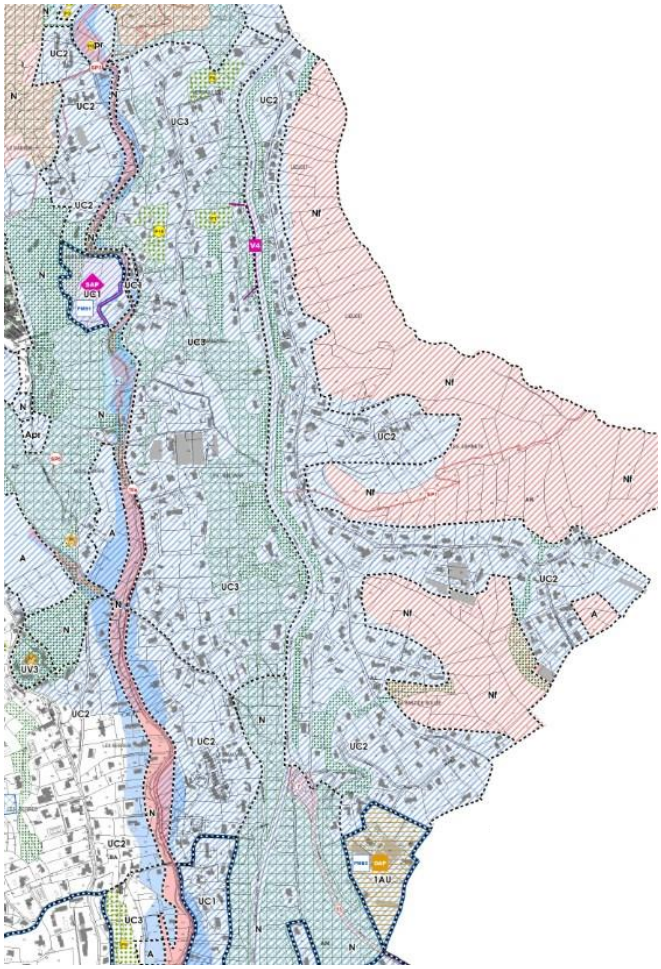
Zone UC du Malvan – Les Espinets / Bastide Rouge

La RD 36 constitue une rupture entre le secteur du Malvan tourné vers le Village et le secteur des Espinets / Bastide Rouge dont le lien paysager et fonctionnel avec le village est moins prégnant.

Aussi, la délimitation des zones urbaines est maintenue en prenant en compte les projets en cours (permis accordés en cours de validité : zone UCc des Espinets, secteur UD...).



Zonage du PLU 2017



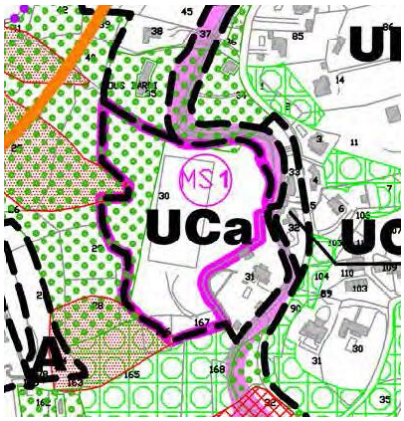
Zonage du PLU révisé

Le versant du secteur du Malvan (ancienne zone UD), en covisibilité directe des remparts Est du village, sont ceux où la trame boisée et les restanques sont omniprésentes et assurent un rôle paysager majeur, tant en termes de qualification paysagère que d'intégration du bâti. Si les protections existantes (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés notamment) ont contribué à assurer en partie leur pérennité, la suppression des coefficients d'occupation du sol et de surface minimale soumet ce secteur à une nouvelle pression alors même qu'il n'est pas inclus dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques. Cette sensibilité a conduit à retenir un classement en secteur UC3 et à compléter la protection de la trame végétale. Les parties moins sensibles sont identifiées en secteur UC2.

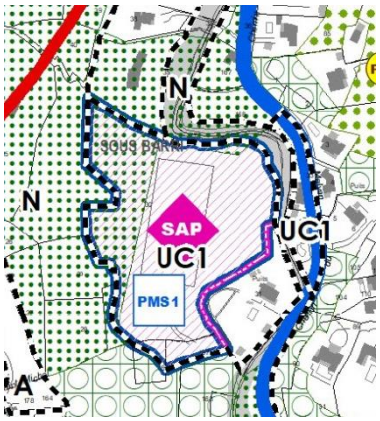




Le « terrain des Légionnaires » (ancien secteur UCa) est classé en secteur UC1 assorti d'un **périmètre d'attente de projet** *(cf. infra)*. L'espace vert protégé est maintenu sur le haut du site afin d'assurer la protection du socle boisé du village. L'enjeu paysager devra être au centre des préoccupations du projet d'aménagement du site.



Zonage du PLU 2017



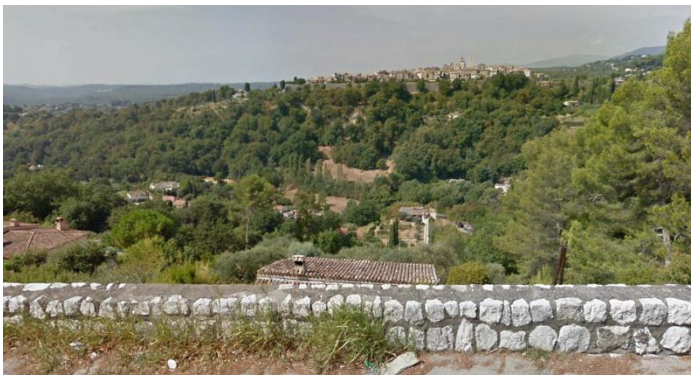
Zonage du PLU révisé



Le secteur des Espinets / Bastide Rouge (ancien secteur UCc et ponctuellement zone UD) est classé en secteur UC2 qui permettra de compléter l'urbanisation au sein d'une enveloppe non modifiée. Seule la pointe Sud est reclassée en zone à urbaniser *(cf. infra)* afin d'organiser l'accueil des nouvelles constructions. Le quartier tend à constituer une coupure entre deux vallons boisés (zones naturelles). Le PLU reconduit l'identification d'une continuité végétale écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (identifiée également par le SCoT).



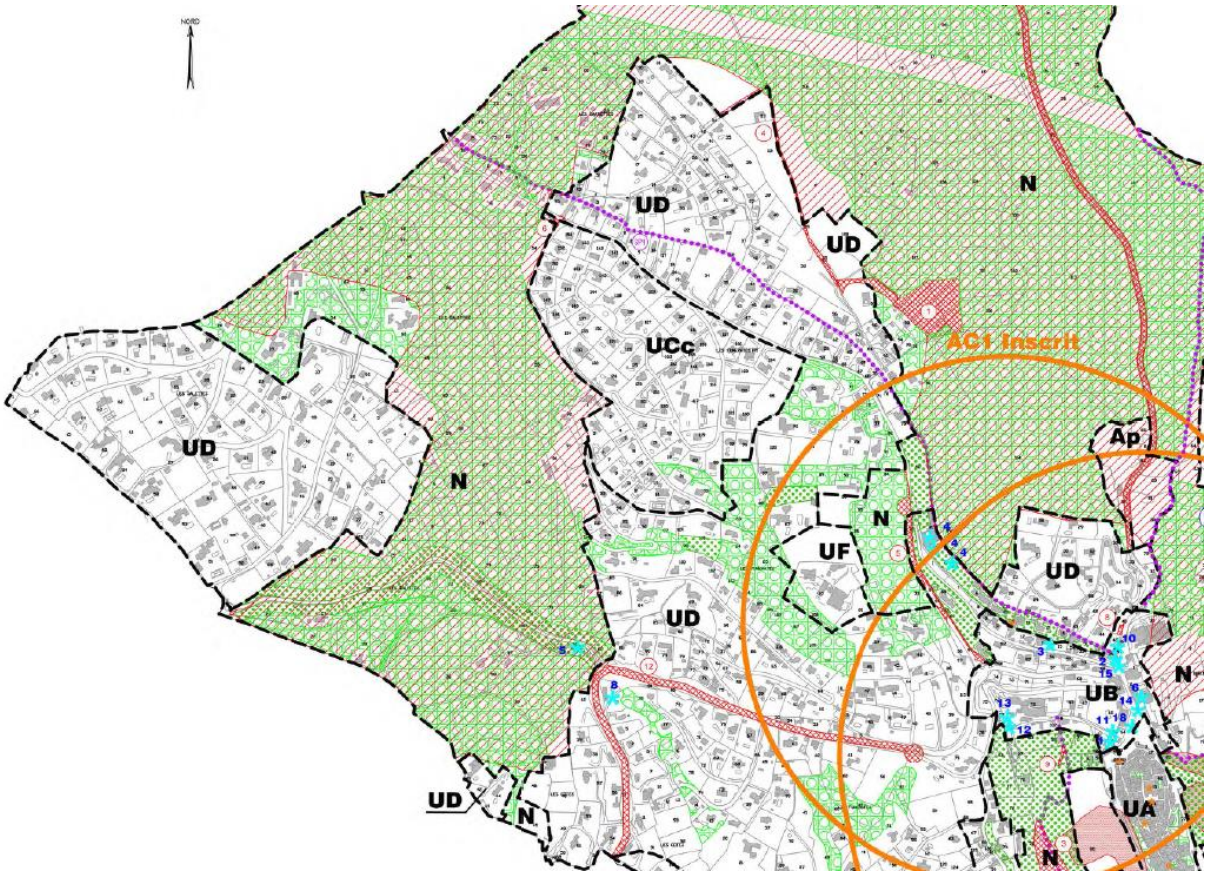
La trame végétale aux abords de la RD 36, jouant un rôle paysager immédiat (bords de voie) et plus lointain (intégration du bâti), était protégée par le PLU de 2017 et le reste avec quelques adaptations mineures liées à la prise en compte du bâti existant. Une vue remarquable, seule véritable ouverture visuelle vers le village depuis la RD 36, l'est également. Elle interdit les aménagements, constructions et clôtures ou rideaux de végétation qui obstrueraient cette fenêtre.



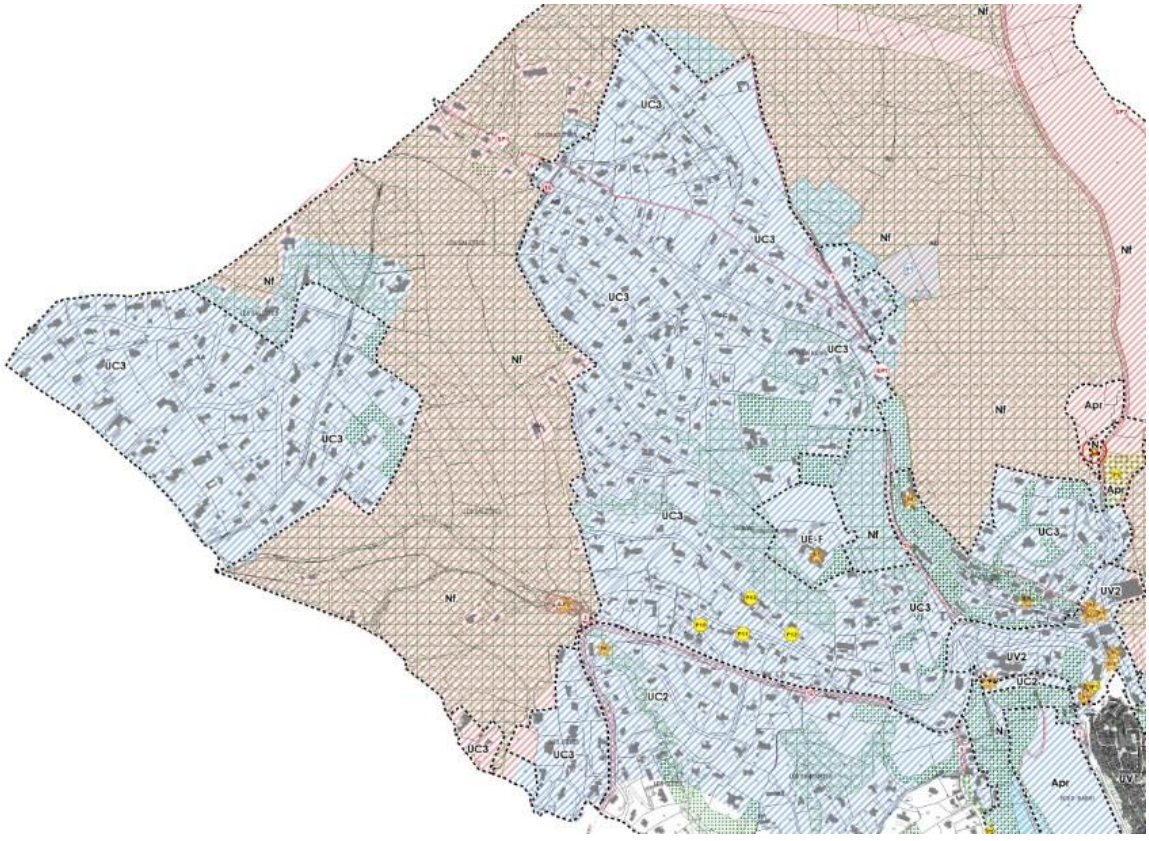
Vue sur le vieux village de la route de Cagnes

Zone UC des Gardettes / Les Fumerates et des Hauts de Saint-Paul

Ces quartiers s'étendent sur la partie Nord du territoire communal.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

Ces quartiers sont excentrés et s'inscrivent dans un massif dont la crête boisée et les versants relient Saint-Paul et La Colle en dessinant la ligne d'horizon dans les perceptions lointaines (échelle des grands paysages) et participent pleinement à l'intégration paysagère de la trame bâti qui s'est développée sur ces reliefs.

Le quartier des Haut de Saint-Paul (ancienne zone UD) est une résidence caractérisée par une typologie de villas implantées sur de vastes parcelles. Particulièrement exposé, le classement en secteur UC3 permettra de préserver cette structure urbaine aérée avec une trame végétale.

Le secteur des Fumerates et des Gardettes (anciens secteur UCc et zone UD) présente une partie également très exposée (au Sud) et une partie plus confidentielle mais néanmoins sensible en termes de desserte. Il s'agit d'un quartier qui s'est développé de manière spontanée dans le massif boisé sans que le niveau d'équipements n'ait été anticipé. Les voies de desserte ne sont pas structurées (excepté pour le lotissement). Le classement en secteur UC3 permettra de compléter l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine. En effet, la limite du secteur UC3 a été ajustée à l'Est de façon à n'intégrer que les parcelles bâties.

Des espaces boisés classés protégeant une continuité entre les réservoirs boisés et intégrant les constructions situées sur la crête et le versant des Fumerates sont maintenus et confortés par l'identification de jardins et vignes au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. De même, la protection de la trame paysagère qui n'identifiait que les jardins des habitations le long du chemin des Gardettes est complétée sur les parties hautes en covisibilité directe du village.



Spécificités du règlement de la zone UC et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère urbain résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, parc d'attraction qui s'avèrent peu compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie quotidienne à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Ces articles rappellent également que le territoire est concerné par des risques pour lesquels des prescriptions complémentaires s'appliquent (Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, Plan de Prévention des Risques inondation, mesures constructives liées au risque mouvement de terrain, etc.).

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

La zone UC, permettant de compléter l'urbanisation existante, est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle définies par l'article DG2 2.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

<u>Emprise au sol des constructions</u>

L'emprise au sol des bâtiments répond au principe de dégressivité des densités, oscillant entre 20% dans le secteur UC1, à 15% dans le secteur UC2 et 10% dans le secteur UC3. Cette emprise au sol a été déterminée au regard des caractéristiques du tissu urbain existant. Elle est majorée à 50% pour le secteur UC1-r.

<u>Hauteur des constructions</u>

Le bâti existant est majoritairement composé de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée, et plus ponctuellement, de quelques immeubles collectifs. Les hauteurs maximales ont été définies au regard de l'existant : 7 mètres à l'égout du toit correspondant à deux niveaux apparents. Toutefois, compte tenu des enjeux paysagers et pour limiter un impact massif du bâti dans les paysages exposés, un épannelage des constructions est privilégiés dans les secteurs UC2 et UC3.

Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Les clôtures participant de la qualité des espaces publics et des paysages urbains, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec les formes urbaines existantes, le retrait des constructions est défini en fonction des voies : au moins 10 mètres des RD 36 et RD 336 et 7 mètres des autres voies. Cela permet de préserver le caractère paysager des bords de voie et d'anticiper d'éventuels élargissements et de maintenir des ambiances aérées caractéristiques de ces quartiers. Des adaptations à la règle sont toutefois possibles notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Afin de préserver les paysages et la trame écologique identifiée par le PADD, et compte tenu du tissu urbain dominant, les constructions doivent respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport aux limites séparatives et 14 mètres entre les bâtiments principaux dans les secteurs UC2 et UC3. Ces mesures visent à préserver des espaces de respirations intégrant les bâtiments dans les paysages les plus sensibles et conserver des espaces de nature constitutifs de la trame verte urbaine. Cette distance est réduite à 5 mètres dans le secteur UC1 et le sous-secteur UC1-r où une densification est admise (maintien des règles du PLU de 2017).

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Dans ces quartiers de constitution récente aux enjeux paysagers majeurs, comme dans le PLU précédent, le règlement observe un même niveau d'exigences en matière de couvertures, d'aspect, d'ordonnancement et de longueur de façades (éviter le effets de « barres » horizontales dans le paysage lointain) des façades et de revêtements, d'ouvertures, de clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent de l'écriture architecturale traditionnelle et accompagne les architectures plus contemporaines de qualité.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Afin de préserver les ambiances paysagères et de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres doivent être aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés. L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est graduelle et confortée : de 50% dans le sous-secteur UC1-r à 65% dans le secteur UC1, 70% dans le secteur UC2 et 75% dans le secteur UC3. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

- *Article 7 : Stationnement*

Cf. choix retenus pour les dispositions générales

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Le nouveau règlement confirme les exigences en matière d'accès et de voies de dessertes sécurisées et adaptées à la fois aux constructions et usages à desservir qu'au fonctionnement des services publics (accès des véhicules de secours, de collectes des ordures ménagères…).

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

5.3 La zone UE : la zone urbaine dédiée aux activités

La zone UE accueille des équipement et activités intervenant dans l'économie de la commune :

- **le secteur UE-F** identifiant le site de la Fondation Maeght ;
- **le secteur UE-P** réservé pour des activités économiques le long de la pénétrante vers Cagnes-sur-Mer.

Evolutions par rapport au PLU de 2017 :

La zone UE identifiée correspond à deux zone distinctes du PLU de 2017 :

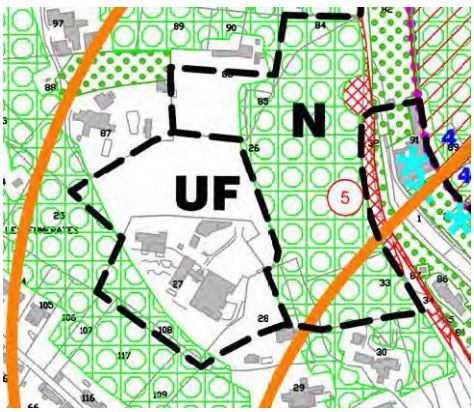
- la zone UZ identifiait la zone d'activités de l'entrée Sud de la Commune dont l'enjeu lié à son aménagement avait conduit à lui associer un périmètre d'attente d'étude plus large. Pour donner suite à une étude concluant à une faisabilité économiquement, écologiquement et techniquement pas réaliste, la commune a fait le choix de réduire son emprise dans le cadre du secteur UE-p ;
- La zone UF identifiait la fondation Maeght. Elle est maintenue et confortée dans le cadre du secteur UE-f.

Le nouveau PLU reprend, en les adaptant et en les complétant, les règles du PLU de 2017.

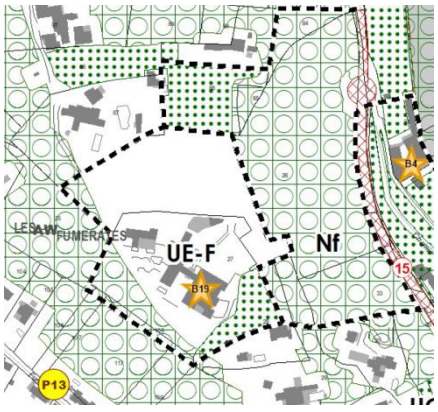
Du fait de ces évolutions, la zone UE représente environ 4,4 ha contre 7,1 ha pour les zones UF et UZ du PLU de 2017.

Secteur UE-f

Le secteur UE-f est dédié à la fondation Maeght. Le périmètre est modifié de façon marginale : un ajustement est réalisé à l'Est afin d'inclure une partie du parking. En revanche, les protections sont complétées. D'une part, afin de préserver la frange paysagère à l'Est, un espace vert protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme assure une continuité avec les espaces boisés et préserve ainsi davantage la perception de la crête boisée en intégrant les aménagements et les constructions. D'autre part, la fondation, labellisée Patrimoine XXe, est ajoutée à l'inventaire patrimonial.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

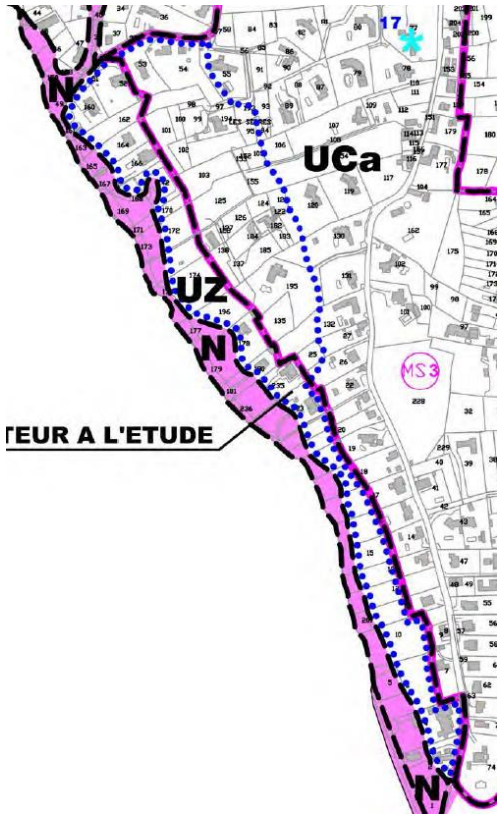




Secteur UE-p

La commune partage avec celle de La Cole-sur-Loup une entrée de ville, qui est aussi l'une des portes d'entrée de la CASA, le long de laquelle se sont implantées, de façon spontanée et hétéroclite, des activités économiques. La partie située à Saint-Paul-de-Vence est cependant moins développée, notamment en raison de son caractère fortement contraint par le risque inondation du Défoussat (PPRi interdisant la création de ponceaux). Lors de l'élaboration du PLU avait été délimité un périmètre d'attente de projet reconnaissant la nécessité de porter une réflexion d'ensemble sur le devenir de cette zone.

L'étude de faisabilité piloté par la Commune et la CASA en 2017-2018 a mis en évidence de forts écologiques et techniques (notamment en termes de topographie et d'accessibilité) qui induisent un coût écologique et financier non soutenables. Ainsi, la zone UE-p (ancienne zone UZ) a été réduite à la partie accueillant un regroupement d'activités au Nord et déjà desservie par des accès, tandis que les espaces de forte naturalité, difficilement accessibles et compensables, sont protégés en zone naturelle.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

Protection de la trame végétale : rupture topographique, intégration du bâti et espace tampon activités / habitat

Classement en zone N : zone rouge du PPRi et enjeu écologique



Spécificités du règlement de la zone UE et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Cette zone visant à assurer la pérennité et l'évolution des activités existantes, le règlement précise pour chacun des secteurs les usages admis, à savoir la fondation pour le secteur UE-f et les activités économiques non industrielles (artisanat, commerce, service…) pour le secteur UE-p. Ce dernier étant le seul secteur dédié aux activités, les habitations y sont interdites afin de pérenniser sa vocation et d'éviter les conflits d'usages.

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

S'agissant d'une zone économique, la zone UE n'est pas concernée.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

Emprise au sol des constructions, hauteur des constructions, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, implantation des constructions sur une même propriété

Le secteur UE-f ayant pour objectif de préserver et valoriser la fondation, élément patrimonial reconnu, le règlement vise à accompagner son évolutions dans le respect de son architecture et de la qualité du site : ainsi le PLU fixe désormais une emprise au sol maximale à 10%, ce qui permet des adaptations tout en préservant le cadre paysager. La hauteur correspond à celle préexistante.

Dans le secteur UE-p, le règlement fixe également une emprise au sol maximale destinée à maîtriser l'artificialisation du sol et les volumes bâtis afin qu'ils s'insèrent dans le paysage. La hauteur maximale est, au regard des hauteurs existantes et des nécessités éventuelles de ce type d'équipements, limitée à 9 mètres, à l'instar de l'ancienne zone UZ. L'emprise au sol est réduite dans les secteurs d'application du PPRi afin d'être en concordance avec celui-ci.

De façon à préserver les séquences paysagères et le caractère aéré de ces espaces, le PLU conforte les prospects le long des voies (au moins 10 mètres de la RD436 et 7 mètres des autres voies) ainsi que par rapport aux limites séparatives (7 mètres) et entre les bâtiments (10 mètres dans le secteur UE-f et la moitié de la hauteur avec un minimum de 7 mètres dans le secteur UE-p).

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Pour le secteur UE-f, l'objectif du règlement est de préserver les spécificités architecturales qui ont conduit à la labellisation de la fondation ou de s'y accorder en cas de nouvelle intervention ou adjonction.

Le secteur UE-p dispose dorénavant d'un véritable règlement définissant les principes généraux à même de garantir une valorisation architecturale des activités existantes et nouvelles et leur intégration dans la séquence paysagère d'entrée de commune. Cet article concerne à la fois les couvertures, les façades et les clôtures qui jouent un rôle important dans le paysage.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Cet article comprend des dispositions visant à reconnaître une place importante au végétal et à conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement. Les plantations imposées en accompagnement du stationnement et des constructions vont dans ce sens.

Ainsi, au moins 75% dans le secteur UE-f et 20% dans le secteur UE-p de la surface de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Ces nouveaux coefficients sont corrélés aux coefficients d'emprise au sol.

Les mesures visant au verdissement des espaces libres et de stationnement sont également confortées.

- *Article 7 : Stationnement*

Cf. choix retenus pour les dispositions générales

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Cf. choix retenus pour les dispositions générales

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Cf. choix retenus pour les dispositions générales

V. Les choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme : *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Le PLU de Saint-Paul-de-Vence définit une zone d'urbanisation future 1AU, à réaliser sous forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. Elle correspond à un secteur d'accueil résidentiel faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est également concernée par un périmètre de mixité sociale.

Cette zone à urbaniser traduit ainsi les objectifs du PADD :

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.

Evolutions par rapport au PLU de 2017 :

Le PLU initial ne comportait aucune zone à urbaniser, l'ensemble des zones d'accueil résidentiel étant compris en zones urbaines. Ainsi, cette zone 1AU était précédemment classée en zone urbaine UCc et n'était pas inscrite en périmètre de mixité sociale.

La zone AU représente une superficie totale de 3,3 ha.

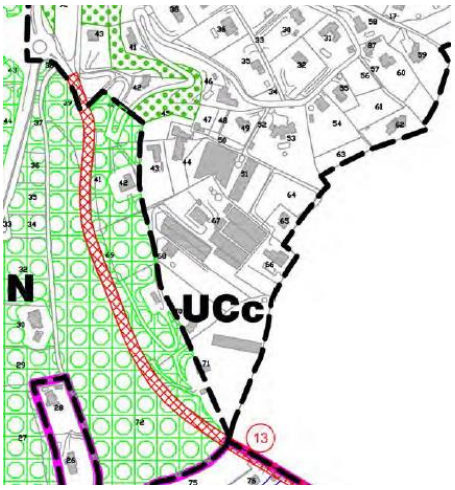
La zone 1AU et l'OAP de la Bastide Rouge

Le nouveau PADD met l'accent sur les enjeux environnementaux et paysagers et les incidences du développement urbain non organisé qu'a connu la commune au cours des dernières décennies : impact des constructions dans le grand paysage, réseau de desserte locale composé en peigne à partir de quelques voies structurantes limitant les perméabilités viaires, etc.

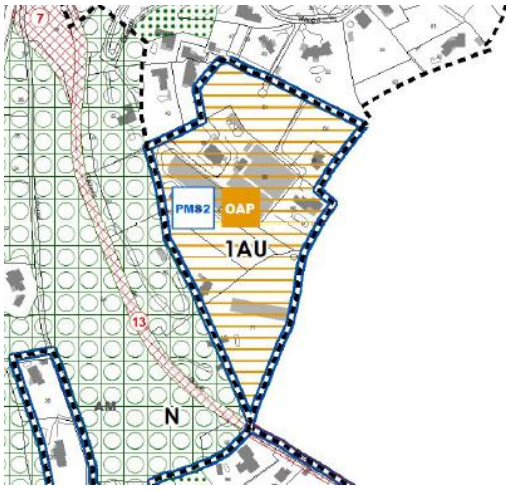
Ce secteur est l'un des derniers espaces peu bâtis du territoire présentant un potentiel d'accueil résidentiel dans un contexte topographique marqué et encore faiblement accessible (chemins en impasses), pour lequel le PLU peut, en anticipant l'aménagement, éviter les écueils du passé. Le classement en zone 1AU imposant des opérations d'aménagements d'ensemble dans le cadre d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** répond à cet objectif.

Le secteur, constructible, a perdu sa vocation agricole. Les serres ont disparu et des habitations ont été implantées, encerclant les espaces disponibles. Ainsi, l'analyse des potentialités du territoire a conduit à maintenir le secteur en zone constructible au regard des contraintes cumulées suivantes :

- le site, déjà inscrit en zone constructible NBb dans le POS puis en zone UCc dans le premier PLU a connu une déprise agricole totale ; des habitations y ont été progressivement édifiées ;
- le site présente une pente moyenne de l'ordre de 20% mais avec une succession de ruptures, de terrasses ;
- les terrasses historiquement exploitées sont aujourd'hui encerclées d'habitations sans lien avec une exploitation : de fait, cette situation est génératrice de conflits d'usages, tout comme les accès qui se réalisent à partir des voies de desserte des habitations.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

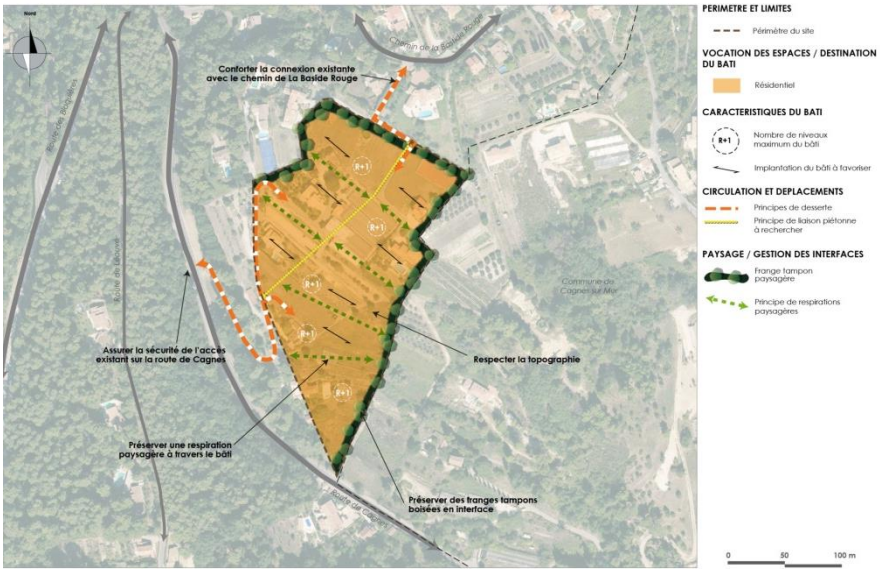


Cette OAP définit les objectifs qui, en matière de programmation, de déplacements ou encore de composition urbaine et paysagère, visent à impulser de projets de qualité intégrés dans une réflexion d'ensemble cohérente.

Les opérations d'habitat s'inspireront ainsi du contexte urbain proche caractérisé par une dominante pavillonnaire. Compte tenu de la contrainte topographique, le quartier sera desservi au Nord par le chemin de la Bastide Rouge, au Nord, et au Sud par l'accès la route de Cagnes, (en s'appuyant sur les amorces de voies existantes). Un cheminement doux traversant assurera une connexion entre le Nord et le Sud.

Les indications retenues en termes de volumes et de composition urbaine doivent garantir la meilleure insertion du bâti : hauteur limitée à deux niveaux apparents s'inscrivant dans la pente et séparés par des espaces de respirations paysagères… La dimension paysagère est également prise en compte pour les interfaces par l'aménagement de franges tampons en lisière, à la fois vis-à-vis des habitations existantes et pour marquer la limite urbaine.

La zone 1AU représente au total 3,3 ha mais les espaces réellement disponibles (hors habitations existantes donc) ne recouvrent que 1,9 ha : la projection en termes de logements est estimée à environ 18 / 20.



Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 – Bastide Rouge

Spécificités du règlement de la zone 1AU et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Comme pour les zones UA, UB et UC, sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel (destinations non liées au fonctionnement urbain et sources de nuisances ou de risques), comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Le principe est que les nouvelles constructions et installations devront s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble répondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions existantes pouvant être confortées.

Le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux campings et parc d'attraction qui s'avèrent sont compatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Sont admises, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement pour des activités liées à la vie quotidienne à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux usages autorisés doivent strictement être limités afin de ne pas créer de risques pour la stabilité des sols, de ne pas faire obstacle au ruissellement des eaux de pluie et d'assurer une bonne intégration paysagère.

Ces articles rappellent également que le territoire est concerné par des risques pour lesquels des prescriptions complémentaires s'appliquent (Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, mesures constructives liées au risque mouvement de terrain, etc.).

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Cette zone est concernée par les dispositifs en faveur de la mixité sociale (périmètre de mixité sociale) définies à l'article DG2 2.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

<u>Emprise au sol des constructions, hauteur des constructions, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété</u>

La zone 1AU constitue une continuité de la zone UC2 avec pour ambition d'organiser les espaces interstitiels. Ainsi, les règles volumétriques et d'implantations sont comparables à celles du secteur UC2 et pour les mêmes motifs, et s'appliquent dans le respect de l'OAP :

- emprise au sol limitée à 15% (au regard des caractéristiques du tissu urbain existant en périphérie) ;
- hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit (soit deux niveaux apparents et des annexes en rez-de-chaussée) au regard de la typologie dominante de maisons individuelles et pour assurer l'insertion dans le relief ;
- des distances de 7 mètres par rapport aux voies et aux limites, ainsi qu'entre les bâtiments principaux de façon à composer un tissu urbain aérée préservant des espaces de respirations intégrant les bâtiments dans les paysages et conservant des espaces de nature constitutifs de la trame verte urbaine.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

Dans ces quartiers de constitution récente aux enjeux paysagers majeurs, comme dans le PLU précédent, le règlement observe un même niveau d'exigences en matière de couvertures, d'aspect,

d'ordonnancement et d longueur de façades (éviter le effets de « barres » horizontales dans le paysage lointain) des façades et de revêtements, d'ouvertures, de clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent de l'écriture architecturale traditionnelle et accompagne les architectures plus contemporaines de qualité.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Afin de préserver les ambiances paysagères et de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces libres doivent être aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés. L'importance de la transition entre espace privé et espace public implique que les espaces non clôturés bénéficient d'un traitement de qualité et cohérent avec celui de l'espace public.

Corollaire de l'emprise au sol, la surface minimale dédiée aux espaces verts de pleine terre est de 70%. Cet article vise à réserver la place du végétal dans les quartiers résidentiels et conserver un degré suffisant de perméabilité du sol pour lutter contre le ruissellement.

- *Article 7 : Stationnement*

Cf. choix retenus pour les dispositions générales

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Le nouveau règlement confirme les exigences en matière d'accès et de voies de dessertes sécurisées et adaptées à la fois aux constructions et aux usages à desservir ainsi qu'au bon fonctionnement des services publics (accès des véhicules de secours, de collectes des ordures ménagères…).

- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Il n'est pas prévu de dispositions spécifiques autres que celles énoncées en dispositions générales (article DG2 3).

VI. Les choix retenus en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R 151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

La zone agricole recouvre des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme le rappelle le diagnostic, le territoire de la commune était traditionnellement très largement utilisé pour l'agriculture. Les cultures en restanques s'étendaient sur les versants du Malvan, du Cercle et du Défoussat ainsi que sur le socle du village.



Saint-Paul-de-Vence en 1950 : un territoire agricole (Source : IGN / Géoportail)

La conjugaison d'une importante pression foncière et d'un recul de l'activité agricole ont façonné le territoire d'aujourd'hui où quelques espaces agricoles ont résisté au contexte urbain.

La commune ne compte plus qu'un siège d'exploitation agricole, chemin de Saint-Etienne, ainsi que deux centres équestres dans la vallée du Malvan.

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.).

Les zones agricoles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

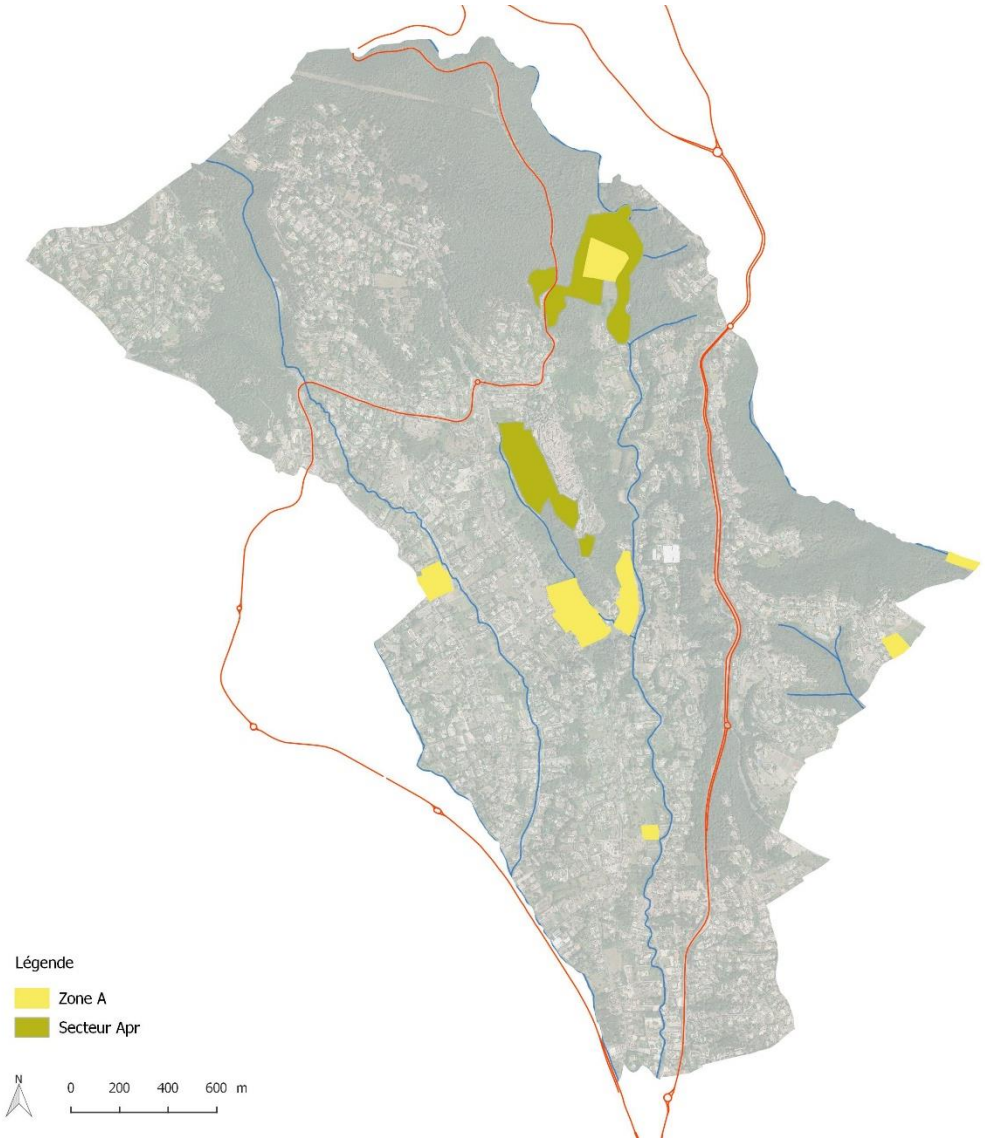
Les zones agricoles du PLU répondent à l'orientation du PADD visant à préserver et retrouver un potentiel agricole qui participe pleinement à la qualité des paysages saint-paulois et peuvent s'inscrire dans une certaine diversité de l'économie locale.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2017 :

La révision du PLU a été l'occasion de compléter 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.

Ainsi la superficie des zones agricoles passe de 13,3 ha dans le PLU de 2007 à 27 ha dans le PLU révisé.

Le nouveau règlement vise à accompagner davantage l'évolution des habitations existantes en encadrant les règles d'extension, de hauteur, de vocation, d'implantation des constructions et des annexes.



Zones agricoles du PLU révisé

Chemin de Saint-Etienne

Le secteur de Saint-Etienne accueille un siège d'exploitation dont les bâtiments et serres avaient été identifié en zone A dans le PLU. Ce zonage est étendu pour englober l'ensemble des terres exploitées attenantes, hors zones rouge du PPRi.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé



Socle et abords du village

Le socle du village, comme en témoignent les photographies aériennes anciennes et récentes, est historiquement un espace agricole dont subsistent encore des traces très prégnantes dans le paysage.

En revanche, le versant opposé présente aujourd'hui un caractère naturel affirmé qui participe à la mosaïque paysagère.



Socle agricole du village aujourd'hui





La révision du PLU a cherché à préserver plus fidèlement ce socle agricole par le secteur Apr qui, comme l'ancienne zone Ap, concilie reconnaissance d'un potentiel agricole et protection du paysage en y interdisant l'édification de bâtiments, y compris agricoles. Le périmètre Apr a, en outre, été élargi par rapport au secteur Ap de façon à comprendre l'ensemble de cette entité, jusqu'au fond de vallon.

Au sud du village, les deux entités agricoles, identifiées dans le précédent PLU, sont également maintenues en zone A. Plus éloignés du village, ils restent néanmoins sensibles et inscrits dans le périmètre modifié des abords des monuments historiques : les bâtiments agricoles y sont admis et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Friches agricoles Centre équestre

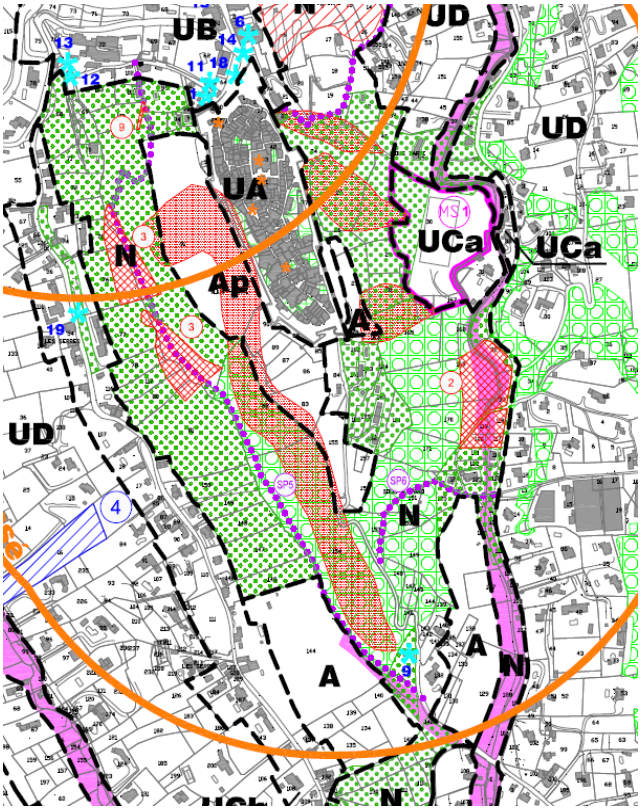




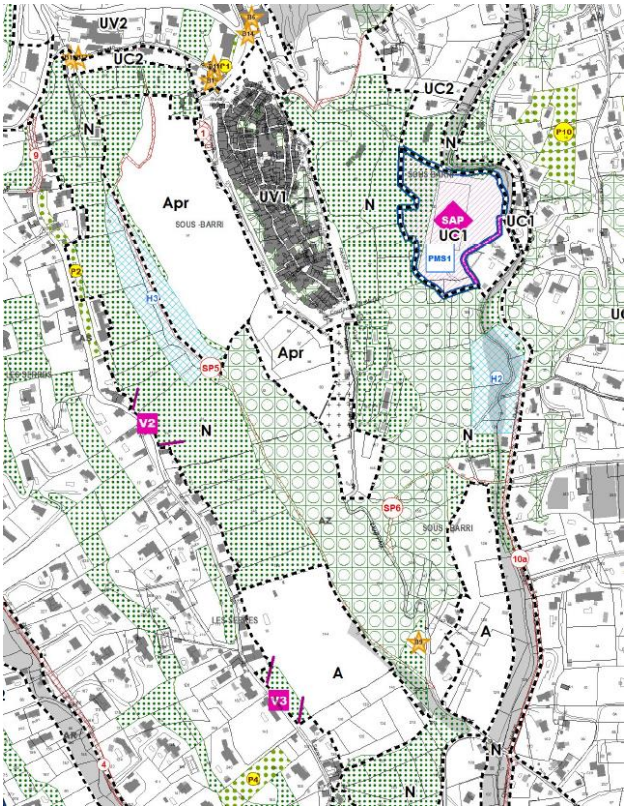
Le secteur Sud-Est accueille un centre équestre dont la zone A permet la gestion et l'évolution.

Le secteur Sud-Ouest s'est fortement enfriché mais présente un bon potentiel de reconquête compte tenu de son aptitude à être mécanisé (voir diagnostic).

A l'est du village, compte tenu de son étroitesse, de son caractère naturel et difficilement exploitable et de l'enjeu de préservation paysagère du socle paysage, la zone A été reclassée en zone N et protégée au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.



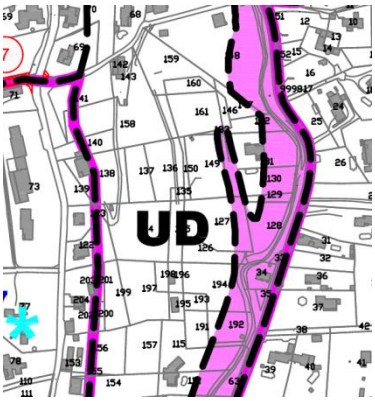
Zonage du PLU 2017



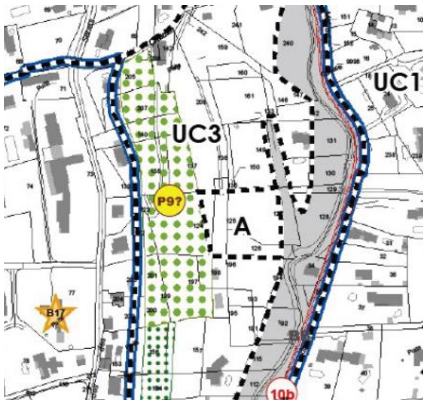
Zonage du PLU révisé

Sud du Malvan

Un centre équestre est exploité au Sud du Malvan. Classé en zone UD dans le précédent PLU, il est désormais reconnu en zone agricole (conformément à l'objectif du PADD visant à soutenir les activités agricoles et équestres) pour la partie située en dehors de la zone rouge du PPRi.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé



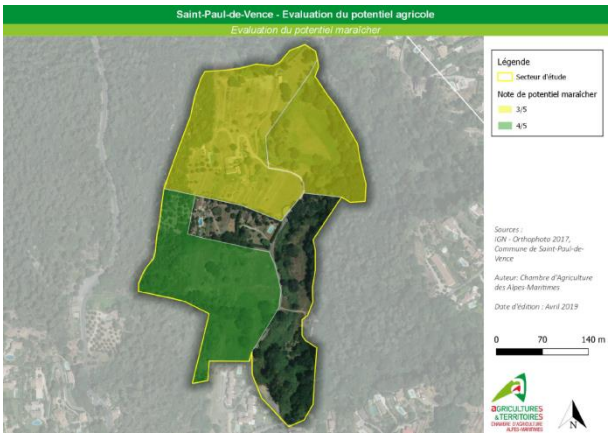
Nord du Malvan / Route de Vence

Comme les autres vallons et versants, le Nord du Malvan était un territoire agricole au cœur d'un écrin boisé dont les limites ont peu évolué. Ces traces sont encore perceptibles dans les mouvements de terrain et les restanques même si ces espaces sont en majorités en prairies.



De part et d'autre de la route de Vence, les anciennes restanques enfrichées (côté Ouest) et l'oliveraie (côté Est) ont été identifiée en secteur Ap dans le précédent PLU. La protection de ces espaces, par ailleurs concernés par la zone rouge du PPRif (zone de danger fort), a été reconduite. S'agissant de paysages d'entrée de commune, la protection est maintenue au travers du secteur Apr dont l'objectif est, comme l'ancien secteur Ap, d'assurer le maintien ou la reconquête des terres agricoles tout en prenant en compte les sensibilités liées au risque et en veillant à préserver la qualité paysagère de l'entrée du village. Quelques adaptations ont toutefois été apportées :

- l'ancienne bergerie est identifiée pour son caractère patrimonial et classée en zone A. Elle bénéficie d'une possibilité de changement de destination de façon à favoriser son réemploi et, en conséquence, sa sauvegarde ;
- l'oliveraie, en restanques, est protégée en tant qu'élément paysager emblématique de la commune.



Evaluation du potentiel maraîcher (source :

Pour le secteur du Malvan, le précédent PLU classait ces espaces en zone UD et N. Un faisceau de critères a conduit à repenser ce secteur :

- sa situation en impasse et enclavée, et son niveau d'équipement faible, ne sont pas favorable à un développement résidentiel ;
- la qualité paysagère du fond de vallon avec ses restanques ;
- la bonne aptitude du site aux cultures maraîchère, arboricoles ou oléicoles.

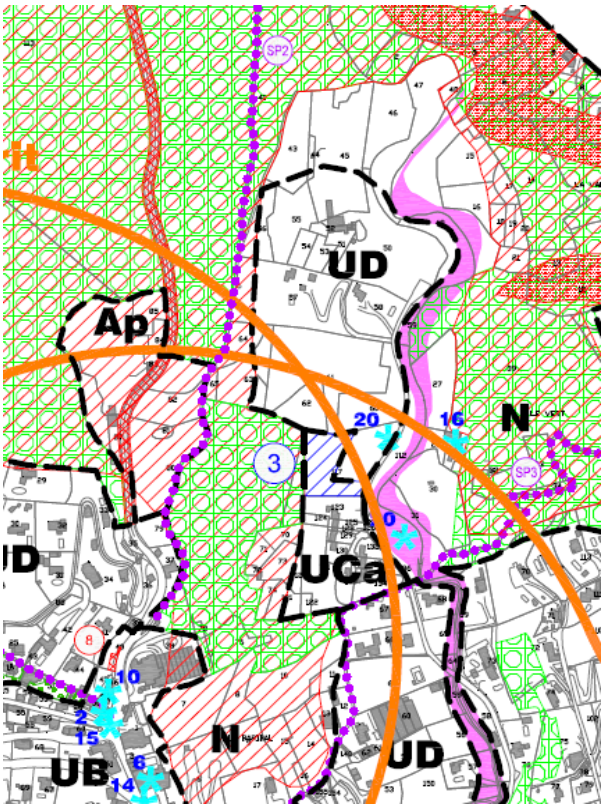


Anciennes restanques sur le versant Ouest du Malvan

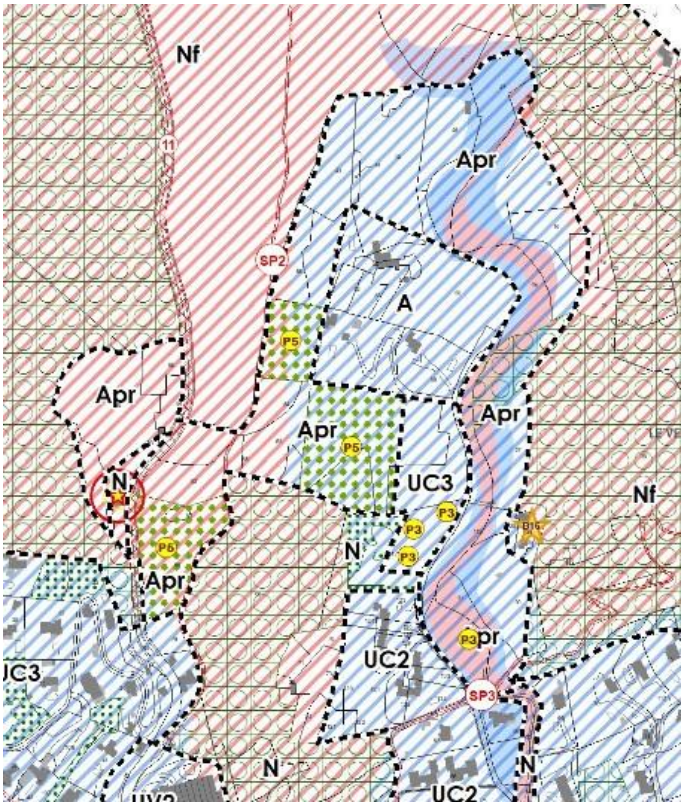
Ainsi, le nouveau PLU vise à préserver ce site et à retrouver son caractère agricole par un classement en zone A dont la nouvelle délimitation, au Nord et à l'Est, s'appuie sur celles des anciennes parcelles exploitées. Cette protection est renforcée pour les restanques qui font l'interface avec la zone urbaine.

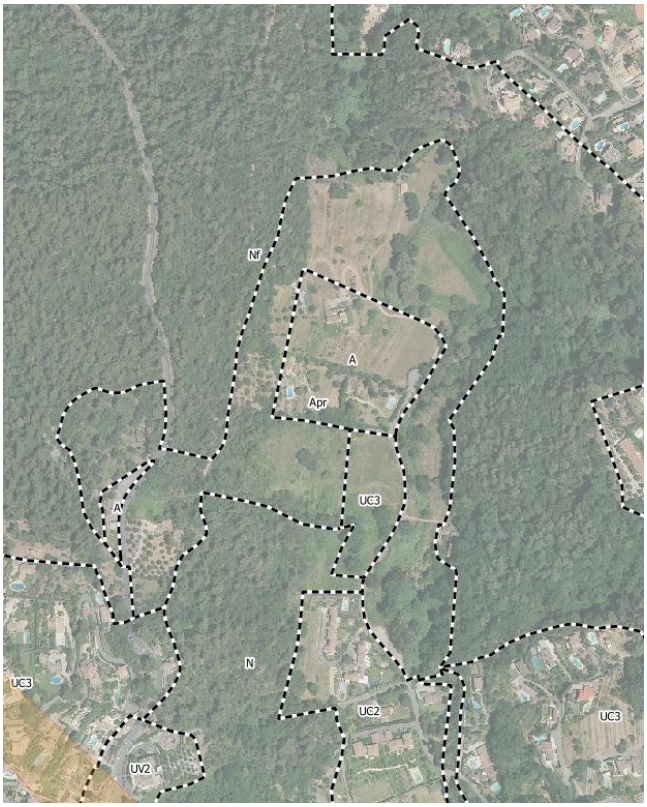


Oliveraie route de Vence



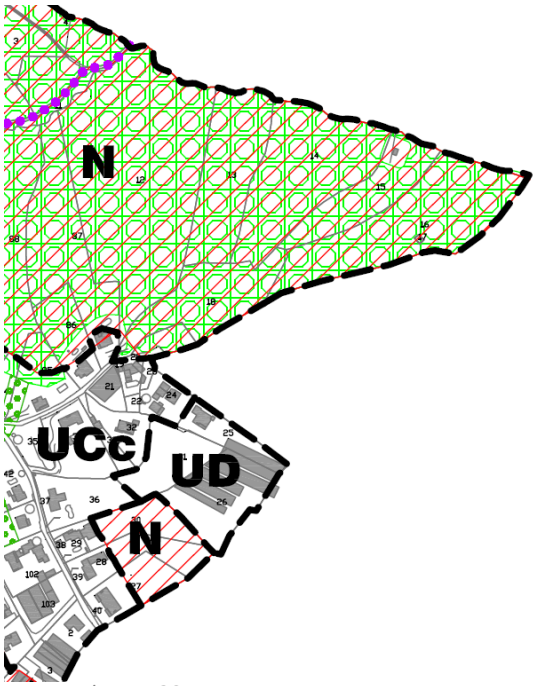
Zonage du PLU 2017





Zonage du PLU révisé

Les Espinets

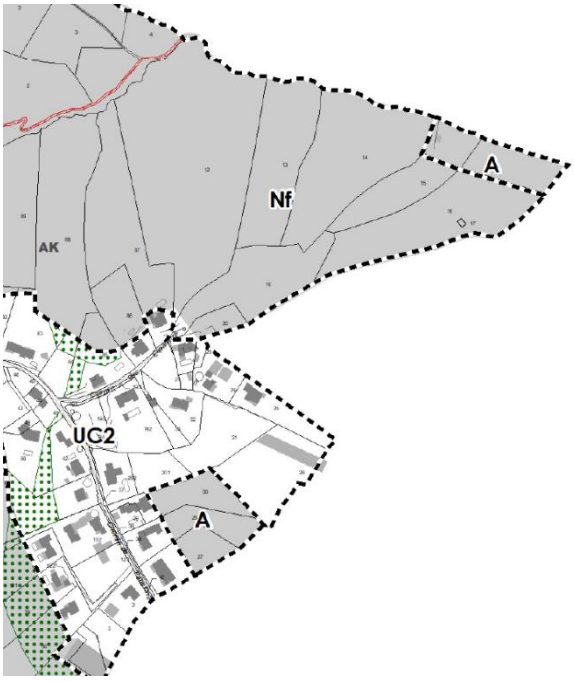


Zonage du PLU 2017

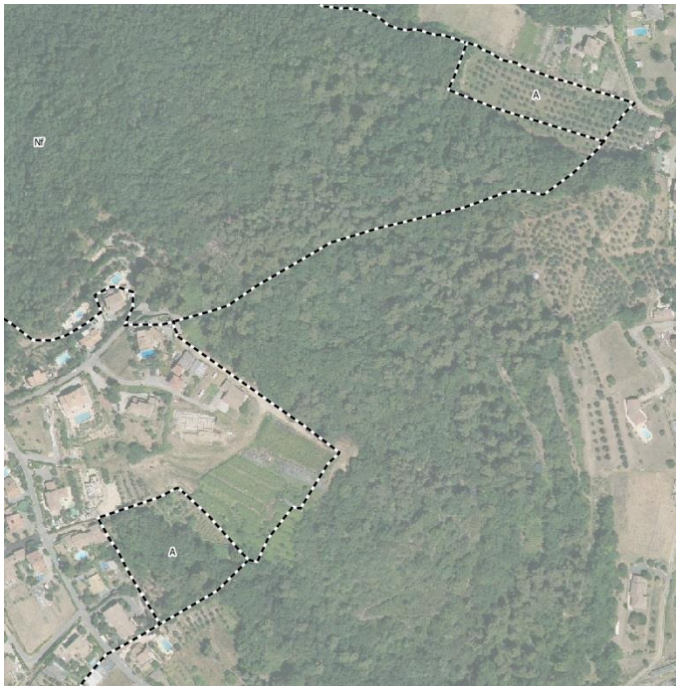
Aux Espinets, en limite de Cagnes-sur-Mer, deux zones A sont créées.

Au Nord, il s'agit d'une parcelle exploitée en oliveraie. Elle était précédemment identifiée en zone naturelle N et espace boisé classé, ce qui ne correspond pas à sa vocation. Cette parcelle s'inscrit, en outre, en continuité d'un espace agricole à protéger sur la commune de Cagnes selon la DATA des Alpes-Maritimes.

Au Sud, un ensemble constitué d'un espace boisé classé en zone N du précédent PLU est également reclassé en zone A. Il s'agit favoriser son déploiement au Sud, l'exploitation de ces terrains étant une opportunité pour créer un espace tampon pare-feu vis-à-vis des habitations existantes.



Zonage du PLU révisé



Spécificités du règlement de la zone A et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées par l'article A2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, de ferraille, les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par le zonage.

Dans la zone A, réservée au développement des exploitations, toutes les occupations et utilisations du sol directement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que les activités connexes, dans le prolongement de la production agricole ou directement nécessaires à une exploitation agricole.

Compte tenu de la présence d'habitations, leurs extensions et annexes sont admises et réglementées de façon qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La zone d'implantation est également définie par un périmètre de 35 mètres autour du bâtiment d'habitation afin d'éviter le mitage. Cette disposition nouvelle est issue des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la phase d'élaboration du précédent PLU.

Les habitations liées et nécessaires aux exploitations sont encadrées à l'instar des évolutions admises pour les habitations existantes. Le nouveau PLU est ainsi assoupli sur ce point dans un objectif d'équité.

Afin de garantir le bon fonctionnement des services et équipements collectifs, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole. De même pour les aménagements légers et mobiliers qui concourent à la découverte du territoire sain-paulois.

Le secteur Apr visant la protection des paysages et la prise en compte des enjeux écologiques et des risques, ils ne sont pas destinés à accueillir des nouveaux projets de constructions, y compris agricoles.

Ces articles rappellent également que le territoire est concerné par des risques pour lesquels des prescriptions complémentaires s'appliquent (Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, mesures constructives liées au risque mouvement de terrain, etc.).

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Cette zone n'est pas concernée.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

<u>Emprise au sol des constructions</u>

Cet article n'est pas réglementé pour la zone A. Toutefois, l'emprise au sol des habitations et annexes est précisée à l'article A2.

<u>Hauteur des constructions</u>

Les habitations existantes sont majoritairement de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée. Les hauteurs maximales ont été définies au regard de cet état des lieux : 7 mètres à l'égout du toit correspondant à deux niveaux apparents. Les annexes à l'habitation sont également limitées en hauteur (2,70 mètres) compte tenu de leur destination et pour limiter leur impact.

Les bâtiments agricoles peuvent présenter des emprises souvent importantes : leur gabarit est maîtrisé pour des motifs d'ordre paysager par une hauteur maximale de 5 mètres.

Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec la volonté de préserver le cadre paysager saint-paulois, les règles d'implantation sont augmentées par rapport au précédent PLU. Le retrait des constructions est défini en fonction des voies et augmenté par rapport au précédent PLU : au moins 10 mètres des RD 36 et RD 336 et 7 mètres des autres voies. Cela permet de préserver le caractère paysager des bords de voie et d'anticiper d'éventuels élargissements et de maintenir des ambiances aérées. Des adaptations à la règle sont toutefois possibles notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

De la même façon, les constructions doivent respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport aux limites séparatives et entre les bâtiments principaux. Ces mesures visent à préserver des espaces de respirations intégrant les bâtiments dans les paysages les plus sensibles.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

La préservation affirmée du paysage et des patrimoin0se saint-paulois implique que le règlement observe un niveau d'exigences en matière de couvertures, d'aspect, d'ordonnancement des façades et de revêtements, d'ouvertures, de clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent du vocabulaire architectural provençal et en permettant des interventions plus contemporaines de qualité. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans la perception du paysage. Pour les bâtiments agricoles, des dispositions spécifiques sont prises pour leur intégration et limiter leur impact sur la faune. Les prescriptions ont été renforcées par rapport au PLU précédent.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les règles en matière de traitement des espaces non bâtis qui s'appliquent à la zone A sont définies par les dispositions générales (article DG2.2).

- *Article 7 : Stationnement*

La zone A n'est pas destinée au développement de logements et les surfaces de terrains permettent généralement d'intégrer le stationnement nécessaire. Néanmoins, l'article DG2.2 rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*
- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Les règles en matière d'équipements et réseaux qui s'appliquent à la zone A sont définies par les dispositions générales (article DG2.3).

VII. Les choix retenus en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N et ses secteurs protègent 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. Elle comprend des espaces à forte naturalité, mais également des espaces de loisirs et d'équipements de plein air. Elle assure également la protection de secteurs ponctuellement bâtis en dehors de l'enveloppe urbaine, faiblement desservis par les équipements et/ou concernés par des enjeux paysagers ou liés aux risques.

Elle recouvre deux types d'espaces :

- **La zone N** (68,2 ha) 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** (194,4 ha) identifie plus particulièrement les espaces boisés et forestiers qui ceinturent le Nord et l'Est du territoire.

La zone N est concernée par plusieurs emplacements réservés pour les besoins d'élargissement et d'aménagement de voirie et la création de sentiers et d'ouvrages de rétention pluviale.

Elle fait également l'objet de mesures de protection et de préservation diverses au titre des espaces boisés classés, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments du patrimoine bâti, restanques à valeur paysagère …), ainsi que de protections liées aux risques naturels (inondation, incendie de forêt, mouvements de terrain).

Les zones naturelles traduisent ainsi les objectifs du PADD :

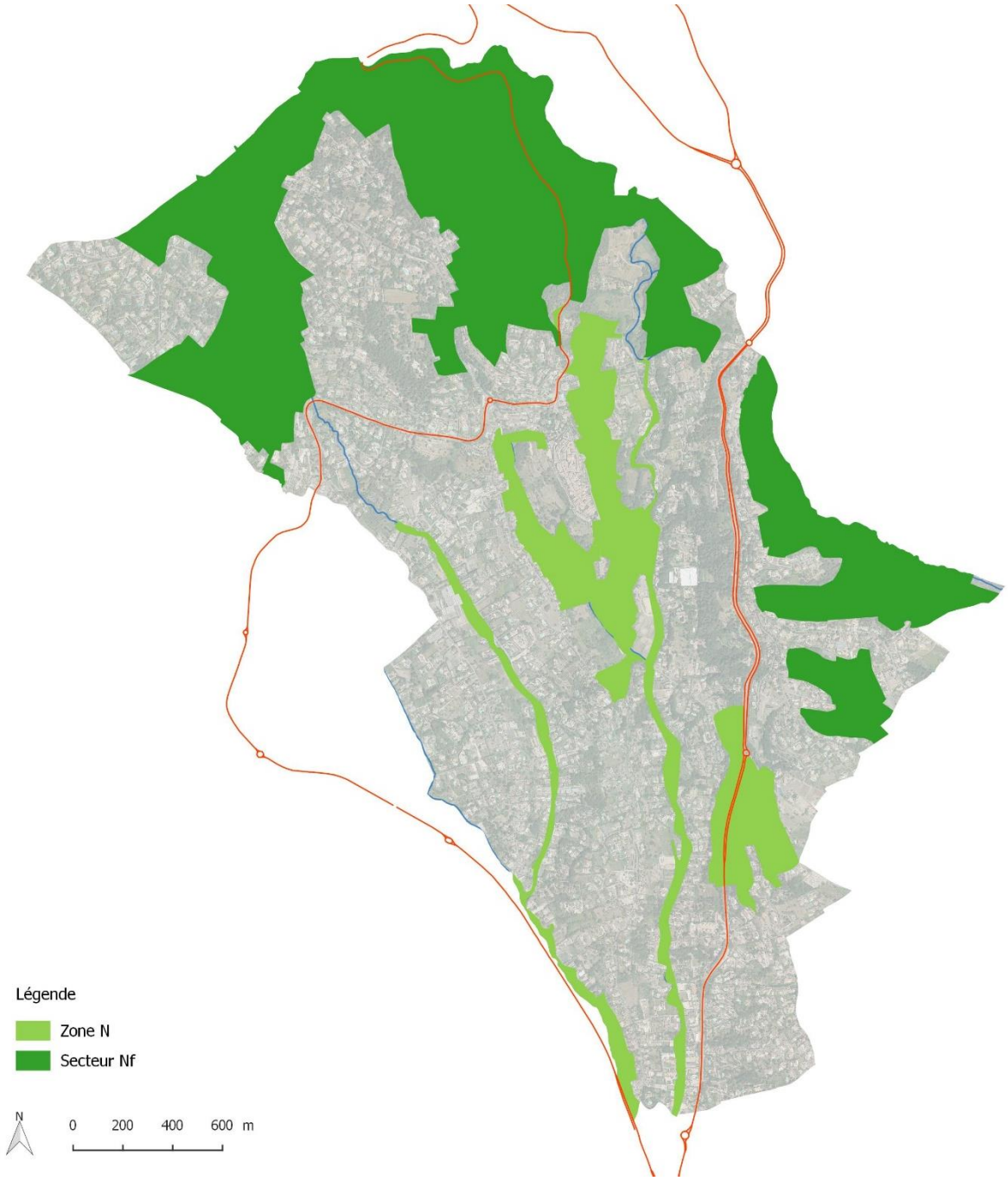
Le caractère à la fois remarquable et fragile du cadre paysager et environnemental saint-paulois a conduit à faire de sa préservation la première orientation du PADD. Ce dernier replace la biodiversité et le patrimoine paysager au cœur des politiques d'aménagement et de protection. Ce contexte donne également lieu à des sensibilités aux risques naturels. Les zones naturelles, en protégeant les grands ensembles naturels que sont les collines boisées, les vallons et le socle du village, contribuent au maintien de la matrice paysagère et écologique structurante de la commune.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2017 :

Le PLU de 2017 protégeait déjà très largement les espaces naturels. La révision du PLU a été l'occasion d'adapter cette protection en prenant en compte les enjeux agricoles qui ont conduit au reclassement de certaines zones N en zone A. D'autres enjeux identifiés (le Défoussat, les Gardettes) ont conduit, a contrario, à conforter la zone naturelle afin de préserver des espaces sensibles.

En termes de zonage, la révision du PLU a également été l'occasion de repenser la protection des espaces forestiers : un secteur Nf a ainsi été créé pour les identifier.

Au regard de ces évolutions, la superficie totale des zones naturelles passe de près de 270 ha dans le PLU de 2017 à 265 ha dans le PLU révisé.

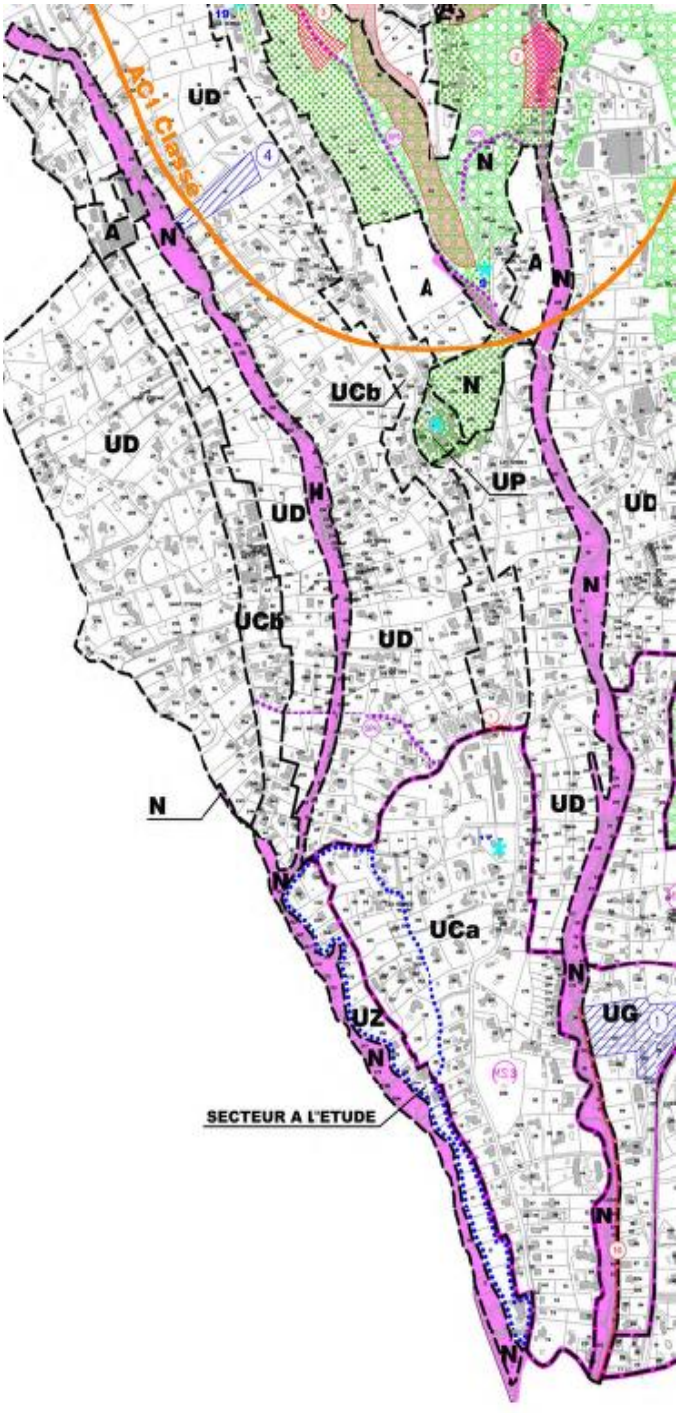


Zones naturelles du PLU révisé

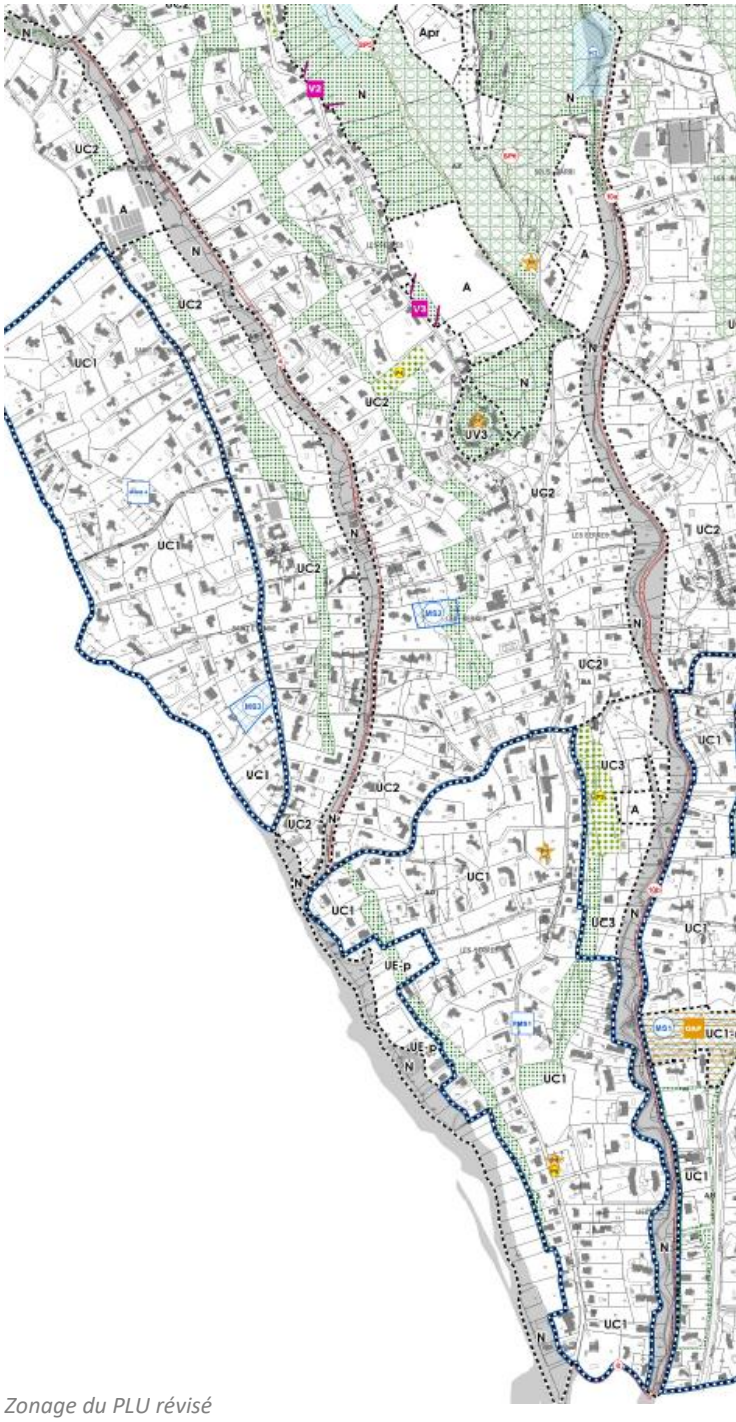
Zone N des vallons du Défoussat, du Cercle et du Malvan

Le PLU de 2017 identifiait les vallons du Défoussat, du Cercle et du Malvan en zone N. Le maillage de cours d'eau, à la fois réservoirs de biodiversité et corridors écologiques aquatiques, est en outre fortement exposé au risque d'inondation par débordement (zones rouges –non constructibles– du PPRi) mais aussi par ruissellement. Ainsi, le nouveau PLU confirme le classement en zone N dont les limites s'appuient sur celles des zones rouges du PPRi. La protection des cours est néanmoins complétée par des marges de reculs imposées y compris dans les zones urbaines.

La seule évolution notable concerne le Sud de l'ancienne zone UZ, reclassé en zone naturelle pour donner suite à l'étude écologique et de faisabilité de la zone économique *(cf. 5.3 La zone UE : la zone urbaine dédiée aux activités, page 262).*

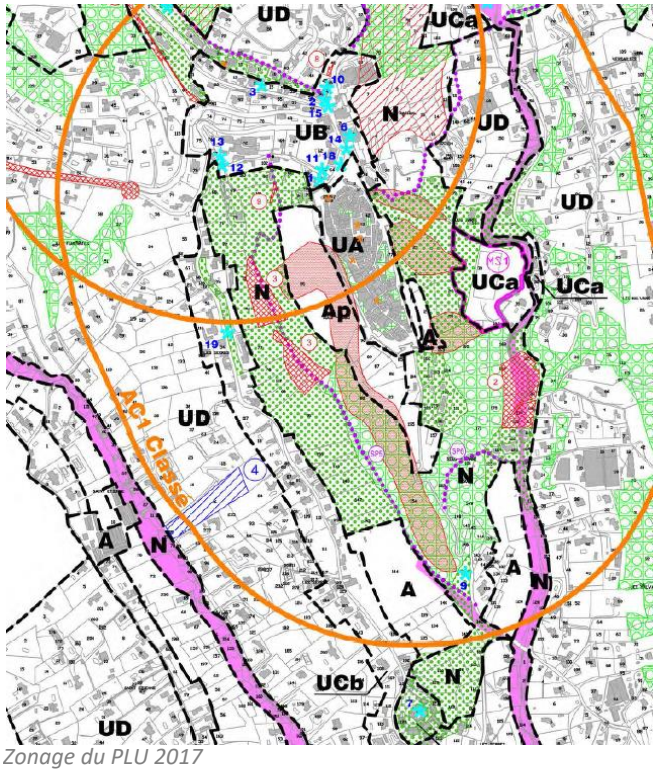


Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

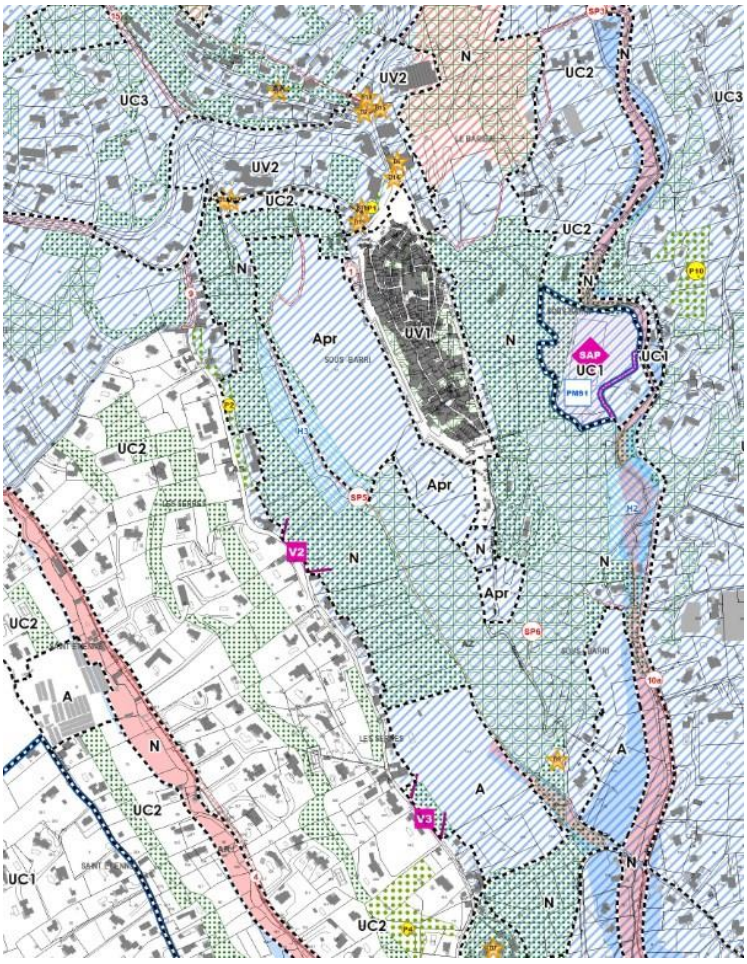
Zone N du socle du village

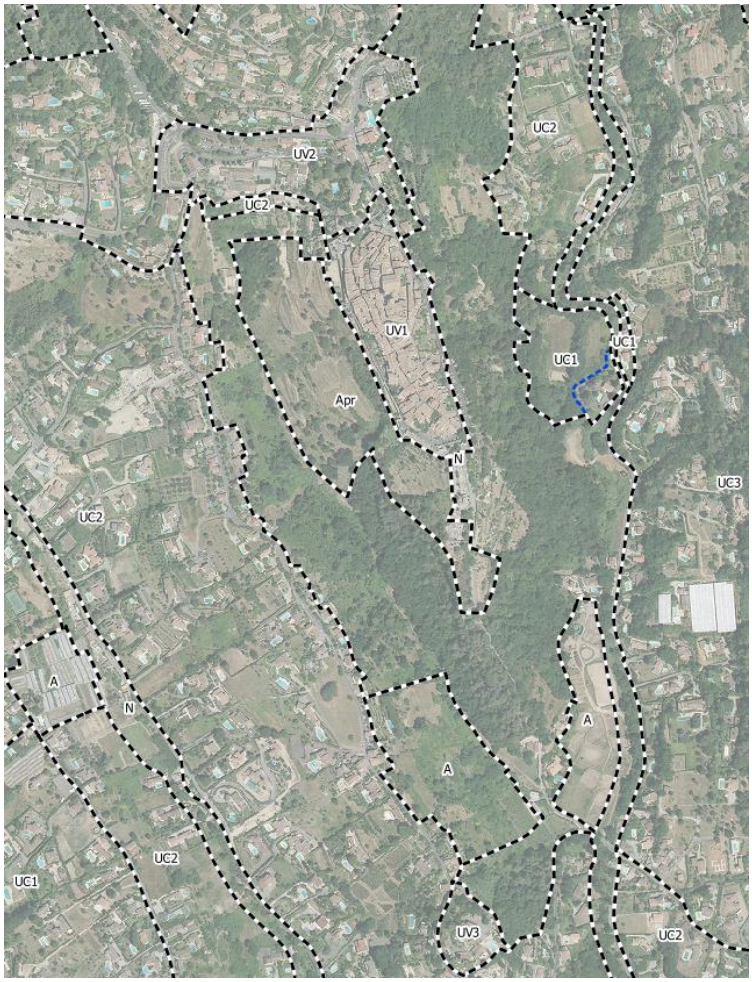


Zonage du PLU 2017

Le socle du village, pour sa partie naturelle, est maintenu en zone N assorti, d'espaces boisés classés pour les boisements et d'espaces verts protégés pour les espaces paysagers. Une adaptation a été apportée sur le versant Ouest du socle où la zone agricole a été étendue afin d'identifier une entité cohérente *(cf. Les choix retenus en matière de zones agricoles, page 270).* L'espace naturel situé en contre-bas du parking, à l'Est, a ainsi été intégré à la zone N.

Les emplacements réservés pour les cheminements piétons visant à compléter le réseau de promenade et à favoriser les modes actifs promus par le PADD sont également maintenus. Des emplacements sont réservés pour la création d'ouvrages de rétention en fonds de vallons.



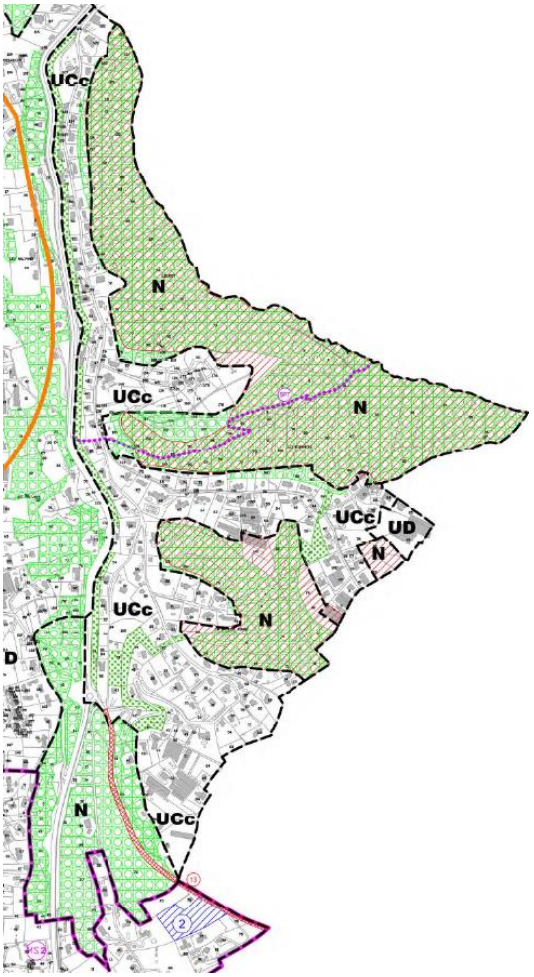


Zonage du PLU révisé

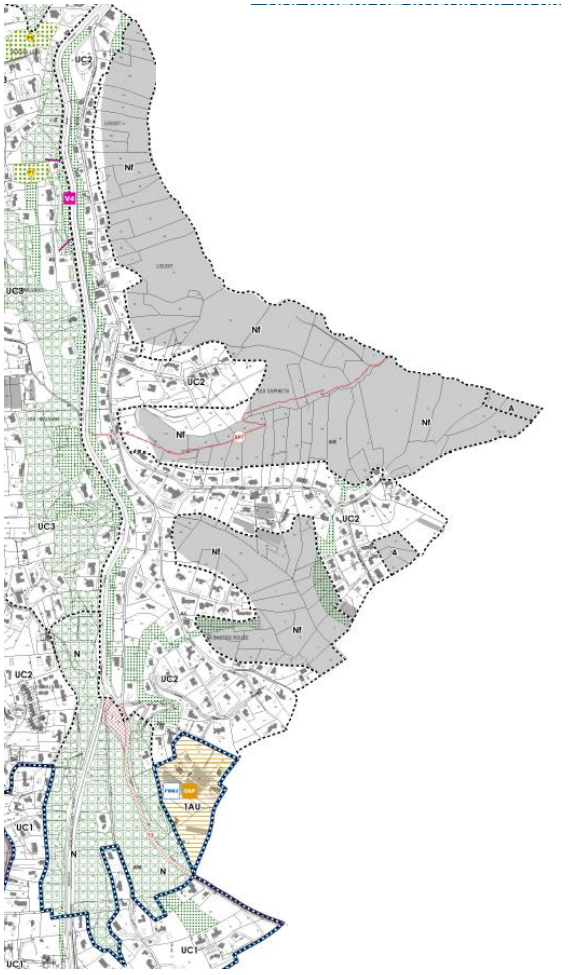
Secteur Nf des Espinets – Bastide Rouge / Zone N du Léouvé

Les secteurs Nf des Espinets / Bastides Rouges correspondent à des vallons boisés aux fortes pentes composant se prolongeant sur le territoire de Cagnes-sur-Mer. Identifiés en zone N et en espaces boisés classés dans le précédent PLU, l'indiçage Nf a pour objet d'assurer la reconnaissance et le maintien du couvert forestier dont le rôle écologique et de gestion des risques, notamment de ruissellement (maintien des sols, lutte contre l'érosion) tout en permettant son entretien. Ces secteurs sont également presque intégralement concernés par la zone rouge du PPRif. Un emplacement est réservé pour l'aménagement d'un sentier pédestre.

La zone N du Léouvé correspondant à un relief complexe et boisé au carrefour de la RD 36, du chemin du Léouvé et de la route de Cagnes. Cet espace est d'intérêt paysager pour l'entrée de la commune mais compose également une continuité écologique et paysagère se prolongeant sur le versant Est du Malvan, en covisibilité directe avec le Village.

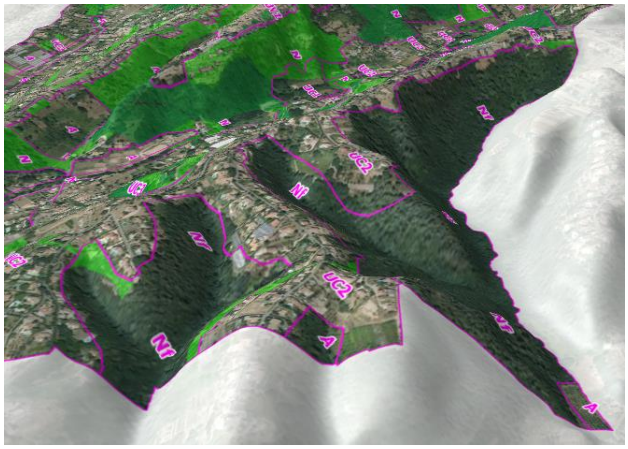


Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé



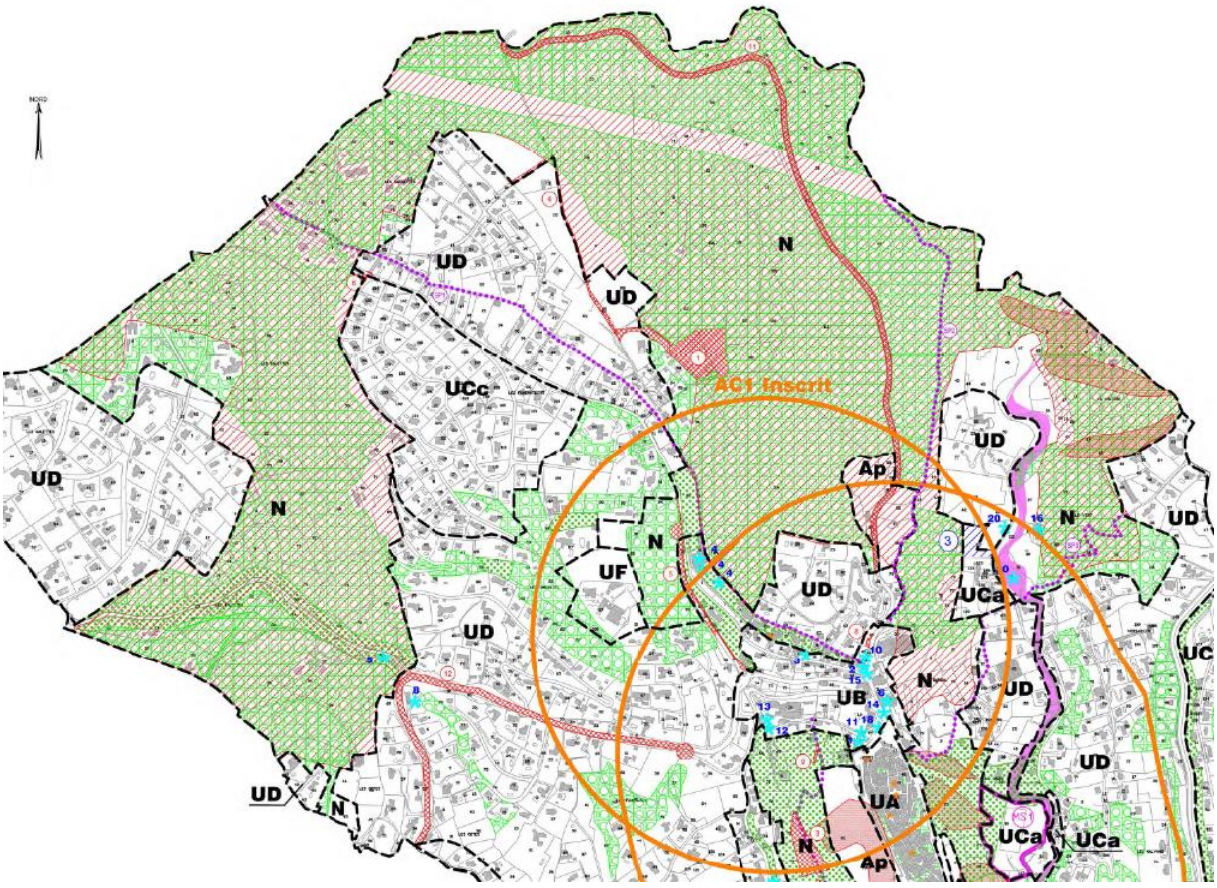


Secteur Nf des Gardettes, des Fumerates et des Salettes

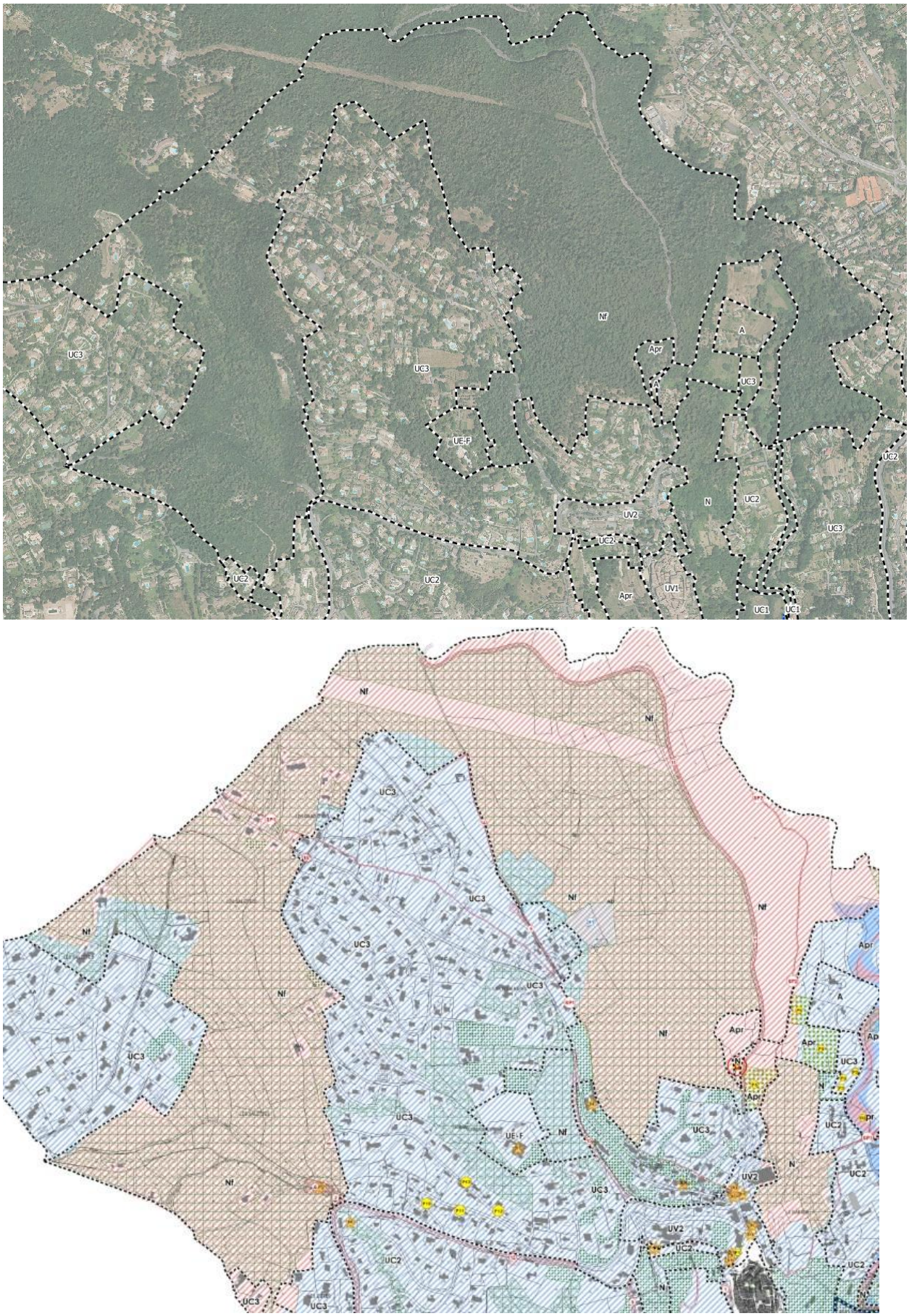
Cet ensemble compose la crête et les versants boisés de Vence à La Colle en formant un écrin à Saint-Paul et dessinant la ligne d'horizon dans les perceptions lointaines (échelle des grands paysages). Il participe aussi à l'intégration paysagère de la trame bâtie qui s'est développée sur ces reliefs. Enfin, ils composent un réservoir écologique mais aussi un continuum avec les développements boisés sur les communes limitrophes. Le classement en secteur Nf, s'appuyant sur l'ancienne zone N, vise à assurer la protection de cette entité écologique et paysagère tout en reconnaissant sa qualification forestière. Des adaptations ont toutefois été apportées :

- à l'Est des Gardettes où la limite du secteur UC3 a été ajustée de façon à n'intégrer que les parcelles bâties afin de marquer une limite urbaine claire et de ne pas créer de nouvelles extension en lisière du massif *(cf. 5.2 La zone UC : les extensions urbaines de campagne, pages 249 et suivantes);*
- au Nord u Malvan où a été définie une nouvelle zone agricole *(cf. Les choix retenus en matière de zones agricoles, pages 270 et suivantes)*

Ces secteurs sont également presque intégralement concernés par la zone rouge du PPRif. Outre l'élargissement de la route de Vence et l'aménagement de sentiers pédestres, l'emplacement réservé pour un réservoir d'eau potable est maintenu pour répondre aux besoins.



Zonage du PLU 2017



Zonage du PLU révisé

Spécificités du règlement de la zone N et des évolutions apportées

Les dispositions suivantes complètent les règles énoncées en dispositions générales.

- *Article 1 : Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*
- *Article 2: Destination, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières*

Les occupations ou utilisations du sol non expressément énumérées par l'article n2 sont interdites, en particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets, d'épandage et de produits polluants non liés à un usage agricole, de ferraille, les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par le zonage y sont interdits.

Le règlement de la zone N renforce cette protection en limitant les aménagements et équipements et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, les affouillements et exhaussements du sol.

Compte tenu de la présence d'habitations, leurs extensions et annexes sont admises, et réglementées de façon qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ou le cas échéant des usages agricoles. Un espace tampon doit être végétalisé à cette occasion afin de préserver les habitations des cultures. Une emprise au sol globale maximale des habitations, de leurs extensions et annexes, telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, est définie, comme la surface de plancher maximale autorisée, l'objectif étant de permettre le confortement des habitations pour les adapter aux besoins contemporains (pièce supplémentaire, annexe…) et non de démultiplier le nombre de logements. La zone d'implantation est également définie par un périmètre de 35 mètres autour du bâtiment d'habitation.

Le secteur Nf recouvrant des espaces forestiers, le règlement est adapté pour autoriser les aménagements et installations liés et nécessaires à la gestion de la forêt et notamment la mise en sécurité au regard du risque incendie.

Ces articles rappellent également que le territoire est concerné par des risques pour lesquels des prescriptions complémentaires s'appliquent (Plan de Prévention des Risques incendie de forêt, mesures constructives liées au risque mouvement de terrain, etc.).

- *Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle*

Cette zone n'est pas concernée.

- *Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

<u>Emprise au sol des constructions</u>

Cet article n'est pas réglementé pour la zone N. Toutefois, l'emprise au sol des habitations et annexes est précisée à l'article N 2.

<u>Hauteur des constructions</u>

Les habitations existantes sont majoritairement de maisons individuelles d'un étage sur rez-de-chaussée. Les hauteurs maximales ont été définies au regard de cet état des lieux : 7 mètres à l'égout du toit correspondant à deux niveaux apparents. Les annexes à l'habitation sont également limitées en hauteur (2,70 mètres) compte tenu de leur destination et pour limiter leur impact.

Des adaptations restent possibles pour respecter les hauteurs existantes éventuellement plus élevées ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives de propriété et sur une même propriété

En cohérence avec la volonté de préserver le cadre paysager saint-paulois, les règles d'implantation sont augmentées par rapport au précédent PLU. Le retrait des constructions est défini en fonction des voies et augmenté par rapport au précédent PLU : au moins 10 mètres des RD 36 et RD 336 et 7 mètres des autres voies. Cela permet de préserver le caractère paysager des bords de voie et d'anticiper d'éventuels élargissements et de maintenir des ambiances aérées. Des adaptations à la règle sont toutefois possibles notamment pour permettre l'extension des constructions au sol ou en surélévation (confortement), ainsi que pour les ouvrages techniques d'intérêt général eu égard à leurs spécificités (poste de transformation…).

De la même façon, les constructions doivent respecter une distance minimale de 7 mètres par rapport aux limites séparatives et entre les bâtiments principaux. Ces mesures visent à préserver des espaces de respirations intégrant les bâtiments dans les paysages les plus sensibles.

- *Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, Environnementale et paysagère*

La préservation affirmée du paysage et des patrimoin0se saint-paulois implique que le règlement observe un niveau d'exigences en matière de couvertures, d'aspect, d'ordonnancement des façades et de revêtements, d'ouvertures, de clôtures et autres aménagements. Les règles s'inspirent du vocabulaire architectural provençal et en permettant des interventions plus contemporaines de qualité. Une attention particulière est portée à l'aspect des clôtures qui jouent un rôle important dans la perception du paysage. Les prescriptions ont été renforcées par rapport au PLU précédent.

- *Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les règles en matière de traitement des espaces non bâtis qui s'appliquent à la zone N sont définies par les dispositions générales (article DG2.3).

- *Article 7 : Stationnement*

La zone N n'est pas destinée au développement de logements et les surfaces de terrains permettent généralement d'intégrer le stationnement nécessaire. Néanmoins, l'article DG2.3 rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.

- *Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées*
- *Article 9 : Desserte par les réseaux*

Les règles en matière d'équipements et réseaux qui s'appliquent à la zone A sont définies par les dispositions générales (article DG2.3).

VIII. Les choix retenus en matière d'emplacements réservés pour infrastructures et superstructures

Les Emplacements Réservés sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants et des visiteurs.

Sur la vingtaine d'emplacements réservés dans le PLU de 2017, la majorité est maintenue. Ceux ne correspondant plus au projet communal ou réalisés sont supprimés (aménagement de carrefours chemin des Gardettes et route des Serres et sentier piétonnier).

Au total, 18 emplacements réservés sont maintenus et 7 emplacements créés afin de répondre aux objectifs retenus dans le PADD en matière :

- sécurisation et amélioration de l'accessibilité et de la desserte du territoire ;
  - élargissement de voiries, amélioration de carrefours,
  - création de voies de liaison ou de desserte, acquisition de voirie,
- favoriser la découverte du territoire par le développement du maillage mode doux ;
- compléter les aménagements hydrauliques.

La liste ci-après détaille les emplacements réservés.

Ancien n°	Numéro	Nom	Bénéficiaire
Infrastructures – voieries et espaces publics			
-	1	Aménagement de la Courtine (pour locaux techniques et culturels)	Commune
-	2	Carrefour de Saint-Roch - RD 7 (Nord-Ouest)	Commune
-	4	Elargissement du chemin du Cercle à 8 mètres	Commune
ER15	5	Elargissement du chemin de la vieille bergerie à 6 mètres et aire de retournement	Commune
-	6	Protection du patrimoine autour de la Chapelle Saint-Roch et parking	Commune
-	7	Rond-point RD36 - Sécurisation de la sortie du chemin de Léouvé	Commune
-	8	Elargissement à 7 mètres et aire de retournement - chemin des Moulières	Commune
ER9	9	Elargissement de la route des Serres pour sécurisation chemin du Pilon et chemin de la Calada	Commune
ER10	10a	Elargissement à 7 mètres entre chemin de la Pounchounère et le chemin de Versailles	Commune
-	10b	Elargissement à 8 mètres entre le chemin de la Pounchounère et le chemin de la Moulière	Commune
ER11	11	Elargissement à 12 mètres – RD 2 – route de Vence	Département
ER12	12	Elargissement à 12 mètres et création d'un carrefour RD7 et RD7 d	Département
ER13	13	Elargissement à 12m RD 36, route de Cagnes-sur-Mer	Commune
ER4	14	Voie de bouclage protection incendie, chemin de la vieille bergerie	Commune
ER5	15	Elargissement à 8 mètres et giratoire – chemin des Trious, chemin des Gardettes, parking de la Fondation Maeght	Commune
ER6	16	Aménagement d'un carrefour, chemin des Gardettes, chemin des Fumerates	Commune
Aménagements hydrauliques			
ER1	H1	Création d'un réservoir d'eau potable et aménagement de l'accès et des abords	Commune
ER2	H2	Création de bassins de rétention des eaux pluviales, chemin de Malvan	Commune
ER3	H3	Création de bassins de rétention des eaux pluviales	Commune
Sentiers piétons			
SP1	SP1	Sentier des Fontaines et Canal de la reine Jeanne	Commune
SP2	SP2	Sentier Sainte Elizabeth	Commune
SP3	SP3	Ancienne voie romaine et chemin du Malvan	Commune
SP5	SP5	Chemin du Vallon de la Ressence et Sentier des Vignes	Commune
SP6	SP6	Sentier entre Route de Nice et le chemin du Malvan	Commune
SP7	SP7	Sentier du Vallon du Garagay	Commune

IX. Les choix retenus en matière d'espaces boisés classes

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, "les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements".

Le PLU élaboré en 2013 a reconduit les Espaces Boisés Classés sur une surface de 221,6 ha, soit 30,4 % du territoire communal. Leur maintien reposait sur des objectifs de préservation de l'état boisé au regard des enjeux paysagers et écologiques. A ces espaces boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés, quelques espaces boisés et ensembles paysagers ponctuels sont identifiés, en particuliers pour préserver la trame végétale du Vieux Village.

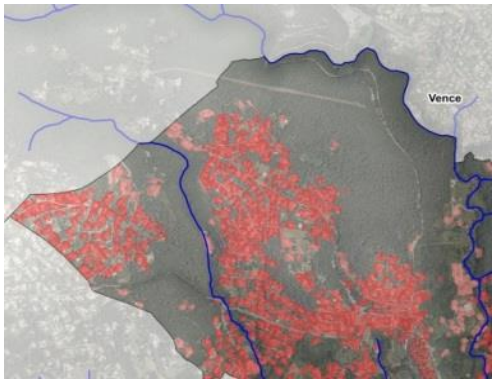
La révision du PLU a été l'occasion d'examiner la pertinence des espaces boisés classés et de définir le cas échéant d'autre types de protections adapté au contexte et aux enjeux.

Deux grands types d'espaces boisés peuvent être identifiés sur le territoire communal :

- les massifs boisés constituant l'écrin paysager de la commune :
- au Nord (en limite de La Colle-sur-Loup et de Vence) : les collines boisées des Gardettes, des Fumerates et des Salettes ;
- à l'Est (en limite de Vence et de Cagnes-sur-Mer) : les vallons boisés de La Bastide Rouge et des Espinets.
- les ensembles boisés constituant des espaces d'intérêt paysager majeur au sein des espaces bâtis et liés aux très grandes sensibilités des covisibilités avec le Vieux Village. Les principaux sont situés sur les coteaux en contre bas de la RD336 /M336 et visible des remparts Est, sur le socle du village et entre les massifs des Gardettes et des Salettes.

Aucun espace boisé n'appartient à une forêt communale ou domaniale ni ne fait l'objet de l'application du régime forestier justifiant d'un déclassement réglementaire de fait. L'analyse a donc porté sur l'identification des espaces les plus sensibles sur le plan écologique et/ou paysager et sur les ensembles boisés de faible surface (< 4ha) situés au sein ou en frange des espaces urbanisés et ainsi soumis à pression.

Les Gardettes, des Fumerates et des Salettes

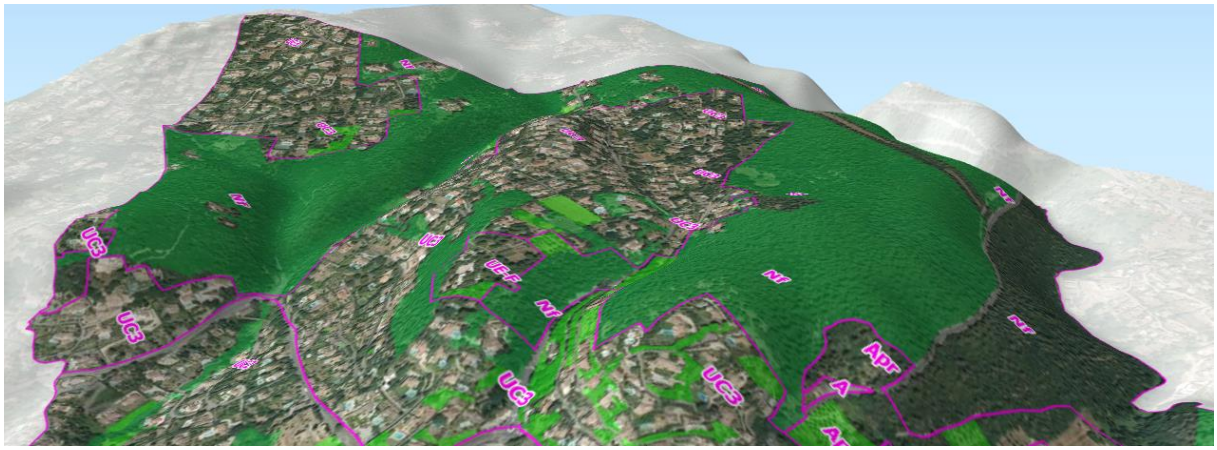


Enjeux :

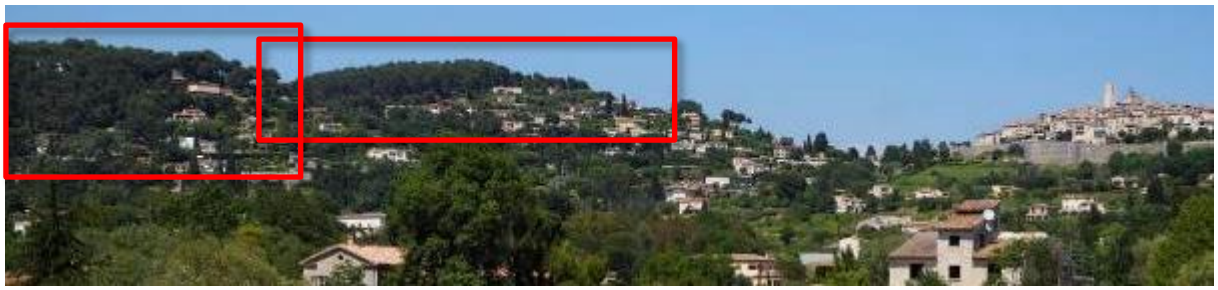
- Enjeu paysager majeur de la crête boisée et des versants vers Saint-Paul et La Colle : ils dessinent la ligne d'horizon dans les perceptions lointaines (échelle des grands paysages) et participent pleinement à l'intégration paysagère de la trame bâti qui s'est développée sur ces reliefs. Le versant orienté vers Vence présente un enjeu moindre. Entre les Gardettes et les Salettes, des ensemble boisés (surfaces < 4 ha) renforcent l'intégration paysagère du bâti et compose une continuité écologique entre les collines boisées également identifiée par le SCoT.
- Enjeux liés au risque : végétation permettant de freiner le ruissellement des eaux de pluie, stabilité du sol.
- Enjeu écologique : réservoir de biodiversité et corridor écologique.

Justifications des EBC (maintien/déclassement) :

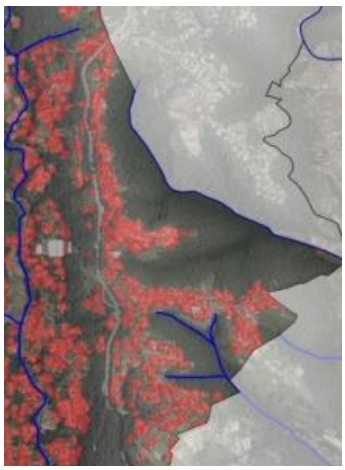
- Objectif majeur de maintien du caractère boisé de la crête boisée et des versants vers Saint-Paul et La Colle ainsi que du corridor écologique/paysager les reliant : classement EBC.
- Enjeu moindre sur le versant de Vence : suppression EBC, classement en secteur forestier Nf confortant le caractère naturel et forestier du secteur.







Les Espinets et La Bastide Rouge

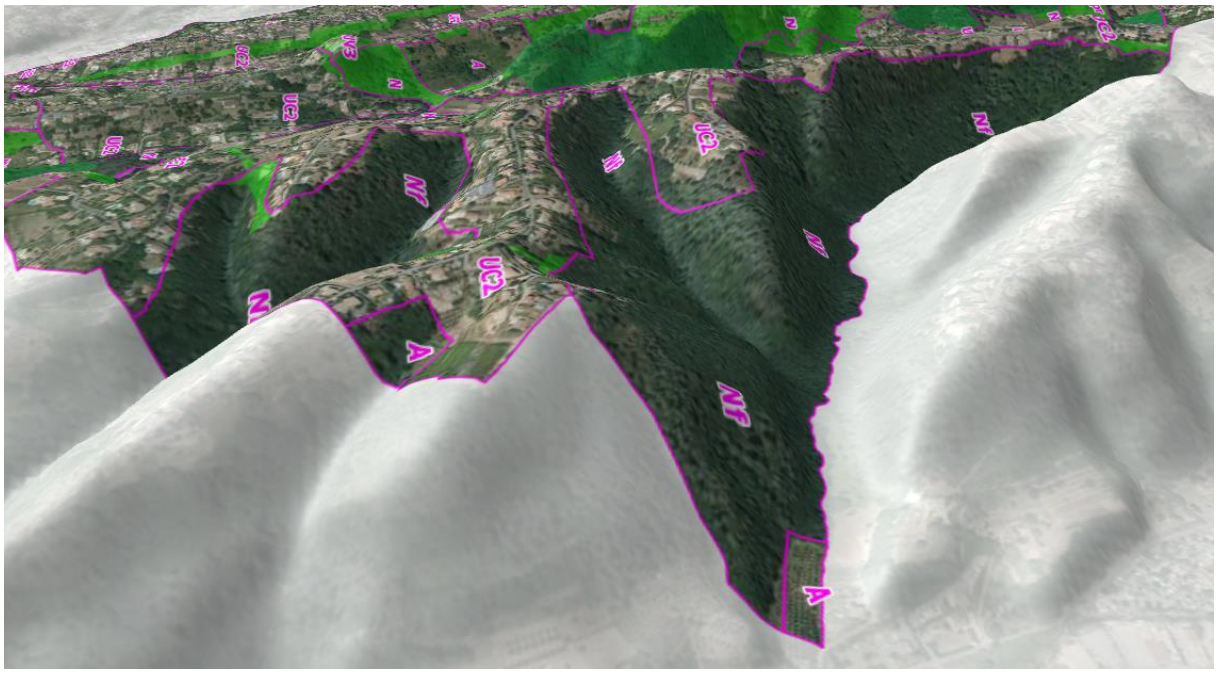


Enjeux :

- Enjeu paysager modéré : continuum paysager protégeant le haut du versant en covisibilité directe du Vieux Village et limitant l'impact paysager de l'urbanisation qui s'est développé dans le vallon du Malvan et sur ses versants.
- Enjeux liés au risque : végétation permettant de freiner le ruissellement des eaux de pluie, stabilités du sol.
- Enjeu écologique : réservoir de biodiversité et corridor écologique ténu (jardins).

Justifications des EBC (maintien/déclassement) :

- Objectif majeur de maintien préservation du vallon. Boisement dont la localisation et la superficie limitent la vulnérabilité : classement en secteur forestier Nf
- Protection de la continuité écologique par des espaces verts protégés (jardins reliant les deux ensembles)



Versant Ouest de la route de Vence / socle du village



Enjeux :

- Enjeu paysager majeur : vallons boisés de 4 et 8 ha, au relief parfois abrupt sans rôle dans l'intégration paysagère du bâti situé sur les crêtes.
- Enjeux liés au risque : végétation permettant de freiner le ruissellement des eaux de pluie, stabilités du sol.
- Enjeu écologique : réservoir de biodiversité et corridor écologique ténu (jardins).
-

Justifications des EBC (maintien/déclassement) :

- Objectif majeur de maintien préservation du vallon. Boisement dont la localisation et la superficie limitent la vulnérabilité : classement en zone N, confortement des EBC et espaces protégés au titre de l'article L. 151-19 et/ou L.151-23
- Enjeux lié au risque : végétation permettant de freiner le ruissellement des eaux de pluie. Risque géologique fort sur le socle du village.
- Protection de la continuité écologique et paysagère par des espaces verts protégés (jardins reliant les deux ensembles)

Continuité boisée visible depuis les remparts Est



Vue sur le Vieux Village et son socle paysager depuis l'Est



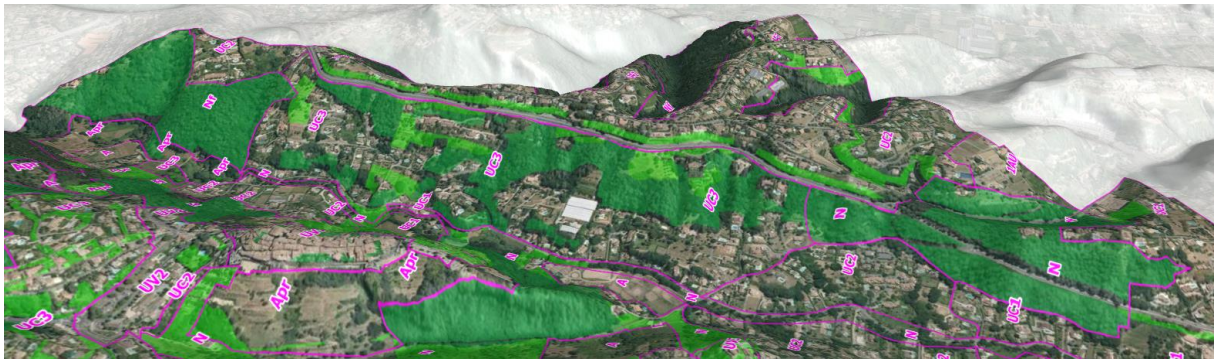




Socle du village boisé – versant Ouest






UC3
UV2
UC2
Apr
N
UC1

Versant Ouest de la route de Vence / socle du village



Enjeux :

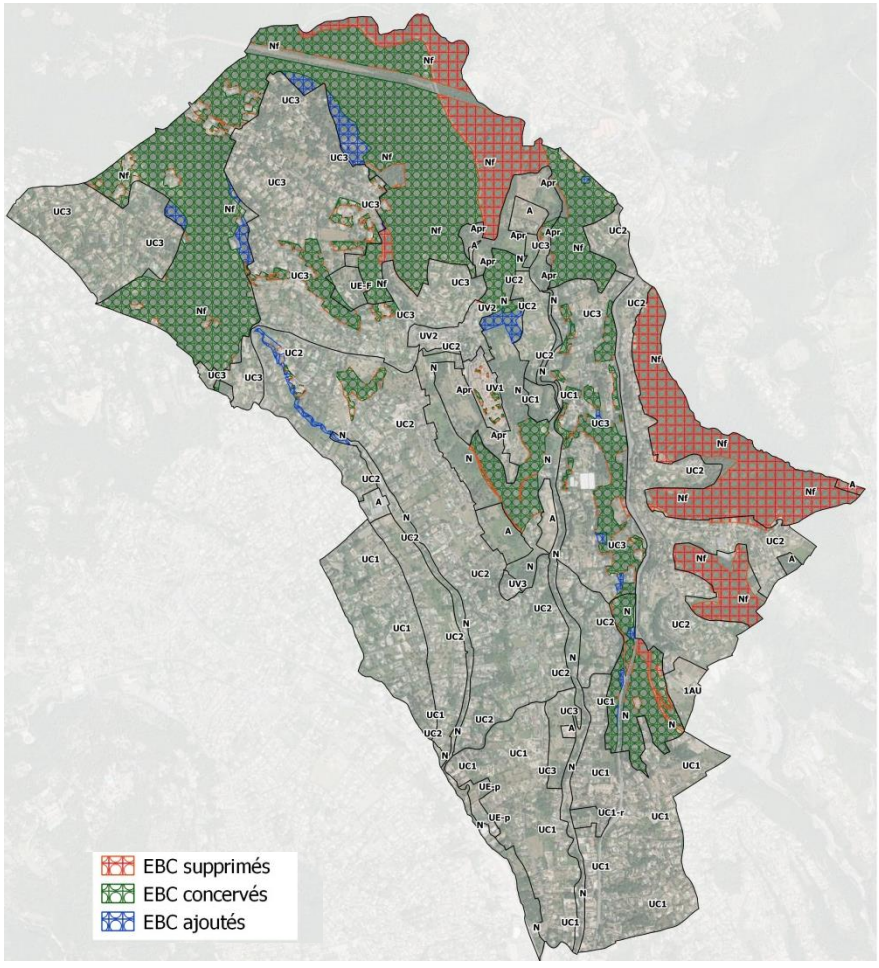
- Vallon boisé et ripisylve au cœur des espaces urbanisés. Espace de respiration paysagère.
- Enjeux liés au risque : végétation permettant de freiner le ruissellement des eaux de pluie, stabilités du sol.
- Enjeu écologique : corridor écologique.

Justifications des EBC (maintien/déclassement) :

- Objectif majeur de maintien préservation du vallon et de la ripisylve. Boisement soumis à forte pression du fait de sa faible surface (< 4ha) et du contexte urbanisé : maintien en EBC complété par des espaces protégés au titres des articles L.151-19 t L.151-23 du code de l'urbanisme
- Protection de la continuité écologique prolongée par des espaces verts protégés (jardins et espaces de respirations le long des versants).



Ainsi, au regard des choix ici décrits, les Espaces Boisés Classés couvrent 166,2 ha, soit 22,8 % du territoire communal.



Evolution des espaces boisés classés

X. Bilan des évolutions entre de PLU de 2017 et le PLU révisé

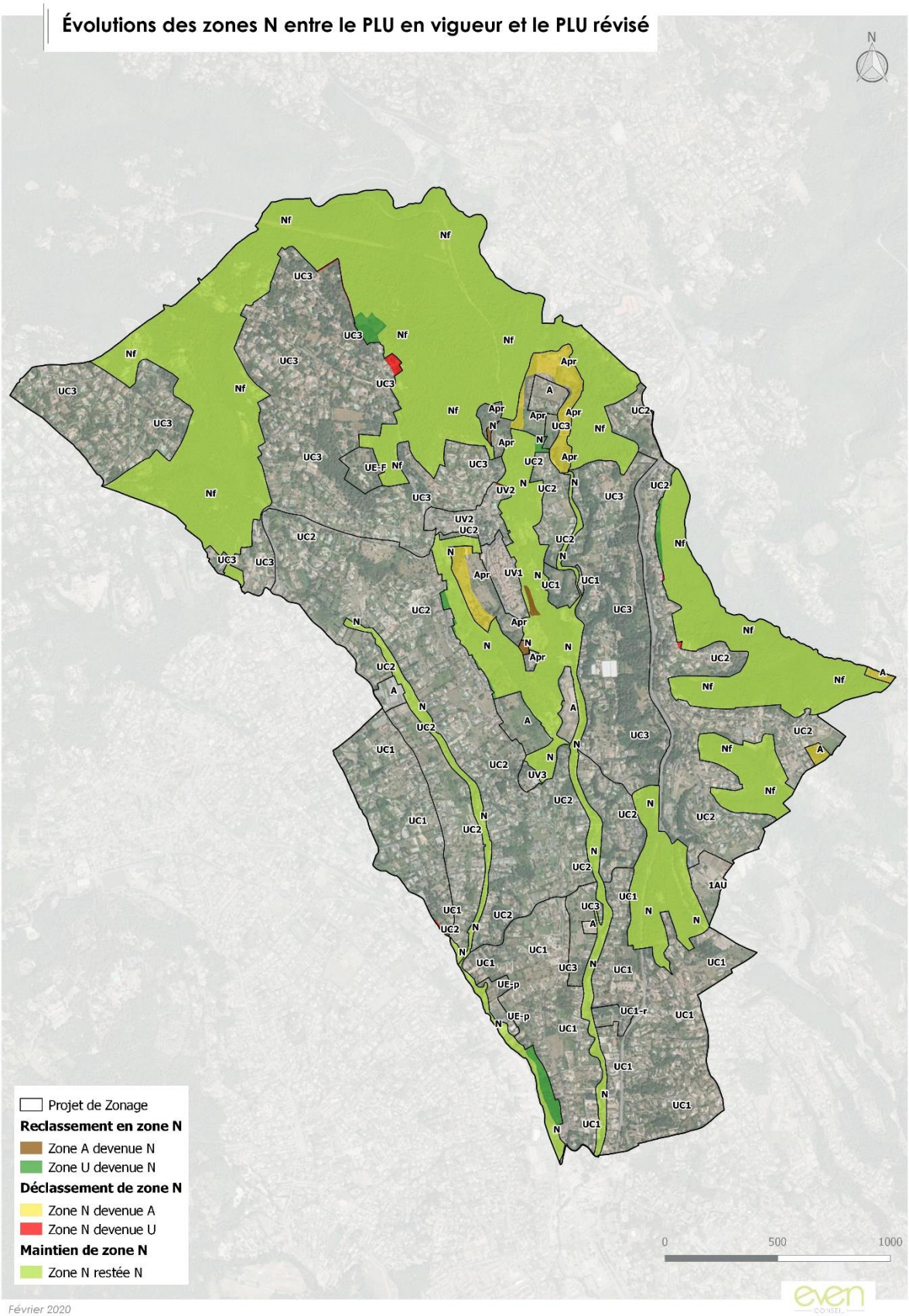
La révision du PLU a donc été l'occasion de :

- 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). **Cela représente une diminution globale des zones U et AU de 8,7 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				Évolution
Zone / Secteur	m²	ha	% commune	Zone / Secteur	m²	ha	% commune	(en Ha)
UA	39740,64	4,0	0,55 %	UV1	40633,07	4,1	0,56 %	0,1
UB	69083,37	6,9	0,95 %	UV2	51456,98	5,1	0,71 %	- 1,8
UP	8713,02	0,9	0,12 %	UV3	8713,02	0,9	0,12 %	
UCa	739040,78	73,9	10,14 %	UC1	1039352,28	103,9	14,27 %	
UCb	215846,04	21,6	2,96 %	UC1-r	16289,77	1,6	0,22 %	- 7,7
UCc	597392,15	59,7	8,20 %	UC2	1610903,81	161,1	22,11 %	
UD	2639577,7	264,0	36,23 %	UC3	1521841,29	152,2	20,89 %	
UG	72753,31	7,3	1,00 %					
UF	25324,22	2,5	0,35 %	UE-f	25638,35	2,56	0,35 %	0,0
UZ	45983,75	4,6	0,63 %	UE-p	18179,99	1,8	0,25 %	- 2,8
TOTAL ZONE U	**4335917,95**	**445,4**	**61,13 %**	**TOTAL ZONE U**	**3192853,21**	**433,3**	**59,47 %**	**- 12,1**
AU	0	0,0	0,00 %	1AU	32793,74	3,3	0,45 %	3,3
TOTAL ZONE 1AU	**0**	**0,0**	**0,00 %**	**TOTAL ZONE 2AU**	**32793,74**	**3,3**	**0,45 %**	**3,3**
A	65998,51	6,6	0,91 %	A	108315,97	10,8	1,49 %	4,2
Ap	67316,88	6,7	0,92 %	Apr	161265,09	16,1	2,21 %	9,4
TOTAL ZONE A	**133315,39**	**13,3**	**1,83 %**	**TOTAL ZONE A**	**269581,06**	**27,0**	**3,70 %**	**13,6**
N	2698774,43	269,9	37,04 %	N	685919,21	68,6	9,41 %	- 4,9
				Nf	1964242,23	196,4	26,96 %	
TOTAL ZONE N	**2698774,43**	**269,9**	**37,04 %**	**TOTAL ZONE N**	**2650161,44**	**265,0**	**36,38 %**	**- 4,9**
TOTAL PLU	**7168007,77**	**728,6**	**100,00 %**	**TOTAL PLU**	**6145389,45**	**728,6**	**100,00 %**	

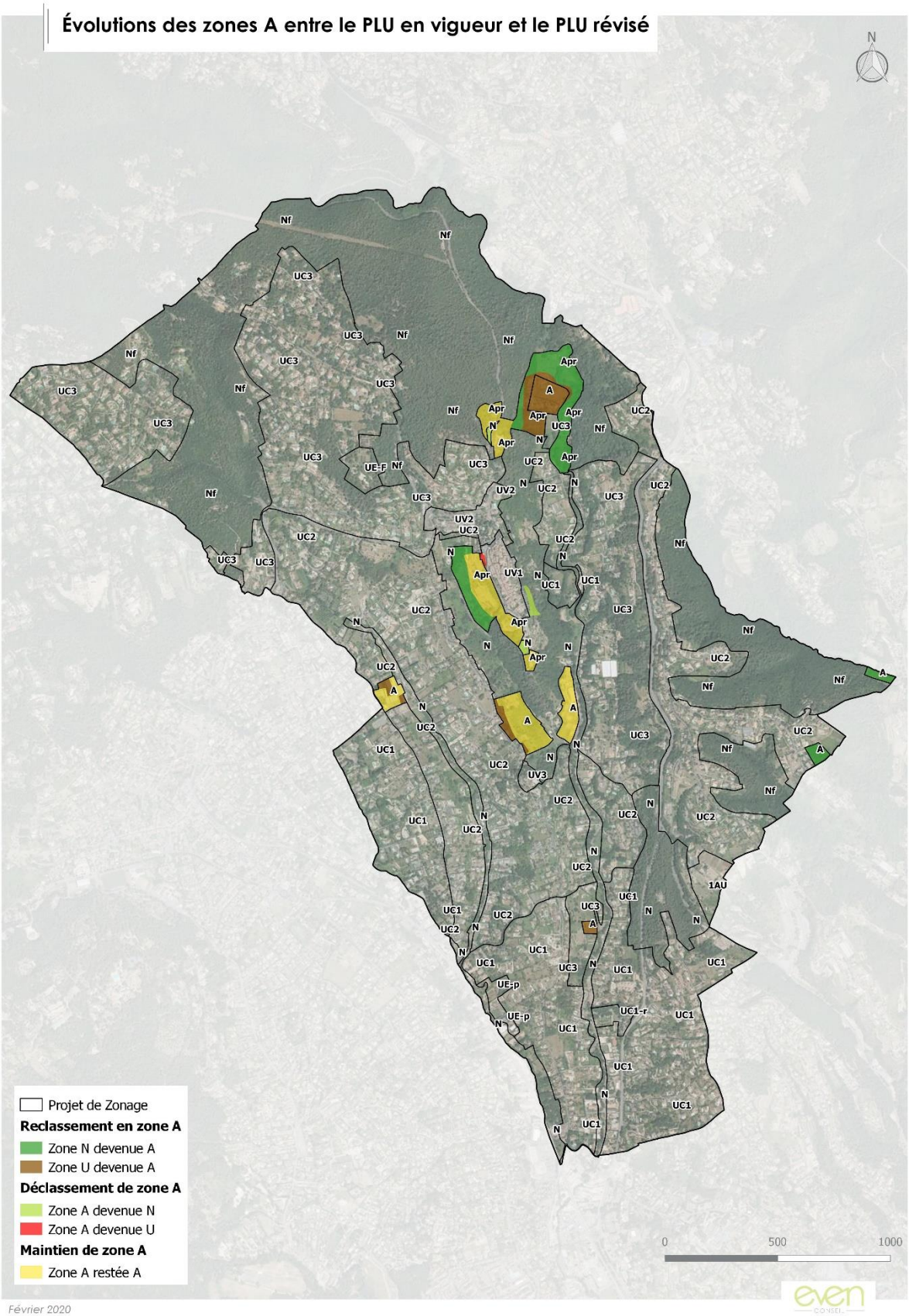
Les motifs des changements apportés au PLU de 2017 dans le cadre de la présente révision sont détaillées dans l'explication des choix retenus en matière de zonage et de règlement.

Évolutions des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé



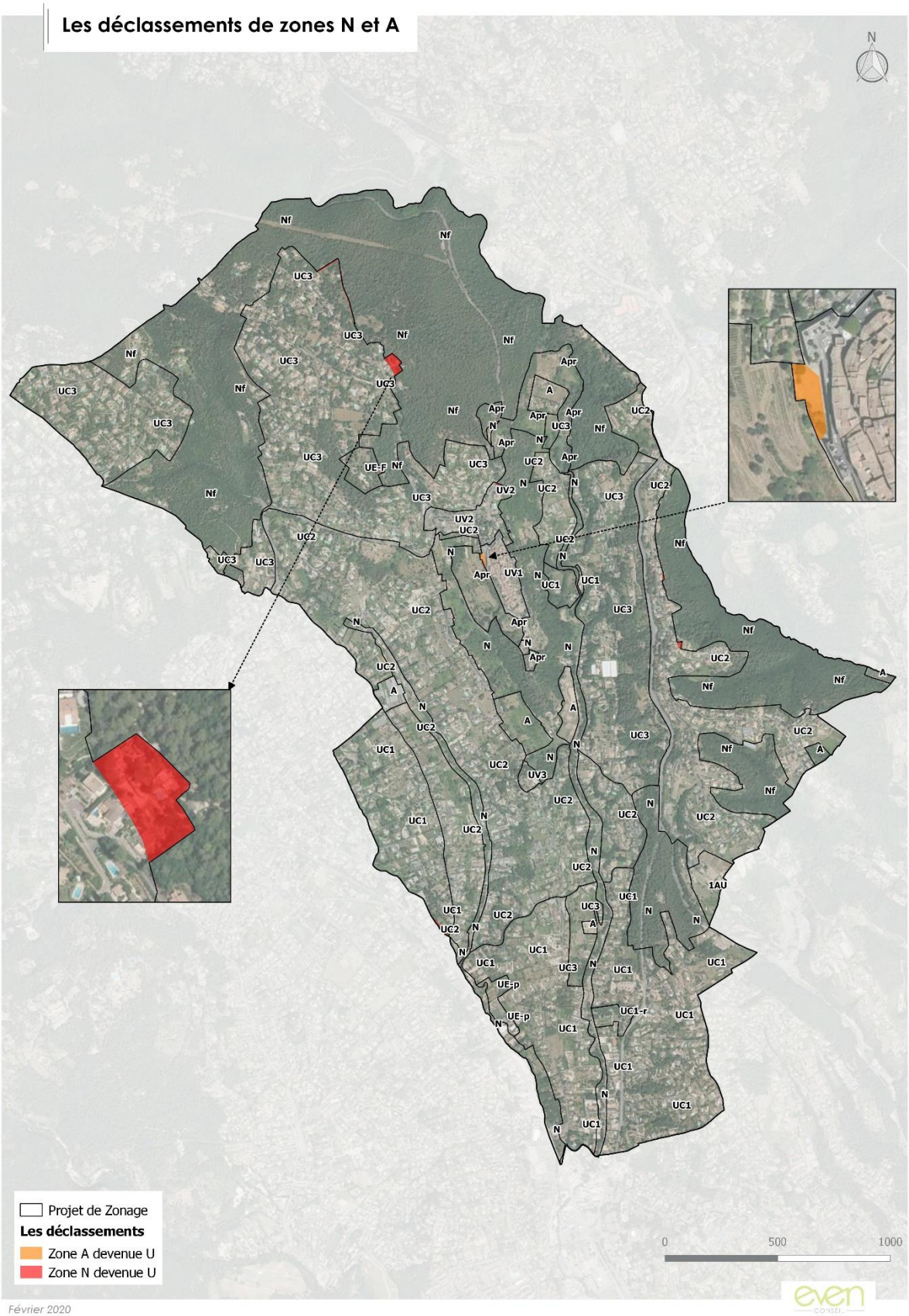
Février 2020

Évolutions des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé



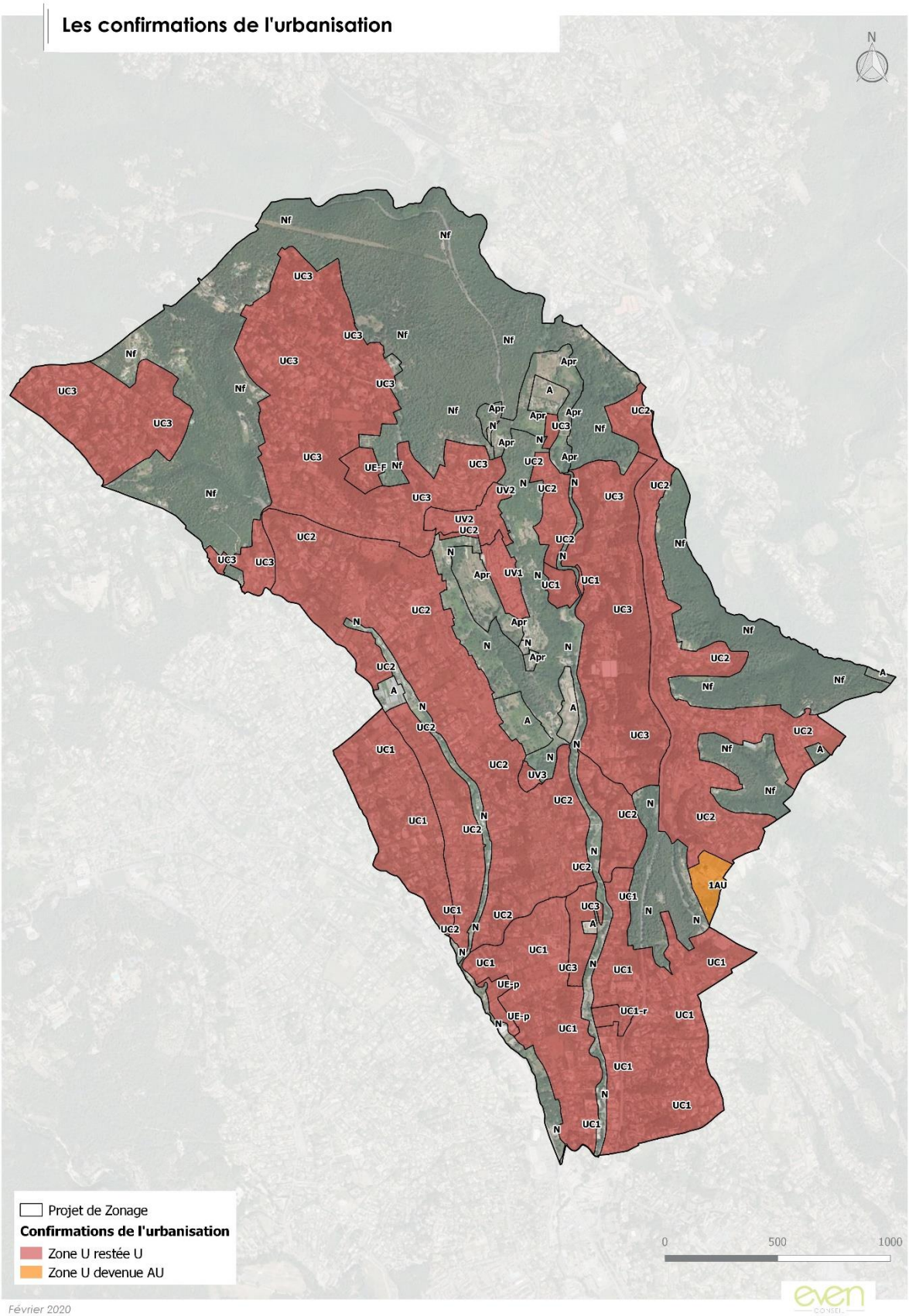
Février 2020

Les déclassements de zones N et A



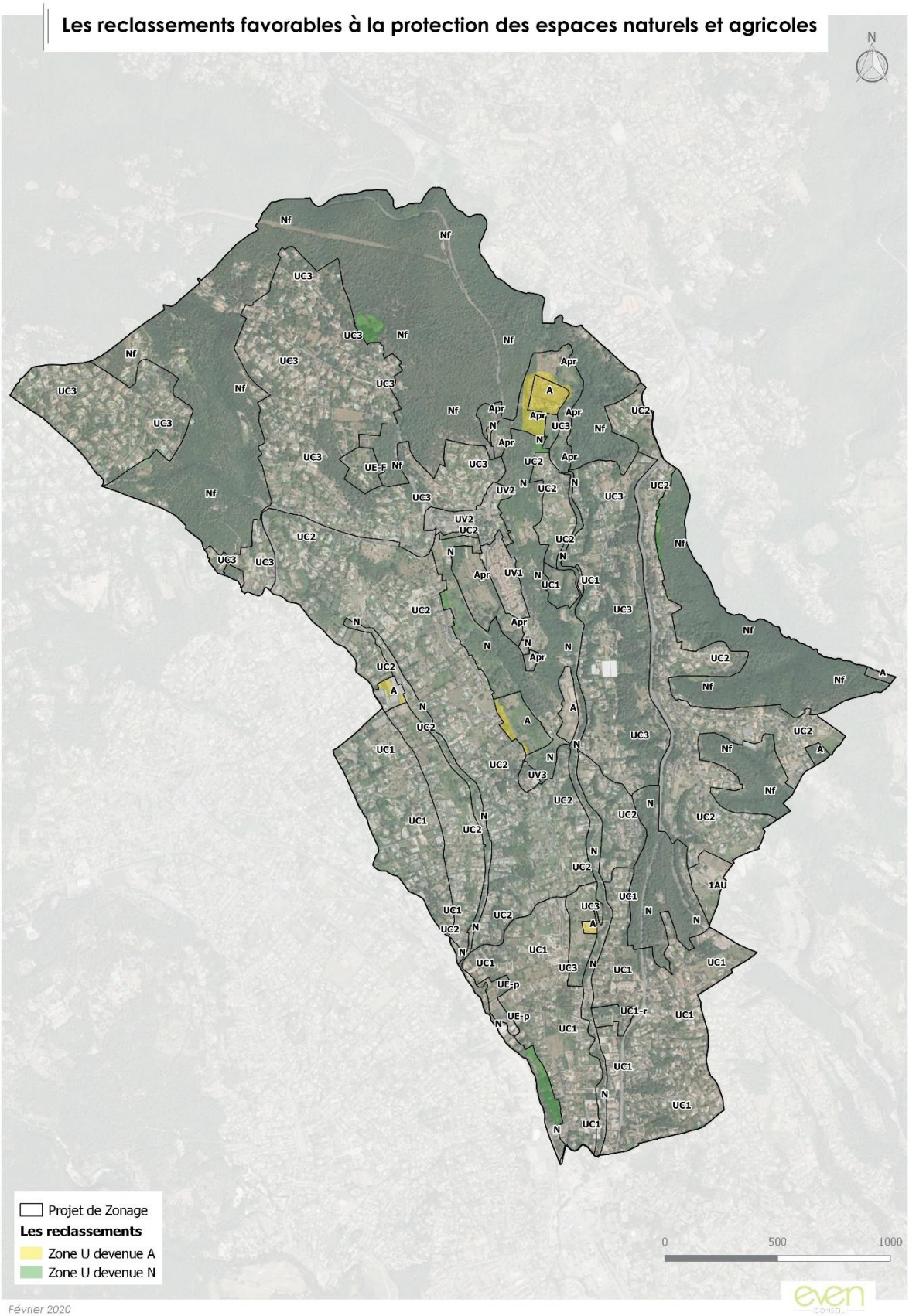
Février 2020

Les confirmations de l'urbanisation



Février 2020

Les reclassements favorables à la protection des espaces naturels et agricoles



Février 2020

XI. Les capacités d'accueil du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Saint-Paul-de-Vence à l'horizon 2030.

Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini des objectifs de croissance visant à ne pas à accueillir environ 400 habitants et nécessitant une production de l'ordre de 380 logements. Ces besoins estimés tiennent compte à la fois de l'augmentation de la population mais également de la décohabitation des ménages.

En réponse à ces besoins, le présent PLU détermine les conditions permettant d'assurer les besoins en logements induits pour répondre au scénario de croissance démographique.

Le nombre maximal théorique de logements est calculé sur la base de chaque zone du PLU à vocation d'accueil de l'habitat, soit les zones UC et 1AU (la zone UV ne présentant pas de capacité résiduelle à vocation résidentielle).

L'estimation des capacités foncières et résidentielles théoriques du PLU est réalisée au regard de plusieurs critères :

- le foncier destiné à des opérations d'aménagement dont le programme permet de connaître précisément le nombre de logements envisagés, tel est le cas pour les emplacements réservés de mixité sociale et pour la zone 1AU qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- le foncier divisible et le foncier libre de toute construction, auxquels sont appliqués les règles de constructibilités maximales offertes par le PLU.

Méthodologie de calcul

Pour l'estimation du nombre de logements théoriques a été retenue la méthodologie suivante :

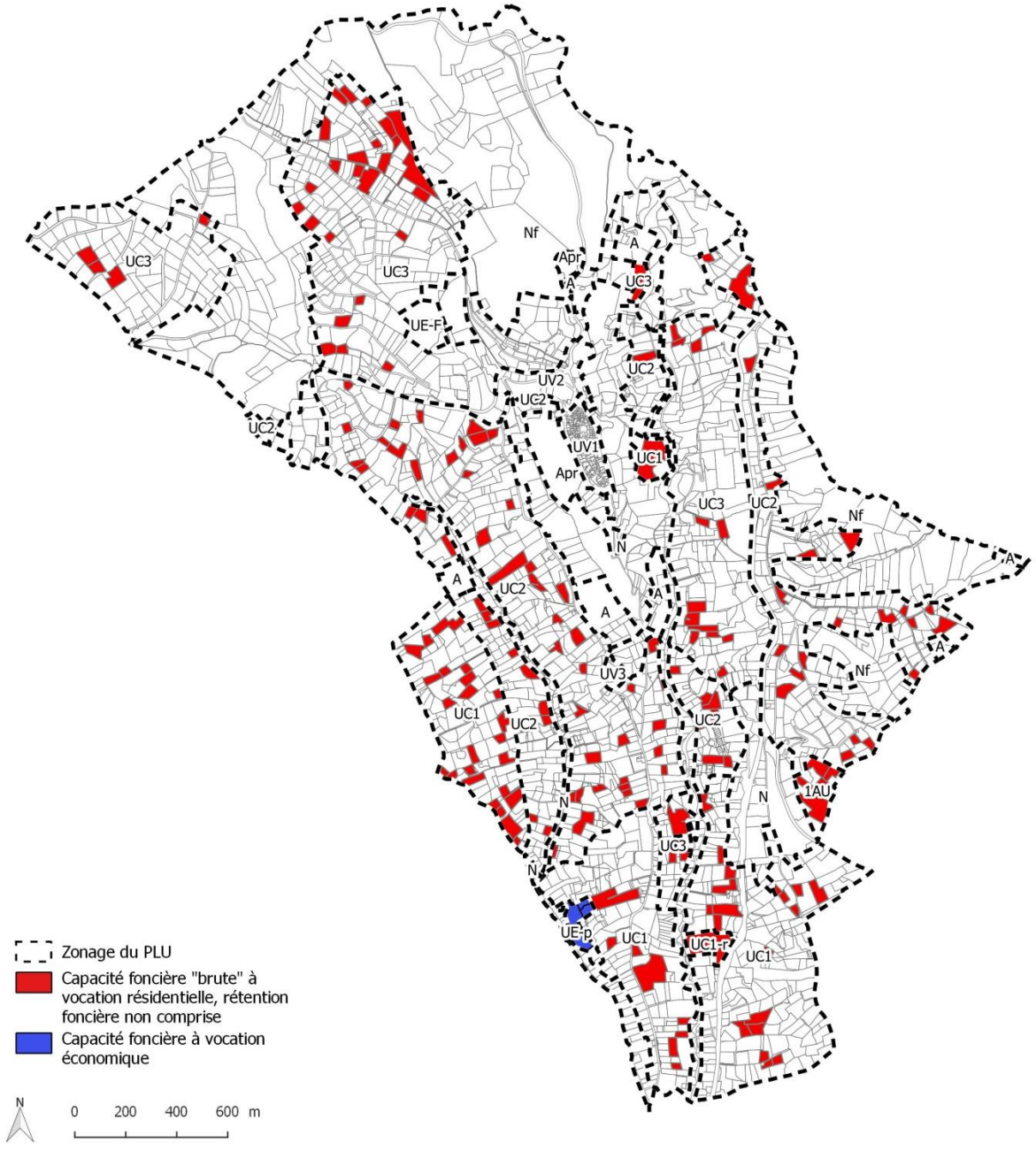
- *application des règles d'emprises au sol et de hauteur spécifique à la zone ou au secteur ;*
- *application de coefficients minorateurs liés :*
  - *. à l'aménagement, afin de tenir compte notamment des morphologies urbaines et des contraintes (relief, zone inondable bistre…) : 0,80 ;*
  - *. au passage de l'emprise au sol à la surface de plancher : 0,85 ;*
- *taille de logement retenue : 80 m² dans le secteur UC1 et 100 m² dans les secteurs UC2, UC3 et 1AU.*
- *phénomènes de rétention foncière : UN coefficient de 30% été appliqué pour tenir compte de la dureté foncière, excepté dans pour les emplacements réservés de mixité sociale ainsi que le secteur de servitude d'attente de projet, gisements fonciers identifiés au PLH) et la zone 1AU mobilisable par des opérations d'aménagement d'ensemble*

Ainsi, au regard des règles retenues dans le PLU et de la prise en compte des phénomènes de rétention foncière, l'accueil résidentiel dans les zones urbaines et à urbaniser représente une consommation foncière potentielle de 30 ha pour environ 379 logements, dont 155 logements sociaux (dont plus de 130 LLS).

Le secteur UC1-r représente un potentiel de renouvellement urbain de 1,6 ha, soit environ 80 logements.

La zone économique UE-p offre une capacité foncière d'environ 1,5 ha.

	Capacités "brutes" du PLU			Capacités d'accueil du PLU prenant en compte la rétention foncière		
	Surface (en ha)	Nb de logements estimés	dont LS	Surface (en ha)	Nb de logements estimés	dont LS
UC1	14,3	242	110	10,5	184	89
UC1-r	1,6	80	60	1,6	80	60
UC2	14,8	98	6	10,6	70	6
UC3	8,7	38	0	6,1	27	0
Total zones U	**39,4**	**458**	**176**	**28,8**	**361**	**149**
1AU	1,9	18	6	1,3	18	6
Total U + 1AU	**41,3**	**476**	**182**	**30,0**	**379**	**155**



Localisation des capacités foncières du PLU révisé

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

I. Articulation avec le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Adopté le 26 juin 2019 et approuvé le 15 octobre 2019, les documents d'urbanismes doivent être compatibles avec les règles du SRADDET.



Extrait de la Carte des Objectifs du SRADDET

Le paragraphe suivant a pour but de justifier la compatibilité entre les règles prescriptives applicables au territoire de Saint-Paul de Vence et son PLU.

LIGNE DIRECTRICE 1 – RENFORCER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE RÉGIONAL	
Objectif 5 : Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique	Le PLU, poursuivant les objectifs du SCoT Sophia Antipolis, procède au maintien des espaces d'activités existants non concernés par le risque inondation et à la mise en place de règles de constructibilité favorables mais ne bénéficie pas de potentiel foncier mobilisable.
Objectif 11 : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires	L'exemplarité en matière de performance environnementale est promue sur chacune des opérations envisagées par le PLU, tant dans la recherche de l'intensification urbaine que du confortement de la ville. Les OAP concrétisent ces objectifs notamment au travers des formes urbaines choisies, de la trame verte, des modes actifs, etc.
Objectif 12 : Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 24% en 2030 et de 50% en 2050 par rapport à 2012	Le règlement du PLU définit des objectifs de performance environnementale renforcés.
Objectif 13 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant	Les orientations en faveur de la trame verte et bleue et leurs déclinaisons réglementaires participent pleinement à cet objectif.
Objectif 14 – Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	Le PADD du PLU prévoit la préservation des cours d'eau du Malvan, du Défoussat et du Cercle. Cette protection se traduit par un classement en zone naturelle. Le PLU doit être également compatible avec le SDAGE et ses objectifs concernant les milieux aquatiques et les zones humides. *Cf. compatibilité avec le SDAGE décrite ci-après.*
Objectif 15 : Préserver la biodiversité et les fonctionnalités économiques des milieux terrestre, littoral et marin	Le PLU définit précisément la trame verte et bleue, déclinant localement celle du SRCE et du SCoT, et définit des orientations et dispositions protectrices. La protection des espaces à forte valeur environnementale est complétée par un inventaire des patrimoines paysagers et écologiques et des mesures en faveur du déploiement de la nature en ville afin de préserver / constituer des continuités écologiques à l'échelle du territoire.

Objectif 16 : Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires	Le volet agricole du PLU vise une protection et une reconquête d'espaces afin de dynamiser l'agriculture locale et le développement des filières de circuit court et d'alimentation locale.
Objectif 22 : Contribuer au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités Objectif 23 : Faciliter tous les types de reports de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	Le PADD souligne l'importance de développer les modes doux dans les pratiques quotidiennes et de loisir (objectif n°5)
LIGNE DIRECTIVE 2 – MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LEUR MISE EN RÉSEAU	
Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport	Les choix de développement de la commune reposent sur une urbanisation maîtrisée dans les zones déjà urbanisées. Le PLU permet pour cela de réduire de 8,7 ha les zones constructibles par rapport au PLU en vigueur.
Objectif 36 : Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées Objectif 37 : Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville	Le village de Saint-Paul est d'ores et déjà très attractif. Le PLU entend préserver cette attractivité par la mise en valeur du patrimoine et le respect des formes urbaines.
Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace	Les extensions urbaines sont contenues dans l'enveloppe fixée par le SCoT et les OAP et le règlement définis de façon à promouvoir et organiser les densités pour l'accueil résidentiel pour modérer la consommation d'espace. *Voir compatibilité avec le SCoT*
Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional	Le PLU identifie les espaces naturels et agricoles et les cours d'eau, constitutifs de la trame verte communale (en compatibilité avec les objectifs du SCOT) au travers de ses zones A et N.
Objectif 48 – Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional Trame verte (à préserver) : Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire ; Préserver l'accès aux espaces de nature. Espaces agricoles : Préserver le potentiel de production agricole régional ; Assurer la préservation d'espaces agricoles à	Le PLU de Saint Paul de Vence définit dans sa trame verte et bleue des réservoirs de biodiversité comprenant les espaces agricoles ouverts et les espaces naturels boisés. Le PADD définit comme objectifs de maintenir les grands réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques terrestres. Il prévoit également de préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques boisées fragilisées.

proximité des villes ; Faire monter en gamme l'agriculture régionale et l'accompagner dans des démarches de protection/ labélisation.	
Objectif 49 – Préserver le potentiel de production agricole régional Eviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030 ; Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants : Potentiel agronomique ou valeur économique ; Potentiel d'agriculture urbaine et périurbaine ; Cultures identitaires ; Productions labellisées ; Espaces pastoraux. Et favoriser la mise en place des dispositifs de protection réglementaire à une échelle intercommunale.	Le PADD du PLU prévoit d'encourager la reconquête agricole. Le PLU de Saint Paul de Vence permet une augmentation de 13,6 ha de zone agricole pour un total de 27 ha dans le nouveau PLU, dont 16 classés en A protégé inconstructible. Par ailleurs, peu d'espaces agricoles ont été déclassé lors de la révision du PLU, seulement 0,8 ha.
Objectif 50 – Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame vert et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ; Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en œuvre les actions adaptées. Cette règle s'applique notamment aux : Sous-trame forestière ; Sous-trame des milieux semi-ouverts ; Sous-trame des milieux ouverts ; Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes ; Sous-trame du littoral. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides. ; Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologiques, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires	La Trame verte et bleue identifiée dans la commune de Saint-Paul de Vence est en adéquation avec celle définie à l'échelle régionale. Les cours d'eau de la commune doivent être soumis à une recherche de remise en état optimale. Le PADD du PLU présente comme objectif de préserver les cours d'eau et restaurer leur qualité. L'orientation 1 du PADD – Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise – précise les objectifs de protection et de renforcement de la trame verte et bleue déclinée de façon ambitieuse dans le zonage, le règlement et les OAP.

identifiés.	
LIGNE DIRECTRICE 3 – CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ DES TERRITOIRES POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS	
Objectif 52 : Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale	Le PLU repose sur un objectif démographique soutenu mais raisonnable, s'inscrivant dans l'objectif du SCoT et du PLH
Objectif 55 : Structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression	La révision du PLU a été l'occasion d'affiner les grandes ambitions du territoire en renforçant les polarités ainsi que la place des paysages et de l'environnement dans le cadre de vie des habitants.
Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires	L'économie saint-pauloise s'est développée sur les fondements d'un rayonnement culturel international qui s'est forgé depuis l'arrivée de nombreux artistes dans les années 1920 et l'implantation de la fondation Maeght en 1964. La pérennisation de cette originalité économique passe par une orientation affirmée vers un tourisme qualitatif, respectueux du territoire et de ses habitants, et qui protège et valorise les éléments attractifs en parallèle d'une gestion efficace et durable des flux (stationnement externe et cheminements piétons, …).
Objectif 57 : Soutenir l'économie de proximité	A côté des grandes zones économiques, le PLU soutien l'économie de proximité qui repose notamment sur l'économie présentielles dans le village et l'agriculture locale.
Objectifs 59 à 61 Une stratégie d'accès au logement et la réduction des inégalités Objectifs 62 à 64 Une cohésion sociale renforcée pour une meilleures qualité de vie en région	L'objectif 2 du PADD- Offrir un parcours résidentiel aux habitants - confirme la volonté de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants dans un territoire de proximité et de solidarités. Le PLU prolonge ainsi la politique active de l'habitat conduite par la Commune depuis quelques années par une offre en logements variée (typologie, sociale, localisation…), conçue pour accueillir et ancrer les habitants dans la vie communale, et privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle.

II. Articulation avec le SCoT de la CASA

La compatibilité est analysée avec le SCoT en vigueur. Celui-ci est en cours de révision.

Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
AFFIRMER LA PLACE DE LA CASA DANS SON CONTEXTE, DE L'INTERNATIONAL AU LOCAL	
Contribuer au rayonnement de la Côte d'Azur et de la région PACA « Le tourisme, autre moteur économique du territoire de l'agglomération, doit également être conforté, notamment autour de trois dimensions : le tourisme d'affaires, le tourisme culturel et le tourisme vert. »	Le rayonnement de Saint-Paul-de-Vence ne s'effectue pas par une technopole d'influence internationale, mais passe essentiellement par une économie culturelle et touristique. Outre le rayonnement culturel international de la fondation Maeght, les patrimoines et paysages saint-paulois sont un moteur de l'attractivité touristique de la commune. À travers le PLU, celle-ci se traduit par la reconnaissance de la trame verte et bleue et la protection des paysages comme composantes majeures du cadre de vie du village. C'est aussi pour l'attractivité touristique que le PADD vise à poursuivre l'amélioration la lisibilité de l'entrée du centre-village par des aménagements sachant concilier le passage des flux de transit, l'orientation des automobilistes vers les espaces de stationnement et une place accrue des piétons. Il s'agit de concevoir cet espace – lien entre la centralité historique (Vieux Village) et la centralité fonctionnelle (équipements, stationnements…) – comme un espace public central apaisé.
Contribuer à la gestion cohérente de l'ensemble azuréen - prise en compte des risques naturels (notamment les risques d'inondation et d'incendie de forêt) ; - gestion du cycle de l'eau (de l'alimentation en eau potable jusqu'à l'assainissement) ; - gestion des déchets, en mobilisant les solutions techniques les plus novatrices en cohérence avec le plan départemental ; - lutte contre les pollutions et les nuisances, thème qui renvoie, entre autres, aux objectifs en matière d'urbanisation et de déplacements.	Le choix d'une démarche à la fois curative et préventive face aux risques naturels est l'un des axes forts du nouveau PLU pour sensibiliser et préserver les habitants et visiteurs et éviter d'aggraver les risques. Outre l'intégration des Plans de Prévention des risques inondation et incendie de forêt ainsi que des risques géologiques, le PLU mobilise des outils visant à la prévention des phénomènes d'inondation et de pollutions par ruissellement des eaux de pluie : recul le long des vallons, renforcement des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols par la mise en place de protection d'espaces verts, de coefficients d'espaces verts adaptés, etc. Concernant l'optimisation des ressources et la diminution des pollutions et nuisances, le nouveau PLU instaure des mesures diverses, notamment - une exigence renforcée quant à la performance énergétique des bâtiments en zones urbaines et à urbaniser ; - le choix d'accueillir les nouveaux logements en priorité dans le Sud du territoire mieux à proximité des axes de desserte des transports en commun ; - le développement de sentiers pédestres (emplacements réservés et Orientations D'aménagement et de programmation) ; - la préservation d'une trame verte urbaine ; - …
L'organisation des déplacements et des transports	Le PLU communal prévoit l'amélioration des mobilités locales et renforce ses exigences pour mieux répondre aux besoins en stationnement, en particulier dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
	Il prévoit aussi le développement de mobilités douces (objectif affiché dans le PADD – Axe 1) en : - valorisant le patrimoine bâti et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons et cycles) ; - utilisant la trame verte et bleue comme support de mobilités douces à usage quotidien et/ou touristique, notamment autour du centre villageois.
Un habitat à l'échelle azuréenne - donner la priorité à l'habitat permanent, dans une perspective de croissance modérée ; - diversifier l'offre ; - assurer une part prépondérante à la production de logements locatifs conventionnés.	Le PADD fait le choix de contribuer à ancrer les nouveaux habitants dans la vie communale, en privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle. L'orientation d'aménagement et de programmation pour le renouvellement urbain de l'ancien camping est un exemple de mise en œuvre fort. Le PLU met l'accent sur la production sociale en renforçant les exigences en matière de production de logements sociaux dans les programmes de logements (taux de 50%) au sein du périmètre social qui couvre le Sud du territoire, l'Est du village et la zone urbaniser de la Bastide Rouge. Trois emplacements réservés de mixité sociale complète ce dispositif. Au total, ce sont environ 155 logements sociaux (dont plus de 130 LLS), soit plus du tiers de la production totale de logements (résidences principales et secondaires), qui seront produits.
POURSUIVRE ET RENOUVELER L'ATTRACTIVITÉ POUR ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ	
Maintenir l'attractivité Une perspective de croissance maîtrisée / Conforter la diversité sociale et générationnelle	Pour répondre à cette orientation, 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 d'ici 2030 soit 35 logements par an pour accueillir 375 habitants. Ce nombre de logements confirme la volonté de la commune de Saint-Paul-de-Vence de rester un village de proximité et de solidarités (solidarités sociales, intergénérationnelles…).
RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS EXISTANTES, ORGANISER LA VILLE PAYS	
Valoriser l'environnement	Le PLU traduit cette orientation en préservant le socle paysager qui participe pleinement à la valeur de la silhouette du village ; en respectant les structures urbaines et paysagères héritées des caractéristiques géomorphologiques (coteaux, cours d'eau, espaces forestiers...) ; et en conférant aux perceptions paysagères un rôle central dans les réflexions urbaines et architecturales. Cette orientation se décline notamment grâce à un zonage contraignant maîtrisant l'enveloppe urbaine.
Renforcer et diversifier les pôles de proximité	Le pôle de proximité de Saint-Paul-de-Vence repose sur le tourisme et la vie économique locale en préservant notamment la possibilité de conforter la zone économique de l'entrée Sud. Le PLU entend aussi conforter l'hébergement et la restauration dont la diversité et la qualité sont des critères indispensables pour l'attractivité du territoire.
Renforcer le maillage de l'agglomération	La commune entreprend d'améliorer le réseau en donnant la priorité à la sécurité des usagers (réalisation ou élargissement des trottoirs, création de pistes cyclables, sécurisation des traversées piétonnes…). Des emplacements réservés ont été créés dans le PLU actuel afin

Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
	d'améliorer le maillage, la circulation tous mode et la sécurité dans les déplacements.

III. Articulation avec le PLH de la CASA

Le Programme Local de l'Habitat de la CASA est en cours de révision.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), renforcée par la Loi Duflot, impose aux communes de plus de 3 500 habitants un quota de 25 % de logements sociaux. La commune de Saint-Paul-de-Vence n'est pas encore soumise à cette obligation.

Le PADD affiche une volonté poursuivre la politique active de l'habitat permettant d'anticipe cette obligation.

Deux outils réglementaires sont ainsi mobilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD et contribuer au développement du parc de logements locatifs sociaux :

- deux périmètres de mixité sociale (PMS), en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme dans les secteurs UC1 et la zone 1AU destinées à l'accueil résidentiel : ils représentent un potentiel de 75 logements locatifs sociaux ;
- trois emplacements réservés pour la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme ont été institués en zone UC1 e UC1-r et permettront la création d'environ 74 logements locatifs sociaux dont 20 logements en accession sociale.

Les outils mobilisés dans le PLU présentent ainsi un volume potentiel d'*a minima* 135 logements locatifs sociaux auxquels s'ajoutent 20 logements en accession sociale, soit environ plus de 55% de la production de résidences principales. La production visée en termes de logement social à l'échéance du PLU est ainsi de 155 logements sociaux au total.

En outre, s'ajoute un potentiel par réhabilitation du parc existant (conventionnement, opération d'acquisition-amélioration). Un objectif de l'ordre de 10% de la production totale du logement permettrait de réaliser une trentaine de logements locatifs sociaux supplémentaires.

Les choix réglementaires et les OAP permettent une offre diversifiée en logements (typologie, localisation) respectant les densités promues par le PLU.

IV. Articulation avec le PDU de la CASA

La commune de Saint-Paul-de-Vence est traversée par la RD 34 et subit les influences de la RD 436 au Sud (zones d'activités). Les aménagements de la RD 436 (boulevard Sauvaigo) et l'itinéraire cyclable en lien avec la commune de La Colle-sur-Loup contribuent à l'amélioration de entrées de de la CASA.

Au-delà de ces axes identifiés, le PLU, au travers notamment d'emplacements réservés et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, promeut les déplacements alternatifs à l'automobile.

Le Plan de Déplacements Urbains de la CASA est en cours d'élaboration.

V. Articulation avec la DTA

La Directive Territoriale de l'Aménagement (DTA) élabore des orientations avec lesquelles les documents de planification infra-territoriaux dont les PLU communaux doivent être compatibles. Favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral et l'un des axes clés de la DTA qui concerne le territoire de Saint-Paul-de-Vence. Etant situé dans le Moyen-Pays, compris entre le littoral et la montagne, la commune n'est pas assujettie aux différentes lois qui s'imposent à ces espaces littoraux ou montagnards. Il n'en demeure pas moins que la commune doit répondre à des orientations du Moyen-Pays pour garantir une croissance pérenne et durable du territoire.

La DTA a été intégrée au SCoT de la CASA et l'articulation du PLU de Saint-Paul-de-Vence est rappelé ici à titre complémentaire.

L'axe d'affirmation de la centralité Saint-Pauloise passe par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et par l'adaptation de l'organisation viaire au fonctionnement de la centralité. En parallèle de l'organisation viaire, l'articulation entre le vieux-village et les équipements au Nord de la route de Vence est également un enjeu stratégique pour conforter et valoriser la polarité historique.

Un autre axe de la DTA des Alpes-Maritimes concerne la préservation et la valorisation de l'environnement. La commune de Saint-Paul-de-Vence prévoit en ce sens, à travers son PLU grâce à un zonage, de préserver, voire restaurer là où cela est nécessaire, les axes de biodiversité fragilisés par les évolutions récentes. Parmi ces espaces, on retrouve des zones naturelles et agricoles, les espaces boisés classés et des espaces verts protégés, ainsi qu'un secteur forestiers. L'objectif est à terme de (re)constituer un réseau écologique cohérent qui s'appuie sur la matrice « verte » en maîtrisant l'intensification de l'urbanisation là où elle est déjà présente pour préserver, voire renforcer les corridors fragilisés. Ce zonage répond à la fois à la préservation des paysages naturels et ainsi que la valorisation des paysages urbains.

L'agriculture est également un des axes nouveaux du PLU. Il inscrit la revalorisation des potentiels agricoles comme un objectif ambitieux du projet de territoire et l'a décrit comme un patrimoine, au même titre que le bâti, qu'il faut pérenniser et transmettre. De nouveaux espaces agricoles effectifs (par exemple en limite de Cagnes-sur-Mer et identifias dans la DTA) ou à reconquérir (par exemple au Nord du Malvan) sont ainsi identifiés. Le règlement a été conçu pour offrir des possibilités d'installation de sièges et de bâtiments d'exploitation. Il prévoit notamment la préservation de toute construction sur les espaces cultivés ou de reprise agricole sensibles sur le plan paysager (coteaux notamment). Des espaces sont également ciblés pour permettre l'installation de sièges d'exploitation et favoriser la diversification des exploitations, à la fois par la variété des terres à valoriser que par l'éventail des activités connexes (activités en lien avec l'exploitation agricole, vente à la ferme, etc.).

L'orientation sur la prise en compte des risques naturels, de la gestion des eaux, de l'élimination des déchets et la réduction des nuisances étant identique à celle du SCoT de la CASA sera exposée ci-avant dans la compatibilité du PLU au SCoT.

Concernant la maîtrise du développement, le nouveau PLU communal fixe comme objectif quantitatif de ne pas augmenter les superficies dévolues aux zones constructibles (-8,7 ha de zones constructibles par rapport au précédent PLU) et ne pas augmenter les superficies foncières constructibles par rapport au PLU précédent (diminution de plus de 25% de la consommation moyenne par logement). Deux autres objectifs quantitatifs complémentaires ont été retenus pour optimiser leur utilisation. Le premier concerne la valorisation des dents creuses en particulier dans la zone UC1 (secteur de « densification »). Le second concerne l'identification de deux sites de renouvellement urbain qui sont l'ancien camping du Malvan et l'ancienne serre de la Bastide Rouge).

Le PLU traduit l'orientation de développement des équipements en assurant un niveau d'équipement cohérent avec les choix de développement. Un choix de développement qui se veut être « territoire de proximité » signifiant la poursuite de l'adéquation entre le niveau d'équipements et les besoins des habitants.

Dans le cadre du rééquilibrage social, le PLU révisé prévoit une capacité d'environ 155 logements sociaux (dont plus de 130 LLS), soit 50% de la production de résidences principales attendue.

Il prévoit également de conforter le Nord du village qui regroupe les principaux équipements (secteur UV2) et du Sud du territoire (secteur UC1) qui par sa composition urbaine, sa proximité des axes de déplacements structurants, les points de desserte par les transports en commun et des pôles d'emplois et sa moindre exposition paysagère présente un meilleur potentiel de renouvellement et de confortement.

VI. Compatibilité avec les orientations Fondamentales du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Prendre en compte l'évolution à long terme causée par le changement climatique	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques. La commune est dans un périmètre de stratégie Locale de Gestions des Risques d'Inondations.
Tout aménagement doit respecter l'objectif de non-dégradation pour ménager la résilience des milieux aquatiques	Programme d'Action de Prévention des Inondations du bassin versant de la Cagne et du Malvan constitue le volet risque inondation du futur Contrat de rivière.
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la « non-dégradation » de ceux-ci.	Le PLU promeut le respect des milieux aquatiques et la limitation de l'imperméabilisation des sols.
OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
Évaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau. Les incidences sur l'eau sont donc explicitées.
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et contrats de milieu	Saint-Paul-de-Vence est concerné par le contrat rivière de la Cagne
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;	Les masses d'eau du territoire présentent un bon état écologique et chimique. Le PLU protège les vallons par leur classement en zone naturelle et limite les extensions de l'urbanisation sur les secteurs les plus sensibles (espaces naturels, agricoles non urbanisées).
Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;	Le PLU favorise la création d'espaces végétalisé servant de bassins de rétention, dans son règlement et la mise en œuvre d'ouvrages de rétention ainsi que le recalibrage des réseaux pluviaux dans le but de maitriser le ruissellement pluviale.
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;	Le PLU impose une restauration de la zone humide « Le Malvan » et respect le PPRI.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.	Renouvellement de contrat avec la Compagnie des Eaux et de l'Ozone depuis 2013 valable jusqu'en 2024 pour la gestion de l'eau potable et de l'assainissement. Le PLU planifie des actions sur la gestion des eaux pluviales.
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement ;	Le PLU vise à (ré)adapter la station d'épuration aux besoins actuels et futurs ainsi qu'à développer la desserte en assainissement collectif pour les zones non reliées et très peu dense.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles…) ;	Le PLU ne prévoit de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maitrisée d'habitat.
Procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;	La commune a pris pleinement conscience du risque inondation et du ruissellement. Les Espaces Verts Protégés, les prescriptions sur la gestion de l'eau pluviale et la limitation du tissu urbain (imperméabilisation des sols) participent à la maitrise de l'écoulement des eaux pluviales.
Donner une priorité forte à la réduction de l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et la rétention à la source ;	
Prévoir en zone urbaine des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle. (valeur guide de compensation à 150% du volume généré par la surface nouvellement imperméabilisée pour une pluie de référence d'une occurrence au moins décennale, dans la limite des conditions techniques locales et notamment de la capacité d'infiltration des sols). Cette compensation peut être réalisée par la création de dispositifs d'infiltration ou de rétention d'eau ;	Le PLU prévoit la mise en place d'ouvrage de rétention au Sud de la commune dans le vallon du Malvan sur la zone de Saint Jean.
Viser l'objectif d'une transparence hydraulique totale des rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions, dans les secteurs urbains les plus sensibles (problème d'inondation, érosion...), c'est-à-dire de limiter les débits de fuite jusqu'à une pluie centennale au débit biennal issu du ruissellement sur la surface aménagée avant aménagement ;	
Eviter prioritairement et minimiser dans un second temps les impacts potentiels du développement de l'urbanisation et des activités économiques sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable.	Le PLU mise sur une maitrise de la croissance démographique pour limiter le besoin en surface constructible afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

VII. Compatibilité avec le PGRI

Le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des cinq grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

La commune de Saint-Paul-de-Vence n'est pas intégrée dans le périmètre du TRI, néanmoins cette dernière sera concernée par la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation. Cette stratégie se traduit de manière opérationnelle par la poursuite de cinq grands objectifs déclinés en mesures concrètes.

- **Objectif n°1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols**
  - Poursuivre l'élaboration et l'actualisation des Plans de prévention du risque inondation en intégrant le risque de rupture de digues
  - Limiter le ruissellement à la source et améliorer la gestion des eaux pluviales ;
  - Préserver, restaurer et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons et des canaux ;
  - Améliorer la connaissance des risques littoraux et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement ;
  - Optimiser les interventions visant à mettre fin aux aménagements illégaux en zone inondable en développant des synergies à tous les niveaux entre l'État et les Collectivités.

- **Objectif n°2 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise**
  - Mutualiser et améliorer l'utilisation des outils de prévision et d'alerte ;
  - Capitaliser et valoriser les retours d'expériences des événements ;
  - Achever prioritairement la couverture des communes en Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) et favoriser les Plans Intercommunaux de Sauvegarde (PICS) par bassin de vie ;
  - Développer les systèmes d'information rapide et massive des populations résidentes et touristiques en cas d'événements majeurs ;
  - Mettre en œuvre des exercices de simulation de crise à minima 1 fois / an à l'échelle du TRI ;
  - Initier des démarches de réduction de la vulnérabilité sur les bâtiments et les équipements sensibles et stratégiques.

- **Objectif n°3 : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa**
    - Poursuivre le diagnostic et la sécurisation des ouvrages hydrauliques et des systèmes d'endiguement ;
    - Définir les systèmes d'endiguement sur la base du classement réalisé au titre du décret de mai 2015 et régulariser leur autorisation ;
    - Favoriser le ralentissement des écoulements ;
    - Identifier et réserver dans les documents d'urbanisme les zones d'expansion de crue et les espaces de mobilité des cours d'eau ;
    - Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux en amont des projets visant la protection des inondations ;
    - Gérer la ripisylve et le transport solide en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux.

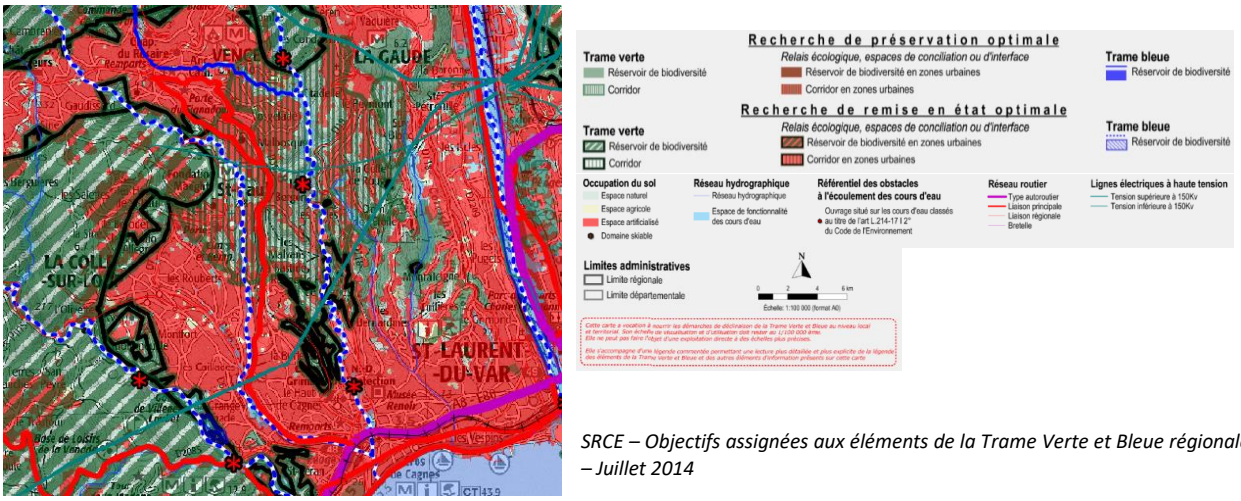
- **Objectif n°4 : Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation**
    - Développer la culture du risque à travers des actions de sensibilisation et de communication auprès des populations et des Établissements recevant du Public (ERP) coordonnées à l'échelle du TRI ;
    - Développer les réserves communales de sécurité civile et une organisation à l'échelle des quartiers.

- **Objectif n°5 : Fédérer les acteurs du TRI 06 autour de la gestion du risque inondation**
    - Assurer le suivi de la stratégie locale ;
    - Organiser la GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) autour de structures à l'échelle des bassins versants ayant les compétences techniques, humaines et financières pour répondre aux enjeux.

Le PLU, par la limitation de l'étalement urbain et en prévoyant la mise en place de rétention, permet de limiter le risque inondation et est compatible avec le PGRI. De même, la mise en place d'un Programme d'Action et de Prévention des Inondations répond également aux objectifs du PGRI.

VIII. Prise en compte du SRCE

Le PLU doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

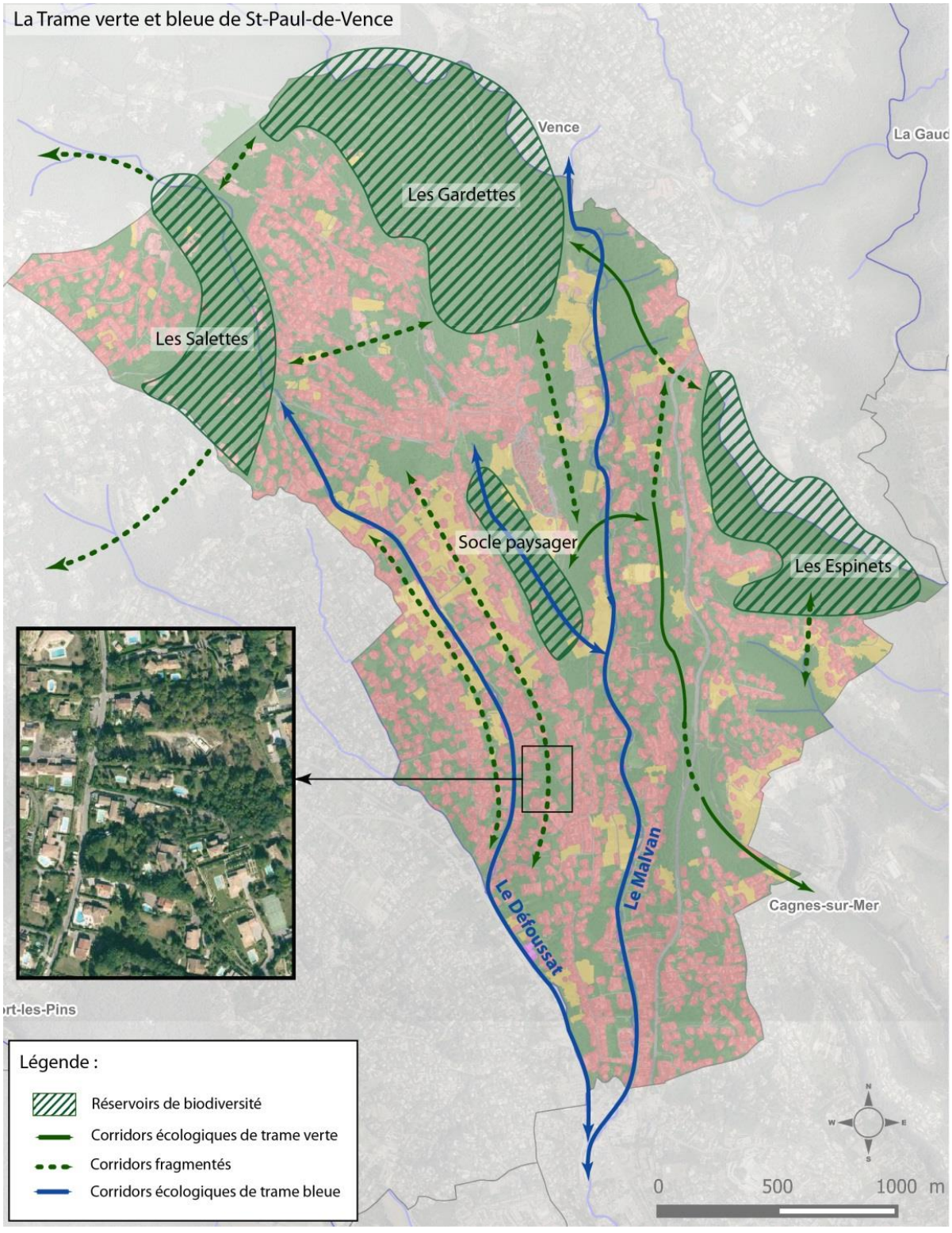


SRCE – Objectifs assignées aux éléments de la Trame Verte et Bleue régionales – Juillet 2014

Ce document identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Il comprend :

- Un diagnostic du territoire régional portant sur la biodiversité et ses interactions avec les activités humaines et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- Un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la TVB régionale et qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les constituent ainsi que les objectifs de préservation/remise en bon état associés ;
- Un plan d'action stratégique, qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise des actions prioritaires et hiérarchisées ;
- Un atlas cartographique, qui identifie notamment les éléments de TVB retenus et leurs objectifs associés ;
- Un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du schéma et des résultats obtenus, sur les éléments de la TVB, la fragmentation ;
- Un résumé non technique, pour faciliter l'appropriation du document par les territoires.

Afin de respecter le programme d'actions du SRCE, une Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal a été définie dans l'état initial de l'environnement et traduite dans le zonage par la mise en place réservoirs de biodiversité soumis aux objectifs de remise en état optimale.


La Trame verte et bleue de St-Paul-de-Vence
Vence
La Gaud
Les Gardettes
Les Salettes
Socle paysager
Les Espinets
Le Malvan
Le Défoussat
Cagnes-sur-Mer
Légende :
Réservoirs de biodiversité
Corridors écologiques de trame verte
Corridors fragmentés
Corridors écologiques de trame bleue
0
500
1000 m

Chapitre 6 : **Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan**

Au titre de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs suivants qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.

Thématiques	Indicateurs Sources données	Sources données
Démographie	- Evolution de la population communale - Evolution de la part des familles dans les ménages communaux - Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale	INSEE
INSEE	- Evolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du nombre et de la part de logements locatifs sociaux	INSEE / Etat / CASA/ SCoT
Mobilité	- Evolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution de la part d'utilisation des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes - Evolution du trafic automobile	INSEE / Conseil Départemental/ CASA
Economie	- Evolution du nombre d'entreprise et d'établissement - Evolution du nombre d'entreprises et d'établissements - Nombre d'établissements hôteliers et nombre de lits associés	INSEE / CASA/ Office de tourisme
Agriculture	- Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Evolution des surfaces agricoles (A) dans le PLU - Evolution du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire communal	Recensement Général Agricole / Chambre d'Agriculture
Consommation foncière	- Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels	Commune/ CASA/ SCoT

PLU de St Paul de Vence Plan Local d'Urbanisme

SAINT-PAUL de VENCE

4

Partie 4 : **Evaluation environnementale**

L'application du PLU aura des impacts sur le territoire de Saint-Paul-de Vence. Ceux-ci peuvent être positifs, grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le PLU, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences de la production urbaine qu'elle soit en zone urbanisée, en zone de renouvellement ou de développement urbain.

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3° alinéa).

« Les plans locaux d'urbanisme (…) déterminent les conditions permettant d'assurer : (…)

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensemble urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Chapitre 1 :
Incidences sur la ressource en eau

I. Augmentation des besoins en eau potable

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).

La croissance démographique prévue sur la commune est relativement limitée, néanmoins cette dernière aura une augmentation concernant la demande en eau potable au cours des prochaines années.

- Bien que l'accroissement démographique prévu par le PLU tende à s'accompagner d'une augmentation de la consommation en eau potable, les structures et conditions actuelles s'avèreraient suffisantes et adaptées pour répondre aux besoins de la commune.

MESURES DE REDUCTION :

- Le règlement rappel dans ses dispositions générales, l'obligation d'un raccordement au réseau public respectant la réglementation en vigueur pour toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable ;
- Les actions en faveur des économies d'eau peuvent limiter l'augmentation des besoins.

II. Augmentation des besoins de traitement des eaux usées

L'accroissement démographique induira une hausse du besoin en termes de traitement des eaux usées. Néanmoins, la nouvelle station de Cagnes-sur-Mer en cours de construction pourra dès 2019, traiter les eaux usées de 160 000 habitants du Symisca (Nice, Saint-Paul-de-Vence, La Colle-sur-Loup et Villeneuve Loubet). Cette capacité couvrira amplement les besoins épuratoires liées à la croissance démographique des communes concernées. Cette station sera également la première station d'épuration à énergie positive de France.

MESURES DE REDUCTION :

- Le règlement rappelle que toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

III. Préservation de la qualité des eaux de surfaces et gestion de l'eau pluviale

Une augmentation, même limitée, de la population et des constructions va avoir pour incidence l'imperméabilisation de nouvelles parcelles. Cette imperméabilisation aura la double conséquence d'augmenter le risque de pollution par le lessivage des sols et d'accroitre les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations…). En effet, les constructions (habitations, piscines, etc…) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, etc…) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences, lors d'épisodes pluvio-orageux intenses, peuvent être importantes. L'infiltration diminuée des eaux pluviales induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial, ainsi que des pollutions des milieux naturels. Par conséquent, les déversements vers le milieu naturel seront plus fréquents et plus importants.

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, le règlement du PLU intègre plusieurs mesures.

MESURES DE REDUCTION :

- Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. En cas de division parcellaire, la maison existante devra donc prévoir une installation conforme.
- Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration.
- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

L'aménagement de **rétention** des eaux pluviales devra comporter :

- un système de collecte des eaux de pluie (gouttières, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, …) ;
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- un dispositif d'évacuation par déversement ou par infiltration dans les fossés ou réseaux pluviaux, d'infiltration, ou d'épandage sur la parcelle ; la solution adoptée est liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
- La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Chapitre 2 :
Incidences sur les pollutions, nuisances et risques

I. La pollution atmosphérique due aux transports et au secteur résidentiel/tertiaire et transition énergétique

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel tertiaire.

Faciliter le stationnement a également pour effet potentiel d'augmenter les déplacements motorisés (faciliter l'accès à la voiture) et ainsi augmenter la pollution atmosphérique due aux transports.

L'axe 1 du PADD est de «Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité Saint-Pauloise ». Dans cette orientation, le PADD fixe comme objectif (n°5) de « Réduire la dépendance aux énergies fossiles ».

Afin de limiter l'impact de l'utilisation de la voiture, la commune prévoit d'inscrire le territoire dans la transition énergétique, et aussi de promouvoir l'amélioration de l'efficacité énergétique des modes de vie (transports, consommation, ..) afin de préserver le cadre naturel et paysager. Il s'agit notamment de contribuer à l'échelle communale à la mise en œuvre du Plan Climat Énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Pour réduire la dépendance aux énergies fossiles, le PADD prévoyait :

- D'assurer l'efficacité énergétique en limitant les consommations énergétiques (choix des morphologies urbaines, modes doux, l'efficacité énergétique des bâtiments, etc.).
- De favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en veillant à l'intégration des dispositifs dans le paysage et au sein de l'ensemble patrimonial.

MESURES DE REDUCTION :

Le règlement du PLU prévoit ainsi des mesures favorable à la transition énergétique :

Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher

Toute opération d'envergure doit inclure des dispositions énergétiques positives tout en incluant d'autres éléments comme le droit des tiers au soleil, la ventilation naturelle, le chauffage et le rafraichissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique, ou même considérer des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc.…).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

II. Les 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. Saint-Paul de Vence et 15 autres communes sont concernés par un PPBE, d'une superficie de 26 700 km², et d'une population de 178 000 habitants.

Les actions inscrites dans le cadre de ce Plan de prévention pour un environnement sonore de qualité sont de 3 ordres :

- La réduction des nuisances sonores.
- L'identification et la mise en valeur des zones de calmes.
- L'anticipation de l'évolution du territoire

Au regard des enjeux de développement urbain mais également acoustiques, le PLU intègre dans son règlements différentes mesures :

MESURES DE REDUCTION :

- Autour de la RD2, RD107 et RD36, identifiées comme voies bruyante, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire.
- Maintien des végétaux le long des axes principaux de voirie

III. Les risques

L'axe 1 du PADD est de «Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité Saint-Pauloise ».

Parmi les objectifs affichés par cette orientation, on retrouve :

- Obj.4 : Prendre en compte les risques et les nuisances

Le risque de feux de forêt

La présence importante d'ensembles boisés dans la commune, conjuguée au contexte climatique, créés les conditions propices à l'apparition et au développement de grands incendies.

MESURES D'EVITEMENT :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Feux de Forêt (PPRif), approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2006 est applicable sur le territoire communal, et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé aux Servitudes d'Utilité Publique du présent PLU.

- **Intégration des dispositions du PPRif dans le règlement d'urbanisme du PLU**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRif, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRif.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Le risque d'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.

MESURES D'EVITEMENT :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRi) pour les vallons du Défoussat et du Malvan, approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2006, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

Ce document distingue deux types de zones

- zone de risque fort (zone rouge) ;
- zone de risque modéré (zone bleue)

- **Intégration des dispositions du PPR inondation dans le règlement d'urbanisme du PLU :**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRi les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRi.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

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.

MESURES D'EVITEMENT :

Une étude du Centre d'Études Techniques de l'Equipement de juillet 1975 a permis de cartographier les risques géologiques et géotechniques sur le territoire communal.
La cartographie de ces mouvements figure en annexe du PLU.
Les projets prévus en zone de risque mouvement de terrain devront faire l'objet d'études géologiques et géotechniques spécifiques.

L'Aléa retrait et gonflement des sols argileux

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux cartographie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en novembre 2011.

MESURES D'EVITEMENT :

La carte du BRGM est annexée au PLU.
Les désordres liés à cet aléa peuvent être évités. Des dispositions constructives préconisées par une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3) ou à défaut, des mesures forfaitaires sont à appliquer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Chapitre 3 :
Incidences sur la consommation d'espace

I. Bilan d'évolution

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur déclassées en zone U ou AU.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : déclassements en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmations d'urbanisation : reclassements de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU.
- Les limitations de l'urbanisation : reclassements d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts entre zones naturelles et agricoles.

Les orientations du PADD vont tout à fait dans ce sens et mettent la rationalisation du foncier constructible comme priorité au regard des besoins en logements et la valorisation des atouts naturels du territoire.

L'évolution du zonage traduit la volonté communale de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels remarquables de son territoire et également de maintenir l'activité agricole.

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU.

Ce bilan global permet d'apprécier les ouvertures et les limitations de l'urbanisation et de révéler l'intérêt et la justification de ces modifications.

Ainsi si près de 1 hectare de parcelles classées en zones naturelles au PLU précédent deviennent des zones U à l'inverse 10 hectares de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU à plus ou moins long terme (zone U), sont reclassées en zone N ou A.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage ; De gauche à droite le bilan quantitatif du zonage en vigueur et de haut en bas, le bilan du projet de PLU 2019. En rouge, les surfaces déclassées (N et A) au profit des zones urbanisées ou urbanisables (U et AU). En vert, les reclassements favorables aux espaces naturels et agricoles.

		PLU 2019 (en Ha)					
	Zones	U	AU	A	N	Total (en Ha)	Total (en %)
PLU en vigueur (en Ha)	U	432,5	3,3	5,4	4,2	445,3	61,1%
	AU	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
	A	0,1	0,0	12,5	0,7	13,3	1,8%
	N	0,7	0,0	9,1	260,1	269,9	37,0%
	Total (en Ha)	433,3	3,3	27,0	265,0	728,5	
	Total (en %)	59,5%	0,5%	3,7%	36,4%		100 %

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives et favorables à la protection de l'environnement.

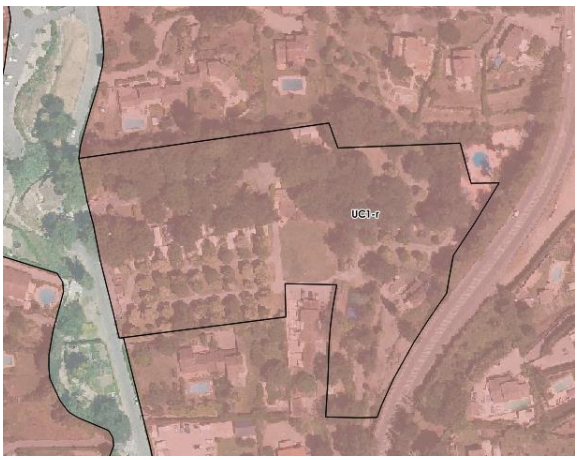
II. Les secteurs de confirmation de l'urbanisation programmée au PLU en vigueur

432,5 hectares de zones U au PLU en vigueur sont maintenues en zones U dans le projet de PLU du fait de leur caractère urbanisés. Il s'agit exclusivement des ensembles urbains du centre villageois de la Môle.

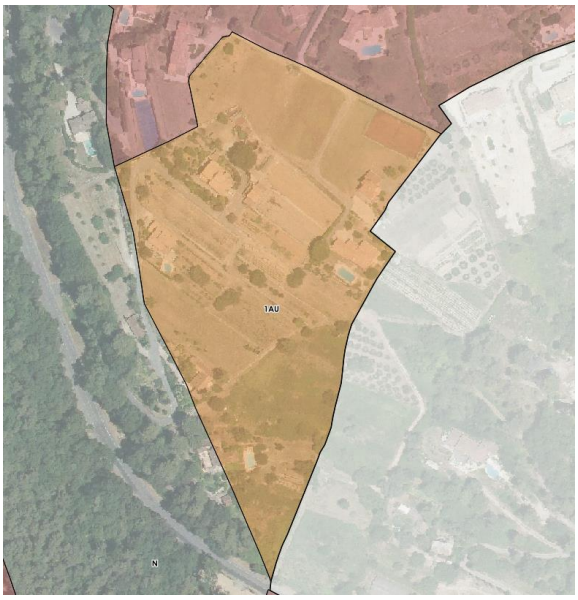
Le PLU permet de confirmer la vocation urbaine ou le caractère urbain existant de certains secteurs du PLU précédent qui étaient classés en zone U ou AU.

Le PLU est concerné par deux secteurs de report d'urbanisation.

- Il s'agit du site du Malvan, une zone U non bâtie maintenue en U d'une surface de 1,62 hectares.

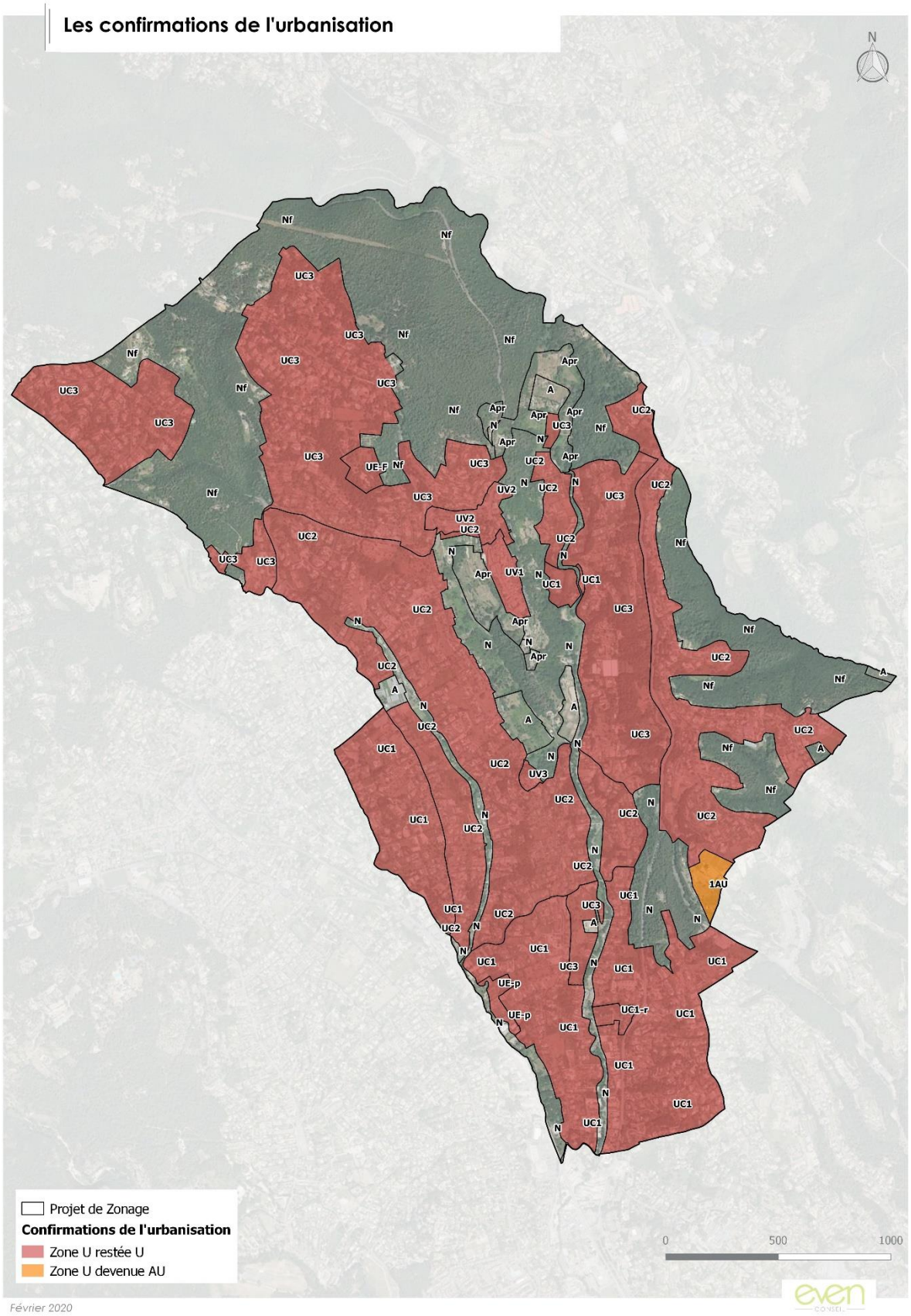


- Il s'agit également du secteur de Bastide rouge, une zone U non bâtie devenue AU d'une surface de 3,3 hectares.



Ces zones du PLU font chacune l'objet d'une OAP qui définit des orientations en matière de continuité d'aménagement, de préservation du paysage et de meilleure gestion du risque.

L'analyse des sensibilités et des incidences des secteurs de projets (OAP) est présentée dans le chapitre 6 du document « incidences sur les sites susceptibles d'être touchés ».


Les confirmations de l'urbanisation
N
Projet de Zonage
Confirmations de l'urbanisation
Zone U restée U
Zone U devenue AU
0
500
1000
Février 2020

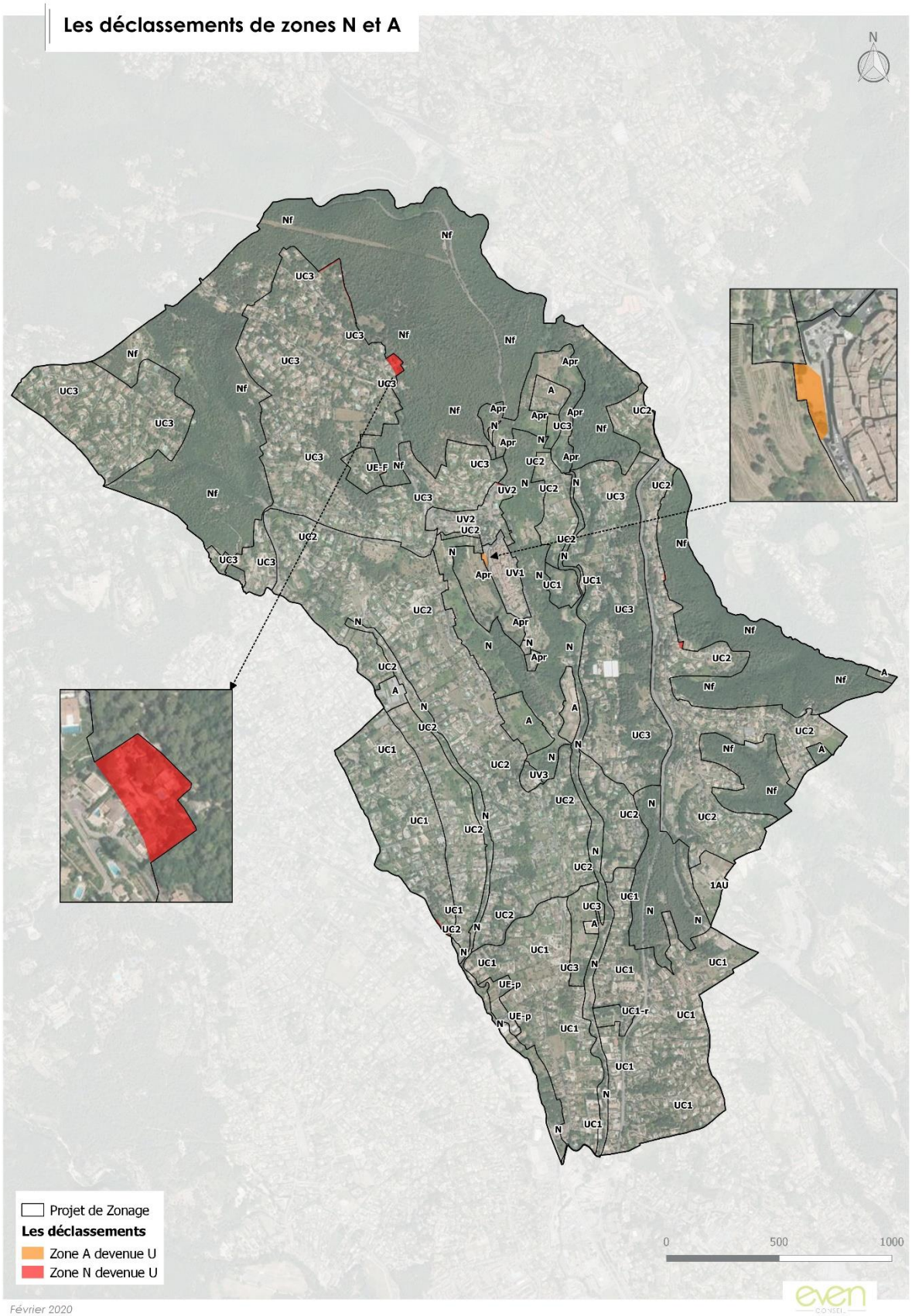
III. Les déclassements potentiellement favorables à l'urbanisation

Les déclassements à l'urbanisation du PLU de Saint-Paul-de Vence correspondent à des espaces de surfaces très modérées et sont situées au niveau des franges urbaines, en continuité immédiate du centre villageois ou dans des secteurs concernés par la présence de constructions diffuses.

La révision du PLU permet d'ajuster à la marge les limites de zones en fonction de leur caractère. Au total, seul 0,8 hectare de zones sont déclassées au profit d'espaces urbanisés soit moins de 0,1 % du territoire.

La carte page suivante permet de visualiser la localisation des micros-espaces déclassés. Il ne s'agit pas ici de secteurs de projet mais uniquement d'une reconnaissance du caractère urbain de ces espaces.

L'incidence de ces ouvertures à l'urbanisation peut être évaluée comme faible du fait de la surface très modérée des extensions et de la proximité au tissu urbain existant.



Février 2020

IV. Les reclassements de secteurs potentiellement urbanisables au PLU précédent en zone N ou A

La commune de Saint-Paul de Vence est concernée par plusieurs espaces de limitations de l'urbanisation pour un total de près de 10 hectares. Ces reclassements sont favorables à la protection des espaces naturels, du paysage, de l'écologie.

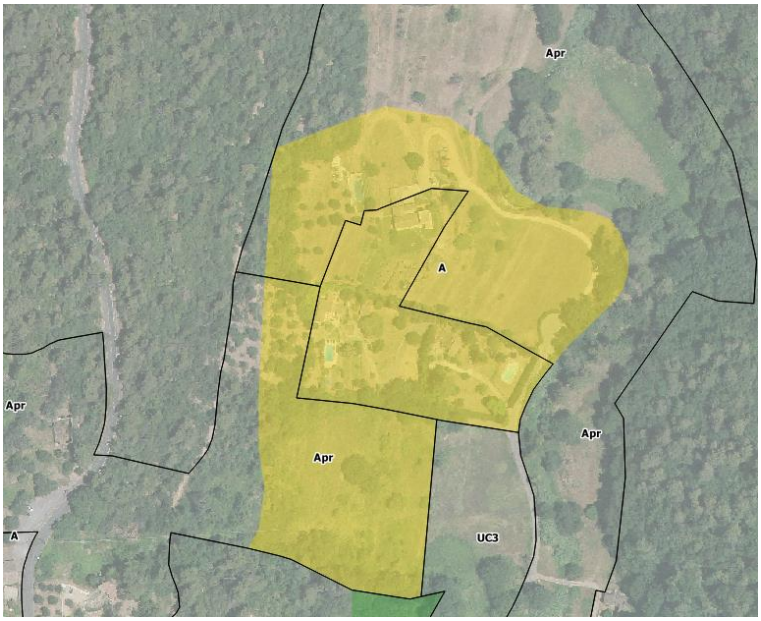
Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones naturelles

- 4,2 hectares de zones U sont devenues des zones N

Le déclassement de zones urbanisables au profit de zones agricoles

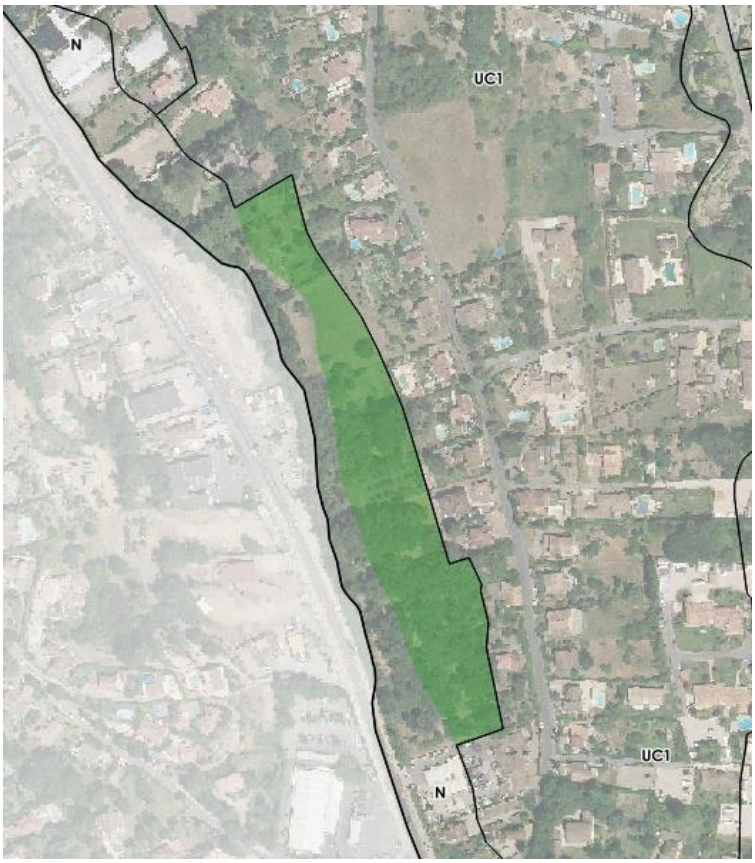
- 5,4 hectares de zone U sont devenues des zones A.

Malgré la présence de quelques constructions, plusieurs zones U potentiellement urbanisables au PLU en vigueur ont été reclassées en zones A du fait de leur vocation agricole et/ou de l'intérêt paysager qu'elles pouvaient représenter. Au total il s'agit de 5,4 ha.

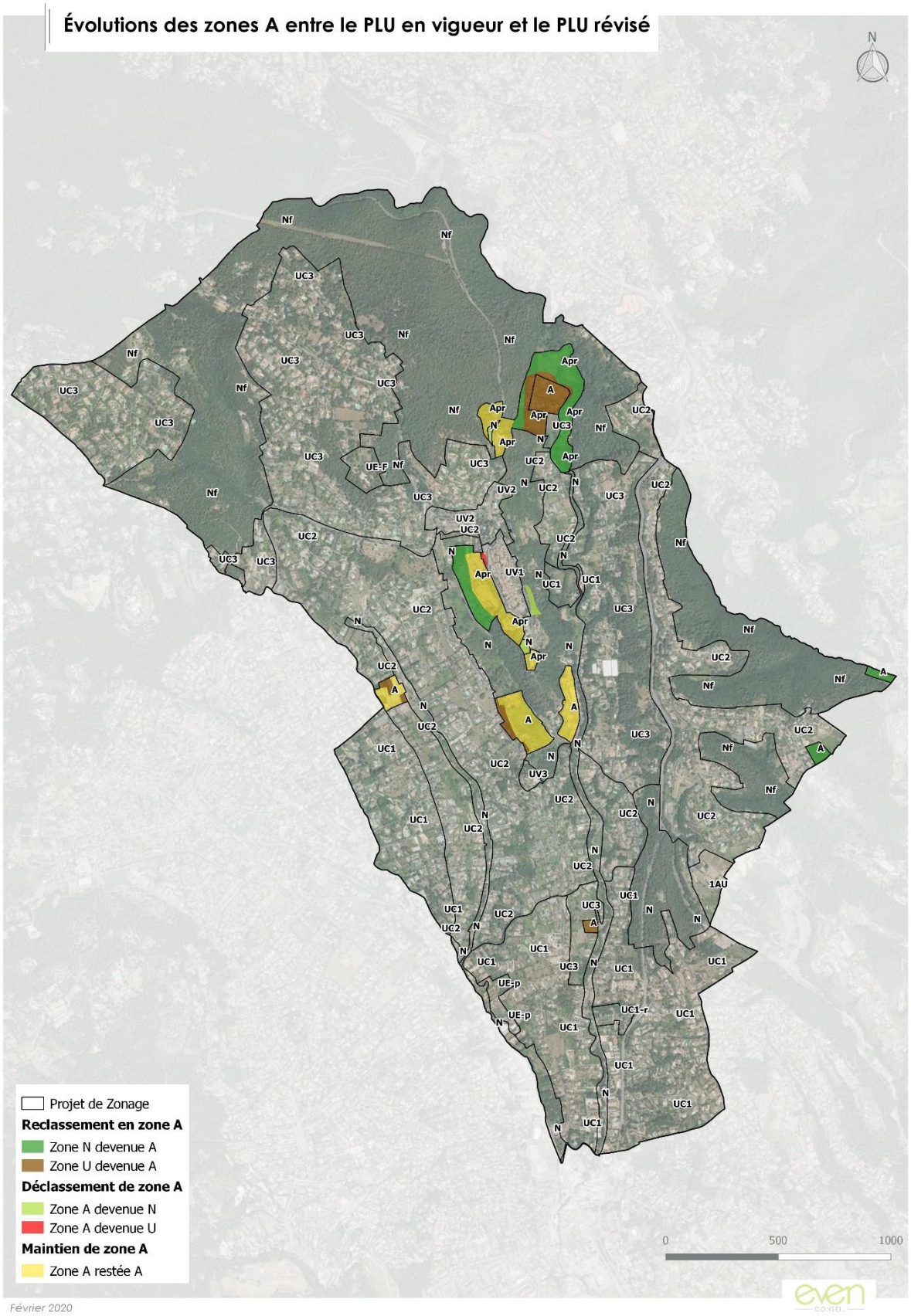




De nombreux espaces naturels, potentiellement urbanisables et localisés au niveau des franges urbaines ont été reclassés en zone N au PLU révisé.



Ces reclassements ont une incidence positive sur l'environnement et sur la consommation d'espace. En effet la commune marque une volonté de maitriser le développement de l'urbanisation diffuse consommatrice d'espace et favorise la protection du paysage communal.


Évolutions des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
N
Projet de Zonage
Reclassement en zone A
Zone N devenue A
Zone U devenue A
Déclassement de zone A
Zone A devenue N
Zone A devenue U
Maintien de zone A
Zone A restée A
0
500
1000
Février 2020

Chapitre 4 :
Incidences sur les espaces naturels, agricoles et la trame verte et bleue

V. Les incidences sur les milieux naturels

1. La préservation des zones naturelles dans le PLU

Les zones naturelles du PLU révisé s'élèvent à 265 ha (soit 36,4% du territoire).

la zone N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2. Évolution quantitative des classements et déclassements des zones naturelles (N)

- Cf. : carte origine et devenir des zones N page suivante

Maintien des zones N du PLU opposable (260,1 ha) :

- 260,1 ha de zones naturelles sont restées naturelles ;

Déclassement des zones N du PLU opposable (9,8 ha) :

- 9,1 ha de zones N sont devenues des zones agricoles (A), par correspondance à l'occupation réelle du sol ;
- 0,7 ha de zones N sont devenues des zones U ;

Reclassement de zones urbanisables ou agricoles du PLU opposable en zones N au PLU révisé (4,2 ha) :

- 4,2 ha de zones U ont été reclassés en N ;

3. Bilan d'évolution des zones naturelles

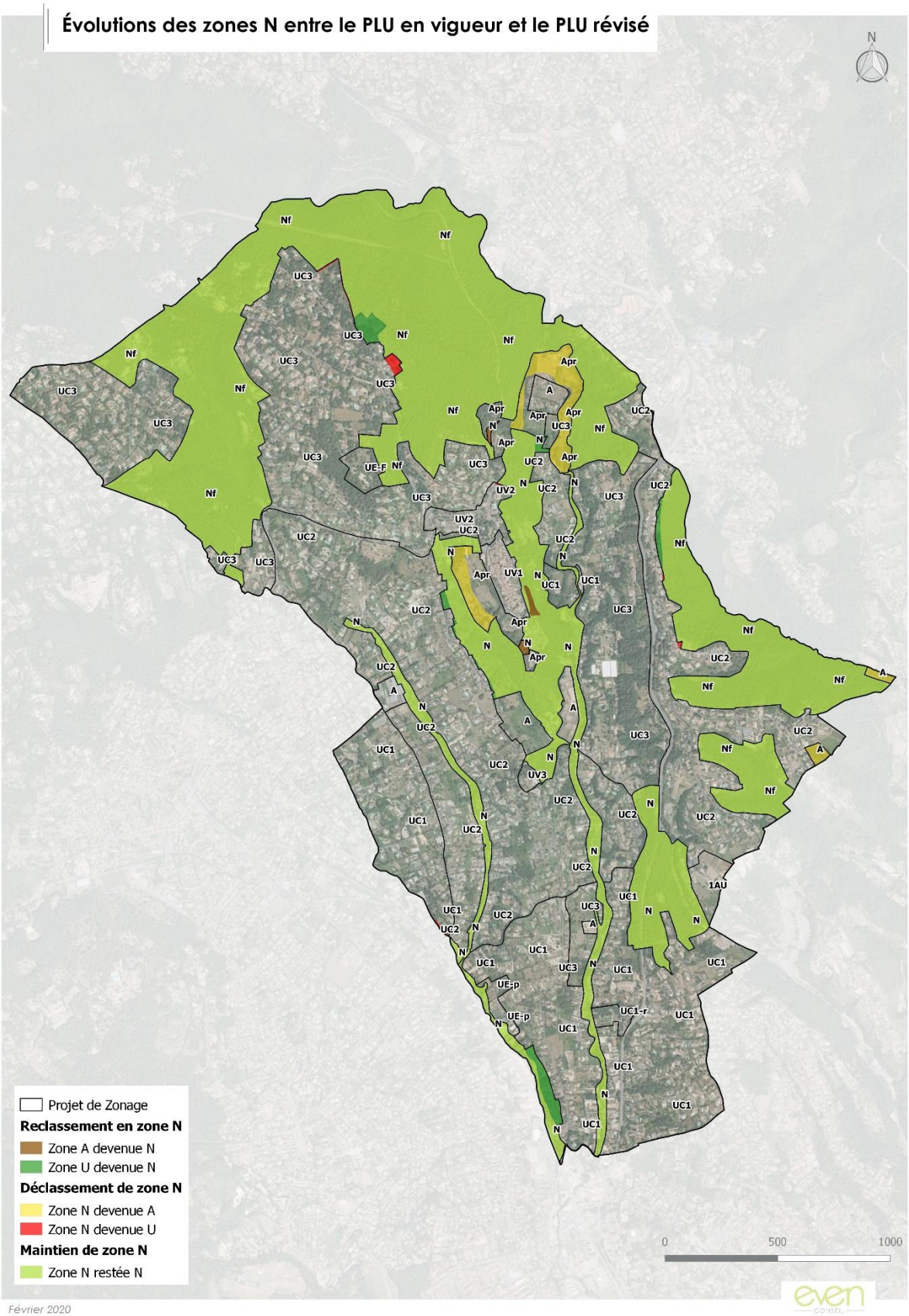
En terme quantitatif le PLU révisé a une incidence négative puisqu'il réduit de 4,9 hectares la superficie d'espaces naturels du PLU précédent (269,9 ha au PLU précédent contre 265 ha au PLU révisé).

Néanmoins, l'essentiel des évolutions correspond à un transfert entre zones agricoles et naturelles.

D'un point de vue qualitatif, les évolutions toutefois positives. En effet, de nombreuses zones destinées initialement à l'urbanisation sont reclassées en zones naturelles au PLU (4,2 ha de zone U reclassées en zone N).

À l'inverse moins de 1 hectares de zones naturelles sont déclassées au profit de zones urbanisables. Ces reclassements pourraient avoir un impact négatif sur les espaces naturels, néanmoins de nombreux changements n'auront pas d'impact sur les espaces naturels puisqu'ils sont déjà artificialisés au PLU existant et ne sont pas localisés dans des secteurs paysagers sensibles.

Évolutions des zones N entre le PLU en vigueur et le PLU révisé



Février 2020

VI. Les incidences sur les milieux agricoles

1. La préservation des zones agricoles dans le PLU

Les zones agricoles du PLU révisées s'élèvent à 27 ha (soit 3,7 % du territoire).

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur **Apr** protégé pour son intérêt paysager.

2. Évolution quantitative des classements et déclassements des zones agricoles (A)

Cf. : carte origine et devenir des zones A page suivante

Maintien des zones A du PLU opposable (12,5 ha) :

- 12,5 ha de zones agricole sont restées agricoles ;

Déclassement des zones A du PLU opposable (0,8 ha) :

- 0,7 ha de zone A est devenue une zone naturelle (N) ;
- 0,1 ha de zones A est devenue de la zone U ;

Reclassement de zones urbanisables ou naturelles du PLU opposable en zones A au PLU révisées (14,5 ha) :

- 5,4 ha de zones U ont été reclassés en A ;
- 9,1 ha de zones N ont été reclassés en A ;

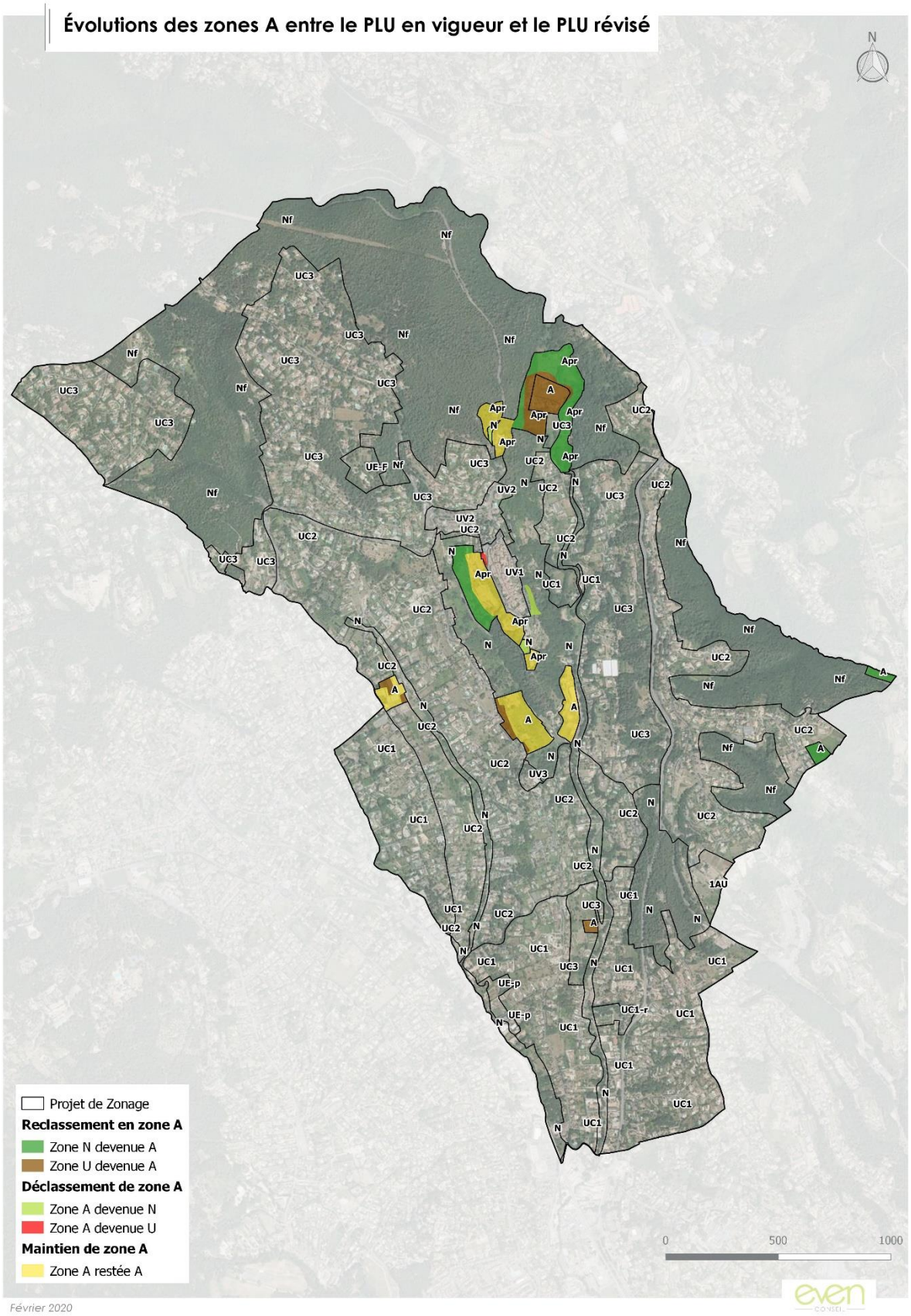
3. Bilan d'évolution des zones agricoles

En terme quantitatif le PLU a une incidence positive puisqu'il renforce l'activité agricole en préservant davantage d'espaces que précédemment (27 ha au PLU précédent contre 13,3 ha au PLU révisé).

L'essentiel des évolutions provient d'une redistribution d'espaces naturels en agricoles. En effet, 9 ha de zones naturelles sont devenues agricoles et notamment au niveau du socle paysager du village et dans le secteur de la Tuilière au nord-est de la commune.

Quelques évolutions ont également eu lieu entre les zones urbanisables du PLU en vigueur (U) et les zones agricoles du PLU révisé. Le total s'élève ici à 5,5 hectares.

Ces reclassements ont une incidence positive en matière d'environnement.


Évolutions des zones A entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
N
Projet de Zonage
Reclassement en zone A
Zone N devenue A
Zone U devenue A
Déclassement de zone A
Zone A devenue N
Zone A devenue U
Maintien de zone A
Zone A restée A
0
500
1000
Février 2020

VII. Une prise en compte de la trame verte et bleue

1. Une protection des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques

En phase état initial de l'environnement, les principes de trame verte et bleue avaient été définis afin de garantir le fonctionnement écologique de la commune. Les documents cadres tels que le SRCE et le SCoT de la CASA ont été pris en compte lors de cette étape garantissant une compatibilité du PLU.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les différents périmètres de gestion et de protection qui se superposent sur le territoire communal ou à proximité de ce dernier. Ainsi, la commune de Saint-Paul-de-Vence :

- ne fait l'objet d'aucune contrainte réglementaire. Instaurée par la communauté européenne avec notamment les Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.) et les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.), **la commune ne fait donc 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.

La commune s'inscrit tout de même à proximité de plusieurs espaces de biodiversité. En effet, des sites Natura 2000 sont situés au nord et à l'ouest de la commune. Il s'agit des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) des « Préalpes de Grasse » et « Rivière et gorges du Loup ». Une ZNIEFF est également localisé à l'est « la Vallée et gorges de la Cagne ».

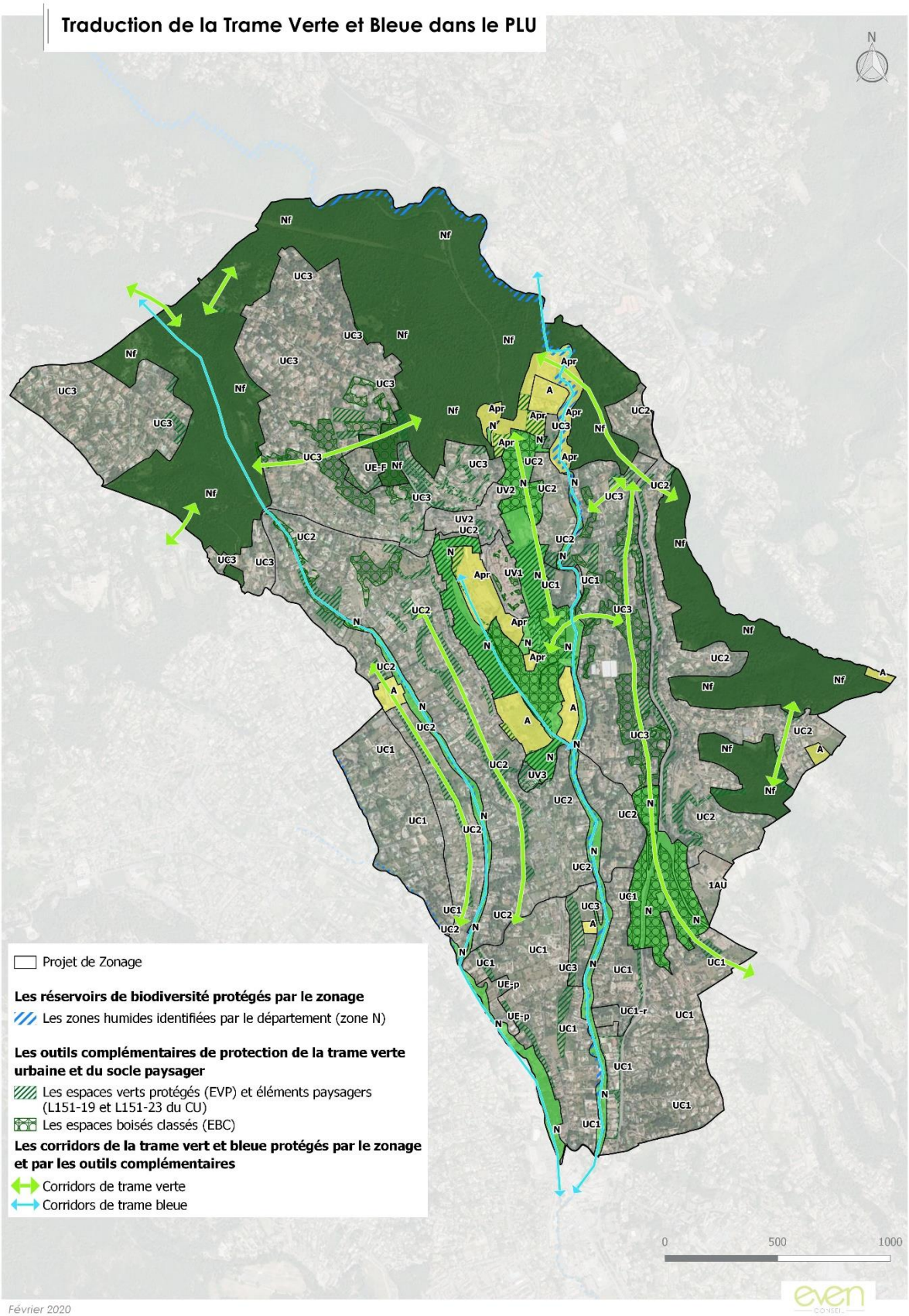
Occupée par les massifs boisés au nord et par une végétation prédominante sur le reste de son territoire, la commune de Saint-Paul-de-Vence présente naturellement des continuités potentielles entre les réservoirs de biodiversité cités ci-dessus.

Le PLU a pris en compte la présence des espaces d'inventaire et de protection de la biodiversité périphérique au territoire communal et a fait en sorte de préserver les continuités écologiques localisées sur son territoire en évitant d'étendre l'urbanisation.

Cette prise en compte de la trame verte et bleue se traduit par l'utilisation de différents outils (Cf. Cartographie TVB page suivante):

- Le classement en zone Nf des massifs boisés faisant office de réservoirs de biodiversité d'intérêt extra-communal (en lien avec les communes voisines) ;
- Le classement en zone N des espaces naturels d'intérêt local participant à la perméabilité du milieu urbain ;
- Le classement en zone N des cours d'eau et zones humides du Malvan et du Défoussat ;
- Le classement en zone A des espaces agrestes participant au réseau écologique. Ces derniers ont été renforcés par le classement de 15ha supplémentaire par rapport au PLU en vigueur ;
- L'utilisation des espaces boisés classés et espaces verts protégés afin de protégés les espaces de nature en ville ;

Traduction de la Trame Verte et Bleue dans le PLU

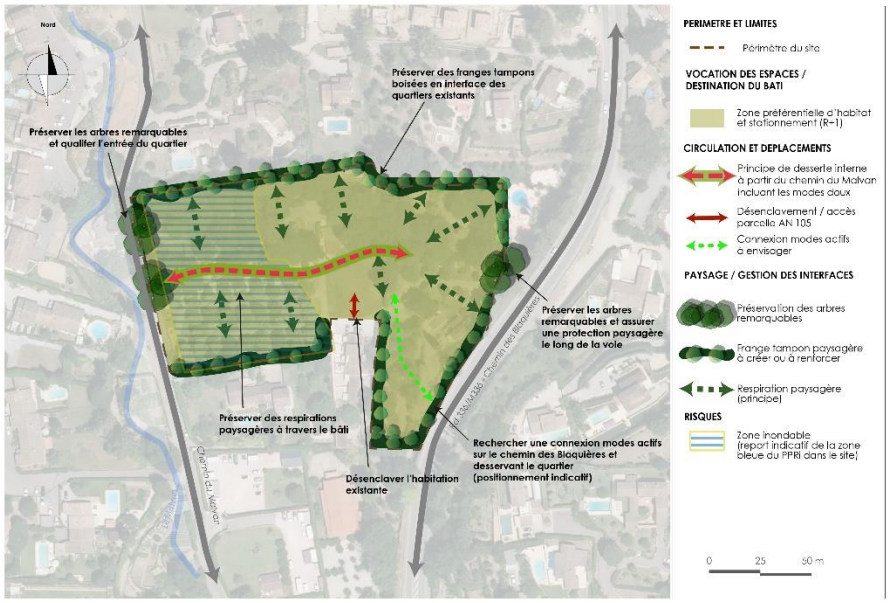


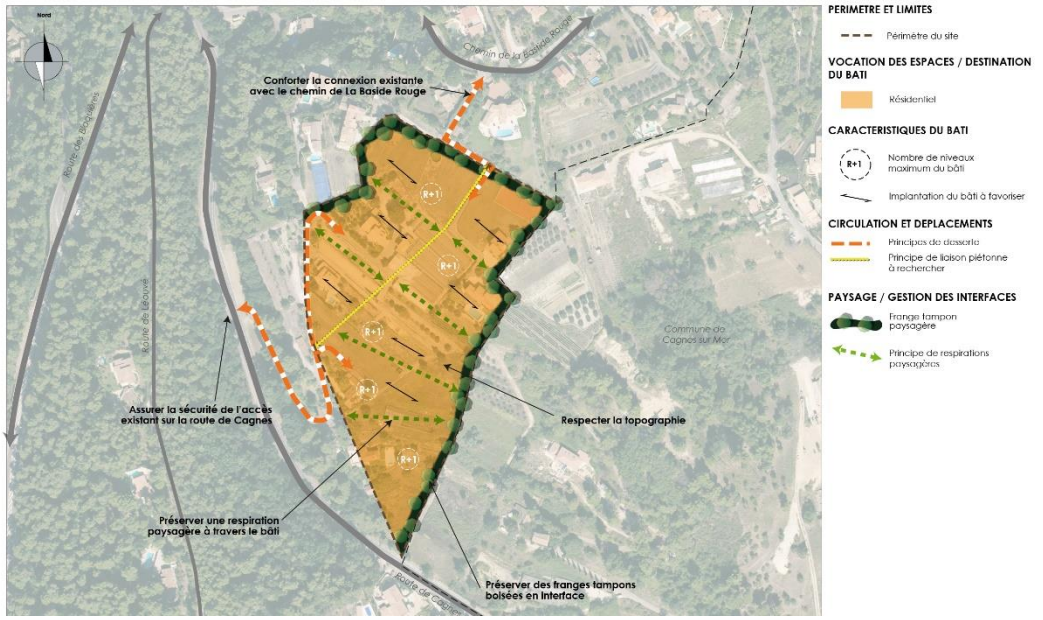
Février 2020

2. Des espaces de projet intégrés à l'environnement

Deux secteurs de projet du PLU sont prévus le cadre de la révision du PLU. Ces derniers sont localisés au sein des espaces urbains de la commune ou en continuité immédiate (zones 1AU et UC1-r). Ces derniers étant peu artificialisés, le PLU a fait le choix de créer des OAP sur ces secteurs afin d'encadrer le développement de ces espaces et de structurer l'urbanisation dans le plus grand respect de leur environnement proche.

Ainsi pour exemple, les OAP prévoient, des franges paysagères en limite du site, conçues de façon à intégrer les nouvelles constructions par des lisières de qualité, des espaces de respiration végétalisés connectés aux cheminements doux et qui concourront également à limiter l'imperméabilisation des sols.





L'utilisation de ces différents outils, adaptés aux caractéristiques du territoire, permet de garantir une protection optimale de la trame verte et bleue tout en permettant le développement urbain de la commune.

Chapitre 5 :
Incidences sur le paysage et le patrimoine

I. La préservation des grandes entités paysagères

La commune de Saint-Paul-de-Vence bénéficie d'un environnement d'exception puisqu'elle est située à mi-distance entre les Préalpes d'Azur au Nord et la Baie des Anges au sud. Cette situation intermédiaire, à la fois proche et reculée par rapport au littoral, lui confère un attrait résidentiel fort et une composition paysagère particulière. En effet, si la commune se compose toujours de paysages à dominantes naturelles et agricole, le territoire a été gagné par l'urbanisation en particulier depuis le sud et le long des axes principaux. Ceci s'explique notamment par la pression foncière du littoral.

Les qualités paysagères du territoire communal sont par ailleurs reconnues par le classement en sites inscrits :

- La bande côtière de Nice à Théoule qui couvre la totalité de la commune ;
- Le village de Saint-Paul-de-Vence et ses abords formant un socle ;

L'état initial de l'environnement a mis en évidence le phénomène de banalisation du paysage du fait de la progression du mitage urbain. Aujourd'hui trois entités paysagères peuvent encore être distinguées.

- Les reliefs boisés, notamment le plateau boisé des Gardettes au nord et les reliefs des Espinets à l'est.
- Les pénéplaines urbanisées, vallonnements doux investies par une nappe pavillonnaire banale. Deux secteurs se distinguent ainsi sur le territoire : la pénéplaine du Malvan à l'est et celle du Défoussat à l'ouest, ce dernier accueillant dans sa pointe sud une zone d'activités.
- Le noyau villageois et son socle paysager.

Comme détaillé dans la partie précédente, le PLU à tenu à préserver les espaces naturels et agricoles pour le motif écologique dans le cadre de la Trame verte et Bleue. Néanmoins, la révision du PLU est également l'occasion de préserver et valoriser le(s) paysage(s) communal.

Ainsi les grands espaces naturels et boisés de la commune ont été classés en zones N. Les espaces agricoles ouverts sont classés en zones A. Les zones N et A représentent près de 40% du territoire communal et garantissent la préservation des grandes entités paysagères locales.

II. La préservation des perceptions paysagères et le renforcement du patrimoine naturel

1. La protection des vues remarquables

Des perceptions paysagères ont été identifiées comme sensibles dans l'état initial de l'environnement. Ces dernières sont reportées dans le zonage et font l'objet de prescriptions règlementaires.

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes de vues, des vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur le village de Saint-Paul-de-Vence. Des prescriptions particulières sont définies ci-après pour les espaces publics, les aménagements et les clôtures qui doivent être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles.

Le PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par un code « V » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies dans le règlement, complétées par des fiches en annexe.

Vue		Prescriptions
V1	Vue sur le vieux village du chemin de Saint-Etienne	Espaces publics : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue. Aménagements : Les constructions devront être implantées de façon à ne pas occulter les perspectives remarquables sur le vieux village. Entre le chemin de Saint-Etienne et le chemin du Cercle, le faîtage des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique de l'axe du chemin de Saint-Etienne. Les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le village de Saint Paul. Hauteur des clôtures : Le long du chemin de Saint-Etienne, la hauteur des clôtures est limitée à 0,35 m pour le mur-bahut. Seul est admis sur une hauteur maximale supplémentaire de 1 mètre un grillage permettant de ménager de grandes perspectives sur le village de Saint Paul. Toute végétation limitant la vue est interdite.

Vue	Description
V1	Vue sur le vieux village du chemin de Saint-Etienne





Vues à préserver - Extraits du règlement et de la fiche annexe

2. Les espaces boisés classés (EBC)

Il convient de noter également que le PLU prévoit la protection des ensembles boisés les plus sensibles dans le paysage local par l'instauration de la servitude d'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), outil qui permet d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'analyse quantitative des EBC démontre une réduction de plus de 55 ha entre le PLU en vigueur (221 ha) et le PLU révisé (166 ha).

Néanmoins, une analyse paysagère globale du territoire communale et de ses sensibilités en matière de paysage, d'écologie, de risque a permis de déterminer les espaces boisés à enjeux. Ces derniers sont ainsi classés en EBC.

Les EBC supprimés lors de la révision du PLU sont ceux localisés sur les versants les moins perceptibles des grands massifs boisés (classés en zones Nf). Le PLU protège toutefois d'avantage d'espaces boisés sensibles inclus au sein des espaces urbanisés et renforce ainsi les perméabilités écologiques et valorise le paysage.

3. La protection du patrimoine végétal et paysager

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'"*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*."

À ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans ce règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

4. L'identification d'espaces verts protégés

Les espaces verts protégés (EVP), représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, de préserver des espaces de respiration et/ou de maintenir les continuités paysagères et écologiques.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation liés aux aménagements extérieurs ne créant pas d'emprise au sol telle que définie dans le règlement à l'article DG2 2 (cheminement piétonnier, accès, allées, clôture…). Les piscines sont interdites. Dans ce cas, la surface minéralisée sera compensée par une surface équivalente d'espaces verts de pleine terre sur le terrain d'assiette ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

III. La protection du patrimoine bâti

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

À ce titre, au-delà des Dispositions Générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Les bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les bâtiments identifiés doivent être conservés dans leur volumétrie d'origine. Toute extension à venir sera limitée et ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel ;
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
    - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

IV. La promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains

L'augmentation de la population prévue par le PLU peut avoir des impacts négatifs sur le paysage au travers des nouvelles opérations d'aménagement.

Cet impact peut être d'autant plus important lorsqu'il se situe au sein d'un espace à dominante naturel ou agricole ou en extension de l'enveloppe urbaine existante. Cela risque dans ce cas d'engendrer une modification des paysages et une atteinte à certains éléments encore hérités du passé naturel.

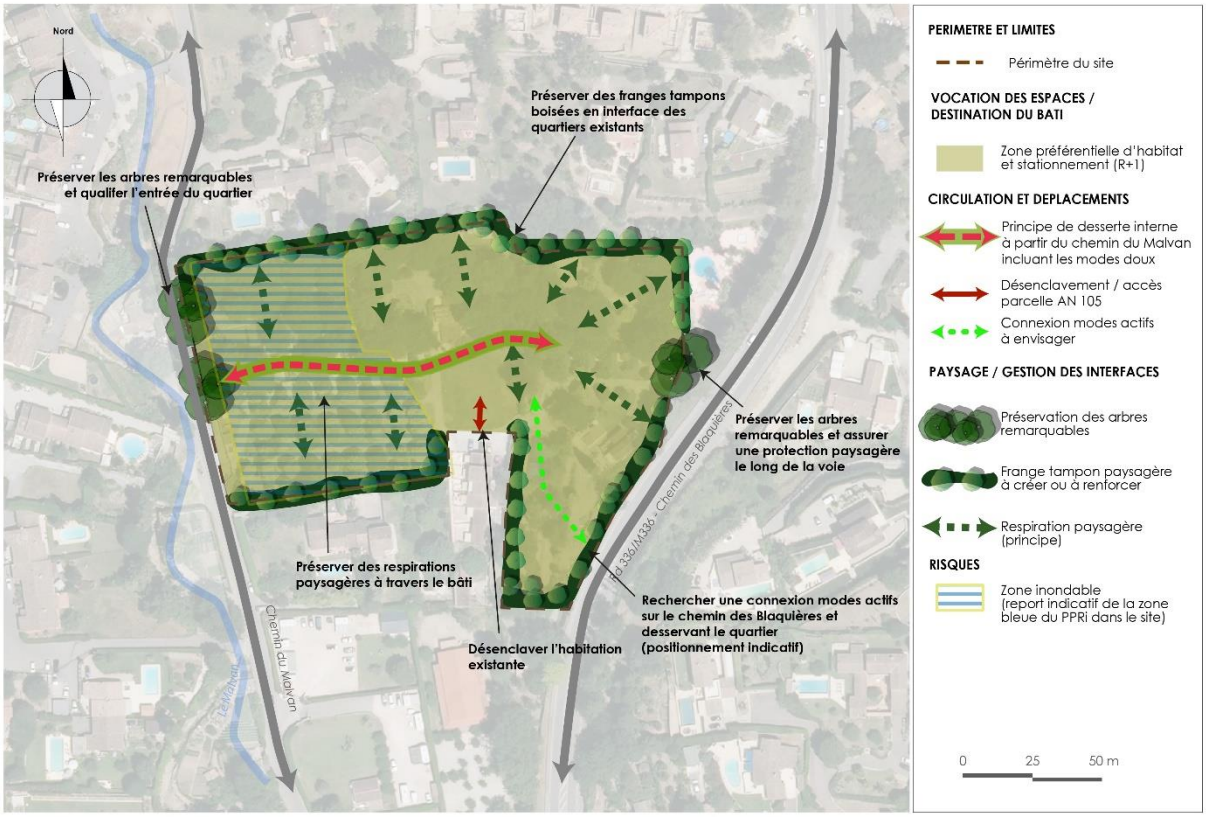
À Saint-Paul-de-Vence, si l'ensemble du village est bien groupé autour de son noyau historique, le reste du territoire communal est gagné par l'urbanisation diffuse. Deux secteurs de projets sont identifiés sur le territoire et sont localisés au sein d'espaces à caractère naturel et présentent de potentielles sensibilités. Néanmoins, ces secteurs équipés en réseaux (voirie, eau potable, assainissement) et en partie urbanisé représente un potentiel foncier intéressant dans le cadre du développement communal.

Les OAP ci-dessous intègre des mesures afin de minimiser les impacts sur le paysage et la biodiversité. Le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage.

Le projet du Malvan, doit permettre, dans le cadre du renouvellement du site de l'ancien camping, sur près de 1,6 ha, de compléter le tissu urbain par des îlots proposant des formes assurant une transition qualitative avec l'habitat pavillonnaire existant en périphérie.

L'OAP prévoit des orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère :

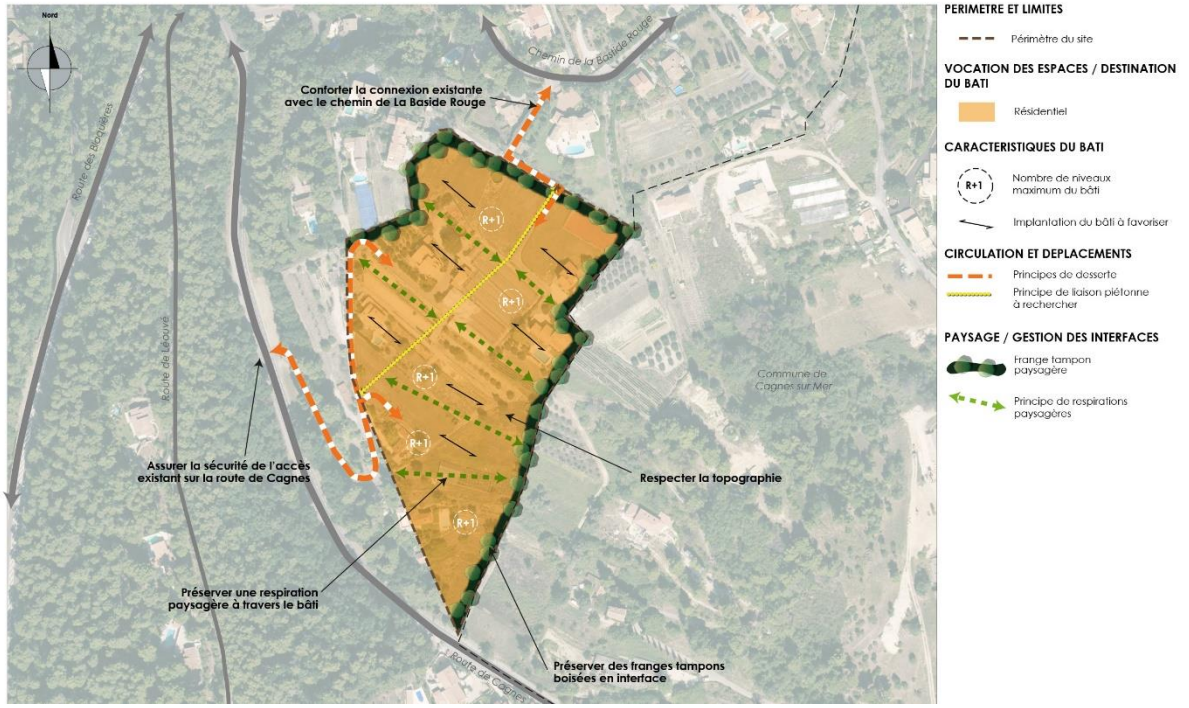
- L'intégration du quartier dans un écrin paysager : une qualification paysagère valorisant l'entrée du site, des franges boisées en lisière des quartiers existants, des espaces de respiration végétalisés, connectés aux cheminements doux.
- Un aménagement assurant, par l'épannelage et les formes urbaines notamment, une transition douce et structurée avec les quartiers pavillonnaires. L'implantation du bâti et l'écriture architecturale doit être exemplaire et viser à l'unité/ l'homogénéité et non à l'uniformité du quartier. Pour les bâtiments d'habitat collectif, elle peut s'inspirer, par exemple, en les réinterprétant de la typologie maisons de village autour d'une centralité (espace commun, desserte) ou bien de celle des mas et bastides provençales. Des ruptures dans les linéaires de façade, des décrochés dans les lignes d'égout de toit, un étage supplémentaire partiel, des nuances dans les coloris d'enduits, etc. sont autant de dispositifs permettant de rythmer les façades.

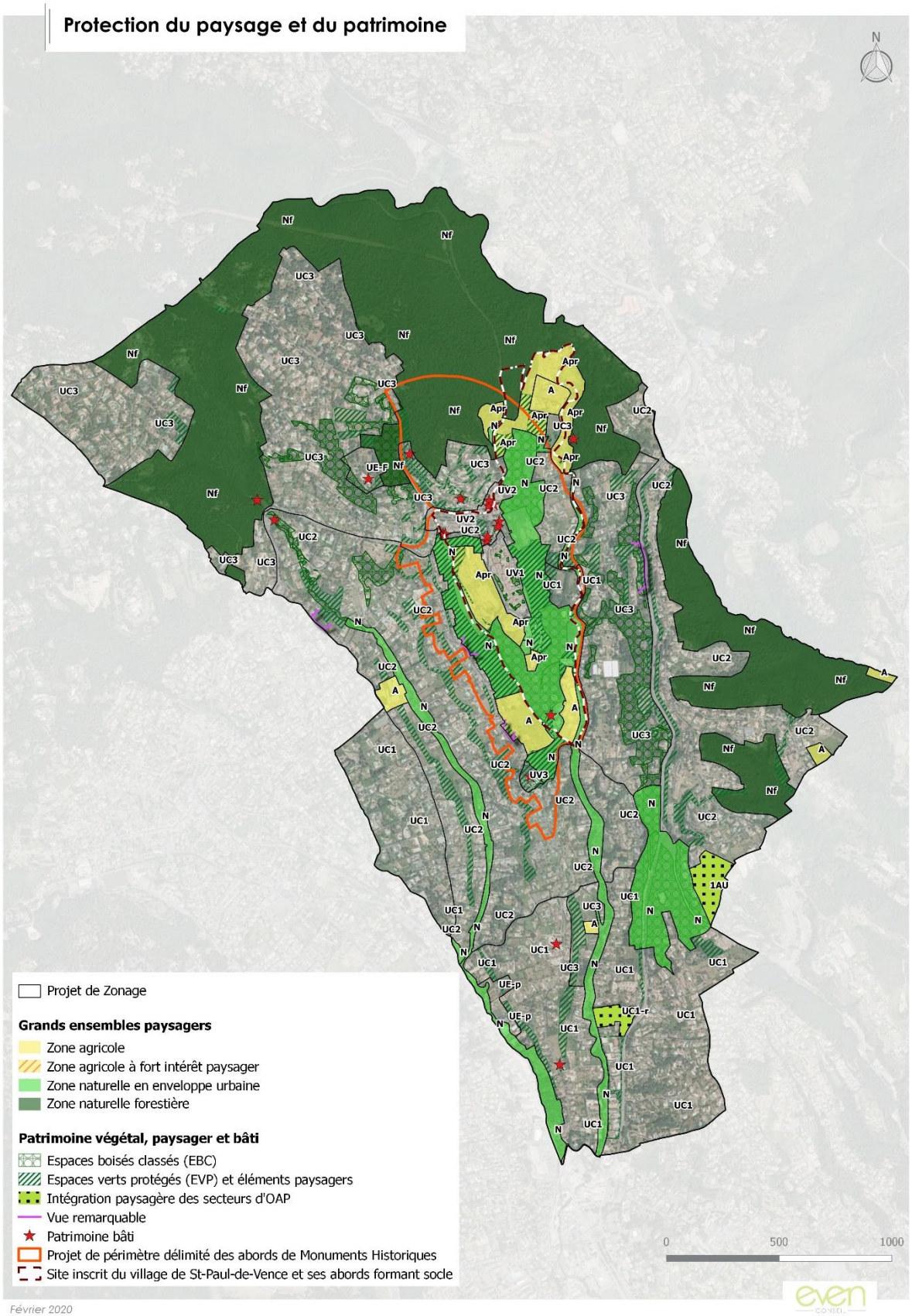


Le projet de la Bastide Rouge est un secteur d'environ 3,3 ha situés à l'Est de la RD 336, occupé par d'anciennes serres agricoles à l'abandon. Connaissant un renouvellement progressif de son occupation, quelques habitations y ont été implantées. Toutefois, compte tenu de son relief et de sa faible accessibilité (chemins en impasses), son aménagement implique une réflexion d'ensemble cohérente.

L'OAP prévoit des orientations en matière de composition urbaine et de qualité paysagère :

- **L'intégration du quartier dans un écrin paysager** en préservant / (a)ménageant des espaces de respiration végétalisés. Il sera recherché la création d'un espace publics/ espaces vert de cœur de quartiers constituant à la foi un espace de convivialité pour les habitants et un espace de respiration dans le paysage. Cet espace comme les espaces de respirations paysagères dont les principes sont indiqués sur le schéma concourront également limiter l'imperméabilisation des sols du quartier. Des franges paysagères en limite du site seront conçus de façon à intégrer les nouvelles constructions par des lisières de qualité.
- **L'implantation des bâtiments épousera autant que faire se peut e relief** (les faîtages seront le plus possible parallèles aux courbes de niveaux).
- **Le traitement** des voies, chemins, espaces communs, clôtures, etc. s'inspirera de l'ambiance rurale du secteur.




Protection du paysage et du patrimoine
N
Projet de Zonage
Grands ensembles paysagers
Zone agricole
Zone agricole à fort intérêt paysager
Zone naturelle en enveloppe urbaine
Zone naturelle forestière
Patrimoine végétal, paysager et bâti
Espaces boisés classés (EBC)
Espaces verts protégés (EVP) et éléments paysagers
Intégration paysagère des secteurs d'OAP
Vue remarquable
Patrimoine bâti
Projet de périmètre délimité des abords de Monuments Historiques
Site inscrit du village de St-Paul-de-Vence et ses abords formant socle
0
500
1000
Février 2020

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

La révision générale du PLU de la commune de Saint-Paul-de-Vence est susceptible d'impacter directement ou indirectement des zones du territoire communal, par ses orientations et par les choix futurs.

De manière générale, ces zones correspondent aux principaux sites de développement urbain

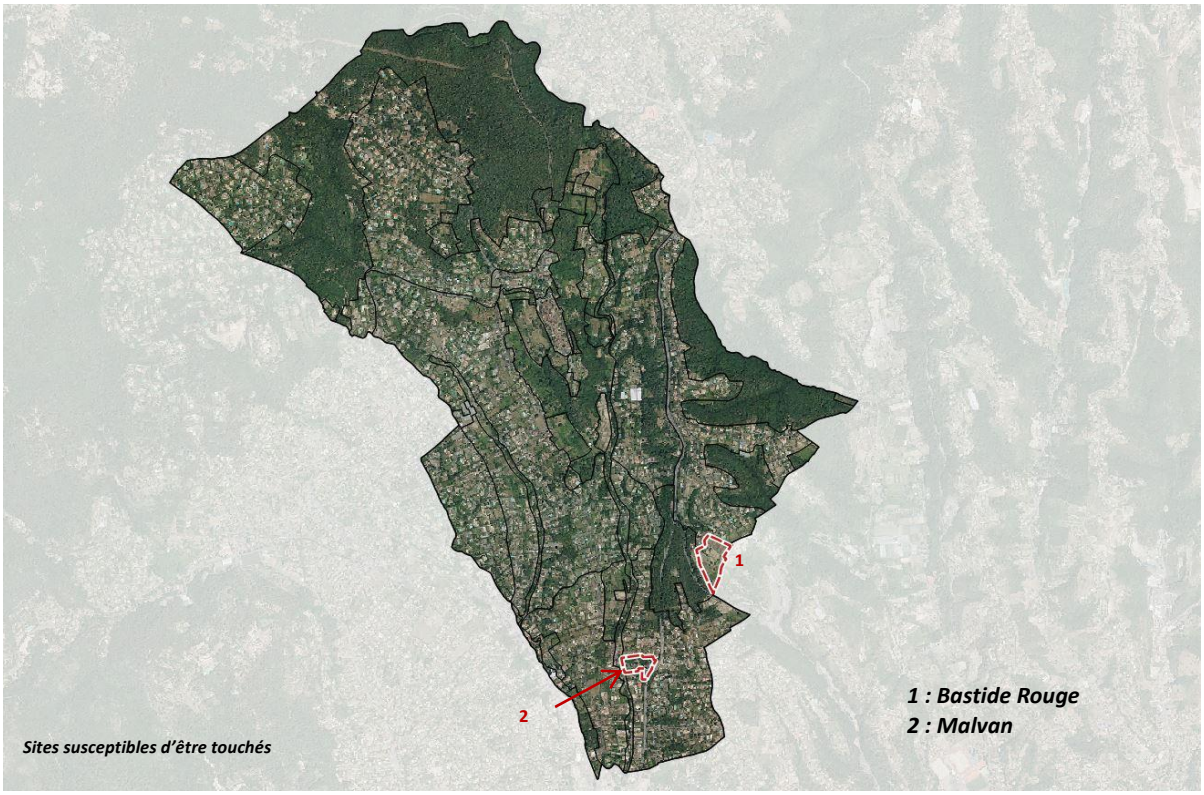
L'analyse qui suit propose d'apprécier :

- la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques…).
- les incidences positives ou négatives du projet de PLU sur ces sites et de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables.

Au regard des critères précédemment évoqués, et des choix effectués par le PLU :

- Reclassement de 9,6 hectares de zones potentiellement urbanisables au PLU en vigueur
- Déclassement de 0,8 hectares de zones naturelles et agricoles

Seuls 2 sites sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Il s'agit des secteurs d'OAP du Malvan et de la Bastide Rouge.



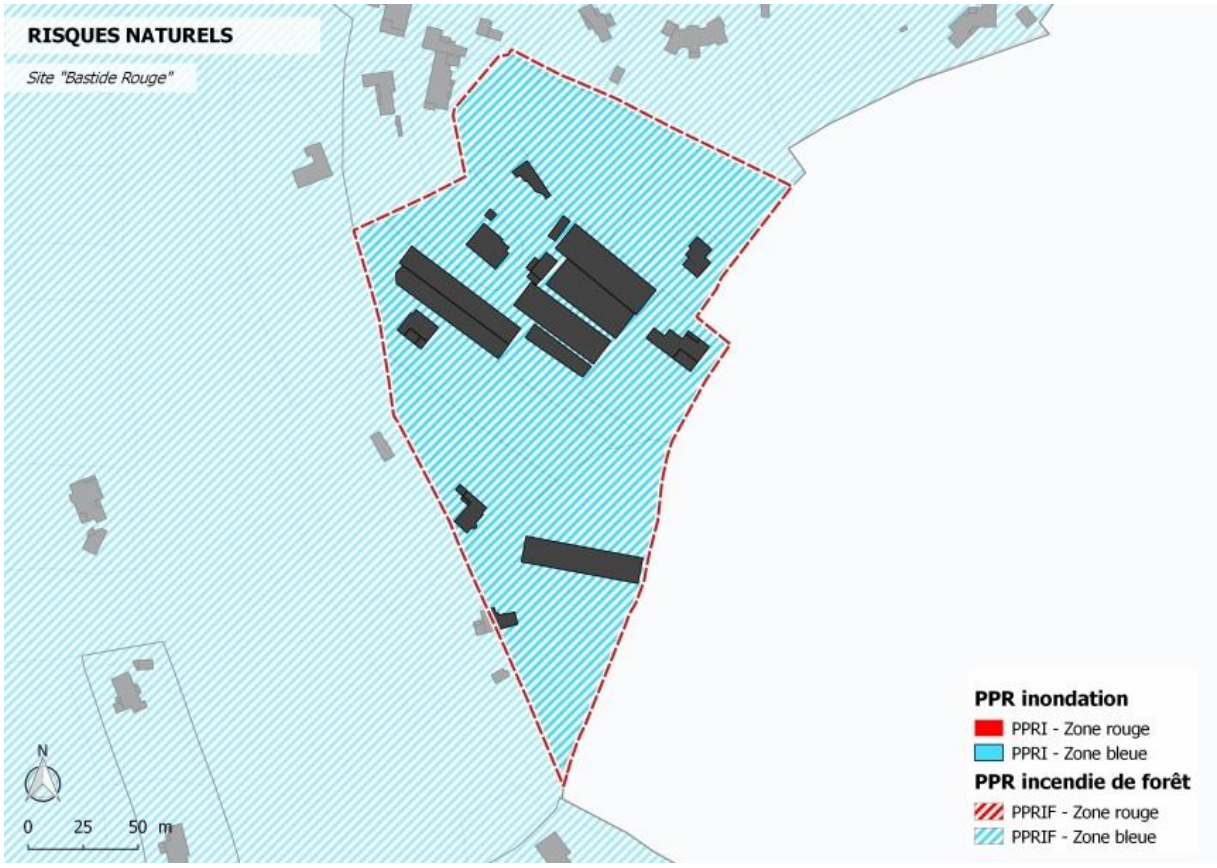
I. Bastide rouge

Diagnostic

Superficie du site		Zone 1AU : 3,3 ha	
Thématique		**Principaux constats**	**Sensibilité**
Topographie	Topographie du site	Pente de 20 à 25 %	🟡
Occupation du sol, franges	Continuité par rapport aux zones urbaines (dents creuses, extension)	Extension du tissu urbain des Espinets en direction du Sud-Est au niveau d'une zone résidentielle	🟡
	Milieu / occupation des sols (intérêt agricole et naturel)	Occupation principalement du sol par des friches agricoles (ancienne exploitation maraichère).	🔴
Équilibre des systèmes et biodiversité	Distance du site Natura 2000 le plus proche	Site non-concerné directement par un site Natura 2000 mais localisé à : • 2,2 km de la ZSC « Rivière et gorges du Loup » ; • 4,5 km de la ZPS « Basse vallée du Var » ; • 5,8 km de la ZPS « Préalpes de Grasse ».	🟡
	Distance aux sites d'inventaires écologiques les plus proches	Site non-concerné directement par un périmètre ZNIEFF mais localisé à : • 1,5 km du ZNIEFF de type I « Vallée et gorges de la Cagne » ; • 2,5 km du ZNIEFF de type I « Massif de Biot » ; • 2,8 km du ZNIEFF de type I « Basses gorges du Loup » ; • 2,5 km du ZNIEFF de type II « Le loup » ; • 4,5 km du ZNIEFF de type II « Le Var » ; • 5,9 km du ZNIEFF de type II « Col de Vence – Pic de Courmettes – Puy de Tourette ».	🟡
	Présence d'une zone humide sur le secteur de projet	Non concerné	🟢
	Proximité réseau hydrographique (risque potentiel de pollution par le projet)	Non concerné	🟢
	Intégration au sein de la trame verte et bleue	Par son ancienne occupation agricole, le secteur représente un milieu ouvert. Sa proximité à un corridor écologique l'intègre dans l'entité de la TVB du territoire. Cependant, la proximité de la zone résidentielle permet de relativiser sur la fonctionnalité écologique du secteur.	🟡
Agriculture	Terres cultivées/ non cultivées sur le site et potentiel agronomique	Le site est essentiellement composé de friche agricole anciennement occupée par des exploitations maraichère (serre de culture)	🟡
Paysage	Visibilité depuis l'extérieur du site	Le site n'est pas du tout visible à partir des axes principaux, ni au niveau des voies de circulation aux alentours (Route de Cagnes M36, Chemin de la Bastide Rouge) du fait de la présence d'un alignement d'arbres au niveau de la Route de Cagnes. La sensibilité est donc fiable sous réserve de préserver cet espace de recul naturel	🟢
	Éléments d'intérêt paysager ou patrimonial	À proximité du site Paléolithique ancien l'Eouve	🟡

Nuisances et risques	Risque naturel	Le site est concerné par un risque incendie de forêt faible mais à proximité d'une zone de danger modéré	●
	Risque technologique	Non concerné	●
Ressources naturelles	Intégration dans un périmètre de protection de captage	Non concerné	●
	Desserte eau potable	Le site est raccordé au réseau collectif d'adduction en eau potable	●
	Desserte eaux usées	Une partie du site est raccordé au réseau collectif d'assainissement, l'autre est en cours de construction	●
Nuisances	Sources de bruit à proximité	Non concerné	●
Conclusion Un site à la continuité d'une zone résidentielle et constitué essentiellement de friches agricoles caractéristique d'un milieu ouvert. **Sensibilité globale :** Sensibilité modérée			

Sensibilité environnementale : FAIBLE ●→●→● FORT

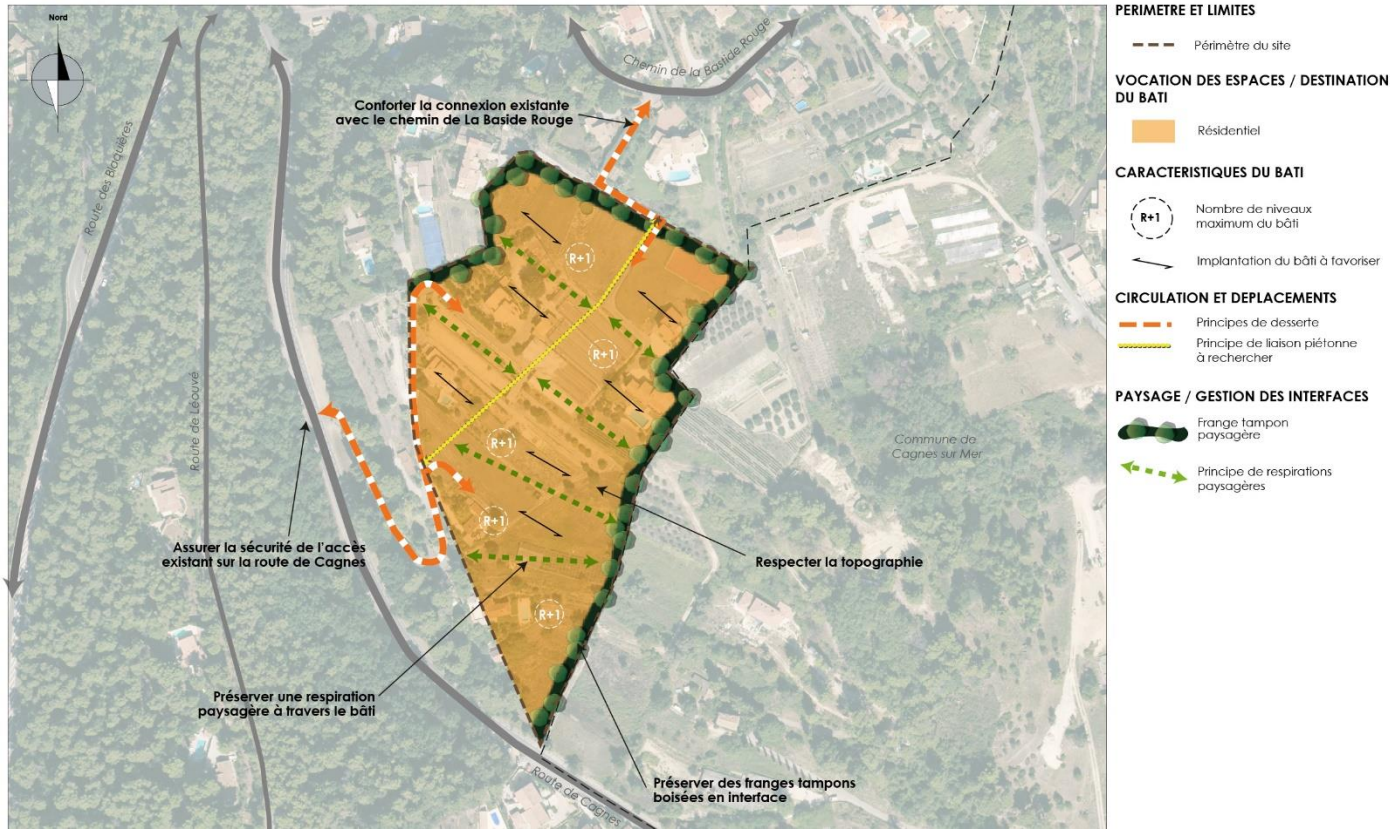


BILAN DES ENJEUX :

- Friches agricoles, risque de perte d'un potentiel agronomique ;
- Participation relative à la fonctionnalité écologique globale du secteur par sa proximité urbaine ;
- Préservation de l'alignement végétalisé au niveau de la Route de Cagnes.

Projet de PLU sur ce secteur et incidences potentielles

Le PLU prévoit sur ce secteur un espace de projet ouvert à l'urbanisation destinée à compléter l'offre en logements et répondre aux besoins futurs de la commune (1AU). La zone 1AU a pour vocation d'accueillir des futurs logements individuels (R+1). La zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Effets notables induits au regard des sensibilités du site

- Potentialités et activités agricoles

L'aménagement du secteur de projet implique une imperméabilisation des sols nécessaire aux constructions et ainsi la perte des espaces en friches, cultivables, présents sur le site. L'incidence de cette artificialisation de friches agricoles reste néanmoins à nuancer du fait de leur faible superficie (3,5 ha), de la forte influence urbaine du secteur et l'absence de cultures/élevages sur les friches. En parallèle, il convient de noter que le PLU reclasse 5,5 ha d'espaces potentiellement urbanisable (zone U au PLU en vigueur) en zone agricole.

➢ ***Incidence résiduelle sur l'agriculture : modérée***

- Prise en compte de la fonctionnalité écologique du secteur

La présence de friche agricole fait du site un élément intéressant pour la fonctionnalité écologique de la TVB et notamment pour le corridor écologique situé à proximité du site. Cependant l'influence des constructions existantes réduit le potentiel écologique du secteur.

L'OAP tend à valoriser l'intégration des constructions et à maintenir les espaces potentiellement favorables au déplacement des espèces. En effet, ce dernier prévoit le maintien des haies et continuités arbustives existante, support de la trame verte locale. Le PLU prévoit également la

création de frange tampon paysagère pouvant former une continuité écologique. De même, le projet d'aménagement d'un espace public en cœur de quartier favorise l'intégration de la nature en ville.

➢ ***Incidence résiduelle sur la fonctionnalité écologique : faible à modérée***

- Préservation de l'intégration paysagère

Ce site de projet se trouve à proximité d'un axe routier (Route de Cagne) qui constitue un axe d'entrée dans la commune. Le site n'est cependant pas visible depuis cet axe, protégé par un alignement arbustif. L'OAP prévoit pour ce site la préservation de cette frange arborée.

L'OAP prévoit un traitement qualitatif des espaces via l'aménagement d'une frange tampon paysagère permettant l'intégration des nouvelles constructions. Sur la composition et l'organisation interne des bâtiments, l'implantation des maisons sera réalisée en cohérence avec le relief du site. L'intégration d'espaces de respirations paysagères au cœur de l'aménagement permet de maintenir un caractère naturel du secteur. Afin de respecter la typologie pavillonnaire existante sur le site et en périphérie, les hauteurs des habitats individuels sont limitées à R+1. Au niveau du traitement des voies, chemins, espaces communs, etc. l'ambiance rurale du site sera conservée afin de s'intégrer au mieux au paysage.

➢ ***Incidence résiduelle sur le paysage : faible à modérée***

Bilan : au regard de l'état initial de l'environnement du site et des propositions d'aménagement présentée dans l'OAP, il est possible de conclure à des **incidences globales modérées** sur le paysage, la biodiversité et l'artificialisation des sols.

II. Le Malvan

Diagnostic

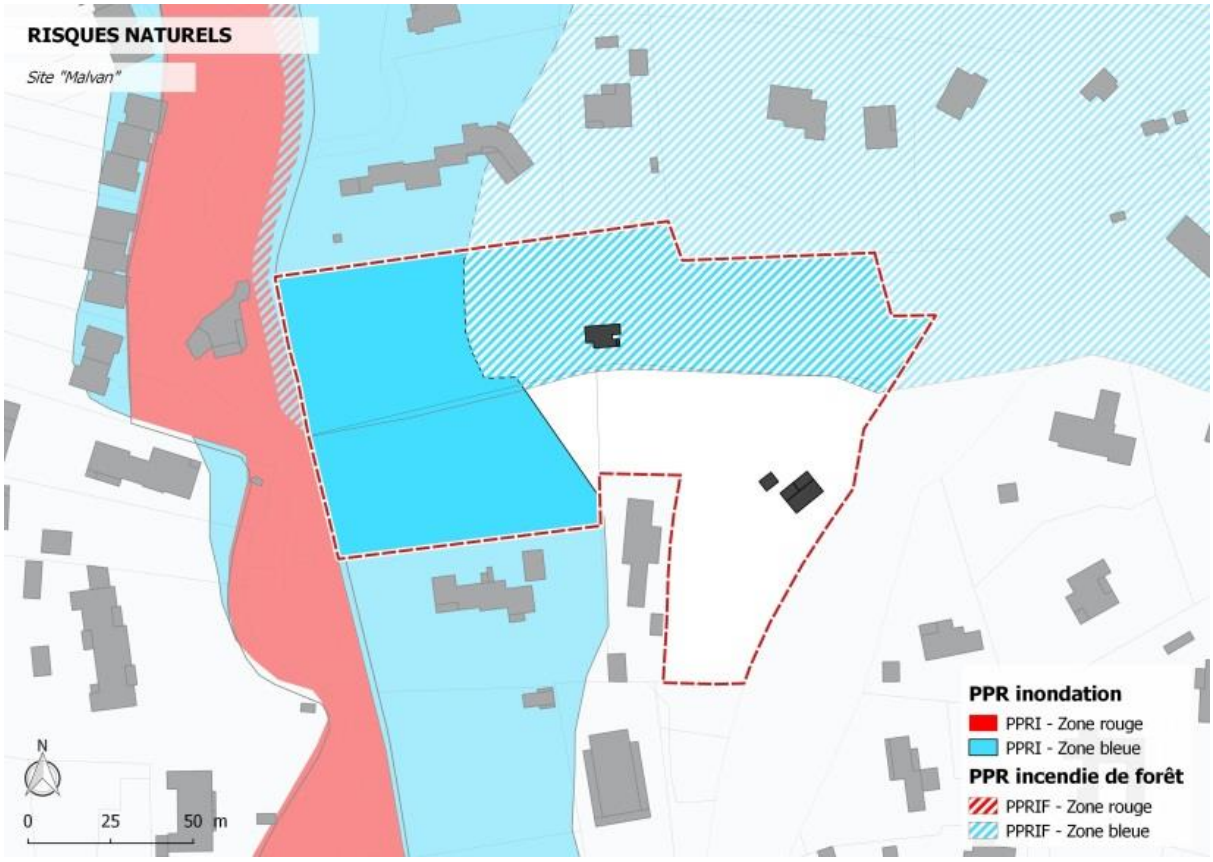
Superficie du site		Zone UC1-r : 1,6 ha	
Thématique		**Principaux constats**	**Sensibilité**
Topographie	Topographie du site	Absence de relief	●
Occupation du sol, franges	Continuité par rapport aux zones urbaines (dents creuses, extension)	Extension du tissu urbain principal de Saint-Paul-de-Vence au niveau de la zone résidentiel du versant du Malvan	●
	Milieu / occupation des sols (intérêt agricole et naturel)	Occupation principalement urbaine avec la présence d'un ancien camping	●
Équilibre des systèmes et biodiversité	Distance du site Natura 2000 le plus proche	Site non-concerné directement par un site Natura 2000 mais localisé à : • 1,4 km de la ZSC « Rivière et gorges du Loup » ; • 5 km de la ZPS « Basse vallée du Var » ; • 6,2 km de la ZPS « Préalpes de Grasse ».	●
	Distance aux sites d'inventaires écologiques les plus proches	Site non-concerné directement par un périmètre ZNIEFF mais localisé à : • 2,3 km du ZNIEFF de type I « Vallée et gorges de la Cagne » ; • 1,8 km du ZNIEFF de type I « Massif de Biot » ; • 2,2 km du ZNIEFF de type I « Basses gorges du Loup » ; • 1,8 km du ZNIEFF de type II « Le Loup » ; • 5 km du ZNIEFF de type II « Le Var » ; • 6,4 km du ZNIEFF de type II « Col de Vence – Pic de Courmettes – Puy de Tourette ».	●
	Présence d'une zone humide sur le secteur de projet	Non concerné	●
	Proximité réseau hydrographique (risque potentiel de pollution par le projet)	Non concerné	●
	Intégration au sein de la trame verte et bleue	Par son occupation urbaine et la présence d'alignement arbustif permet de considérer le secteur comme un point refuge (pas japonais). L'importante influence anthropique du site et la proximité urbaine permettent de relativiser quant à la réelle fonctionnalité écologique du secteur.	●
Agriculture	Terres cultivées ou non cultivées sur le site, potentiel agronomique du site	Non concerné	●
Paysage	Visibilité depuis l'extérieur du site	Le site est seulement visible depuis le chemin	●

		du Malvan. Le chemin des Blanquières (D336), malgré le fait qu'il soit situé à l'aplomb du site, est longé par un alignement arbustif qui protège le site de toute visibilité	
	Éléments d'intérêt paysager ou patrimonial	Non concerné	●
Nuisances et risques	Risque naturel	Le site est concerné par un risque modéré d'inondation mais fort à proximité et un risque faible d'incendie de forêt	●
	Risque technologique	Non concerné	●
Ressources naturelles	Intégration dans un périmètre de protection de captage	Non concerné	●
	Desserte eau potable	Le site est raccordé au réseau collectif d'adduction en eau potable	●
	Desserte eaux usées	Le site est raccordé au réseau collectif d'assainissement	●
Nuisances	Sources de bruit à proximité	Concerné par les nuisances engendrées par le passage de la D336, classée par arrêté préfectoral en catégorie 4 (30m).	●
Conclusion Un site au cœur du tissu urbain du bassin urbanisé du Malvan, qui présente des sensibilités écologiques potentielles au regard de son caractère végétalisée (potentiel pas japonais) **Sensibilité globale :** Sensibilité modérée			

Sensibilité environnementale : FAIBLE ●→●→● FORT



Perception du site depuis le chemin du Malvan

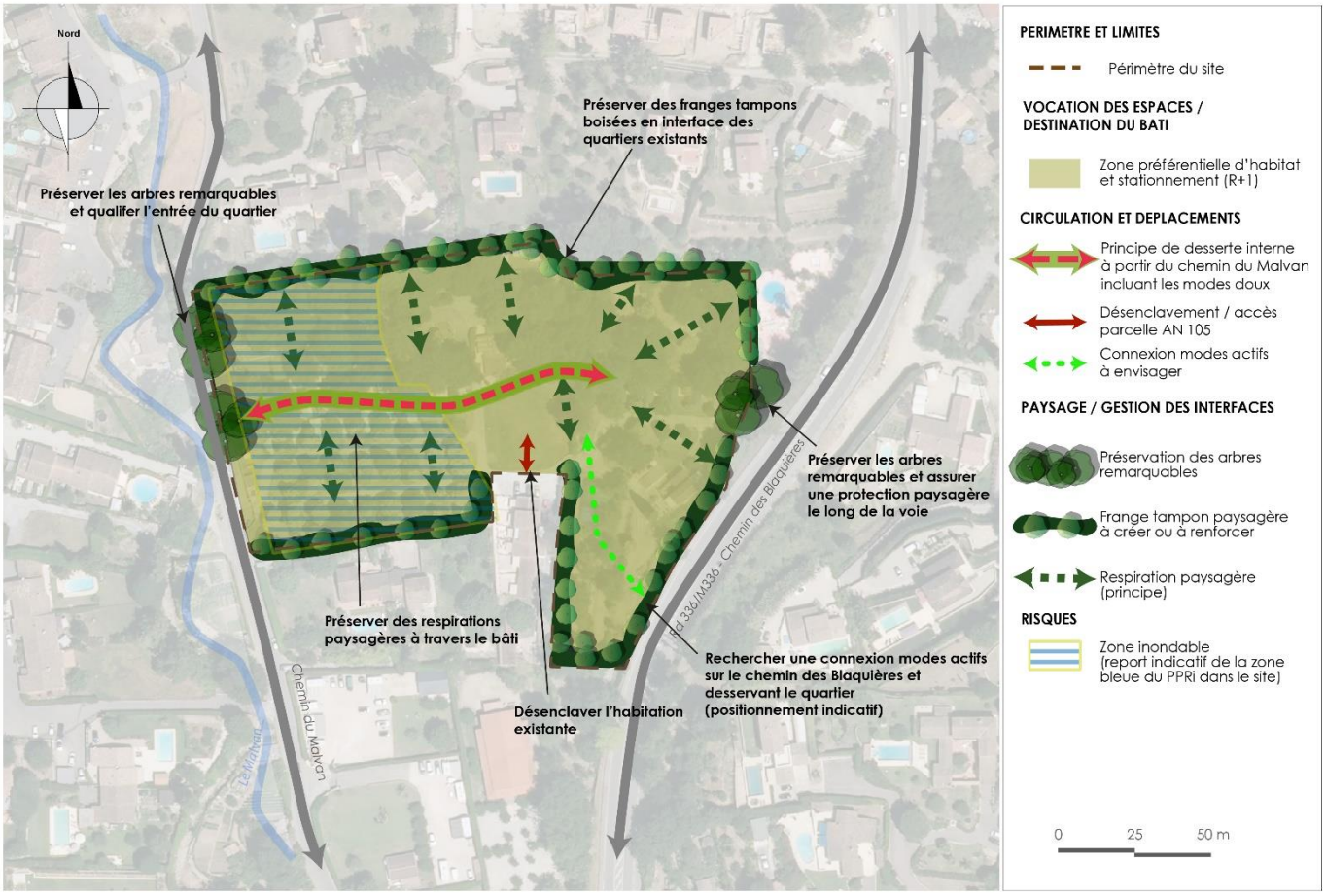


BILAN DES ENJEUX :

- Potentiel écologique en tant que point refuge ;
- Risque inondation modérée du site à prendre en compte ;
- Nécessité d'améliorer l'intégration du site dans le paysage.

Projet de PLU sur ce secteur et incidences potentielles

Le PLU prévoit sur ce secteur une zone à urbaniser destinée à un renouvellement du site de l'ancien camping (UC1-r). La zone UC1-r a pour vocation d'accueillir des îlots vers une transition avec l'habitat pavillonnaire existant en périphérie. Le projet PLU prévoit également de préserver certains arbres remarquables ainsi que des respirations paysagères à travers le bâti. La zone UC1-r fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Effets notables induits au regard des sensibilités du site

- Potentiel écologique

L'aménagement du secteur de projet implique une imperméabilisation des sols nécessaire aux constructions et induit de ce fait la diminution des espaces végétalisés.

L'OAP prévoit la préservation des arbres remarquables en bordure de site et la mise en place de franges tampon paysagères permettant le maintien du potentiel écologique. L'incidence de l'aménagement du site reste néanmoins à nuancer du fait de l'environnement très urbain du secteur.

➢ ***Incidence résiduelle sur la fonctionnalité écologique : modérée***

- Le risque inondation

Le site est concerné en partie par une zone à risque modérée (bleue au PPRI), provenant du Malvan. qu'il est important de prendre en compte dans le projet OAP. Le projet d'aménagement prend toutefois en compte ce risque en définissant une emprise au sol des futures habitations de seulement 30% de la surface des parcelles. De même, les implantations devront respecter la cote de référence augmentée de 20 cm. La zone devra également respecter la réglementation du PPRi en vigueur ainsi que celle de la zone UC1-r.

➢ ***Incidence résiduelle sur le risque inondation : modérée***

- Intégration paysagère du projet

Le site se trouve en bordure de voies et axes de circulation majeurs traversant la ville. Cependant, le site n'est visible qu'au niveau du chemin du Malvan sous réserve que l'alignement arbustif au niveau du chemin des Blanquières soit conservé comme prévu dans l'OAP. De même, l'intérieur du site est constitué de plusieurs arbres intégrant d'autant plus le site dans le paysage.

L'OAP prévoit un traitement qualitatif des espaces, permettant d'intégrer au mieux les futures constructions au sein du bâti existant proche. Le projet prévoit la préservation des franges tampons boisées autour de la zone de construction ainsi que certains arbres remarquables. Le projet prévoit des espaces de respirations végétalisés connectés aux chemins doux entre les constructions, favorables à la perméabilité. L'objectif du site étant de proposer des logements locatifs sociaux, une partie du site présentera des habitats en R+1 et au niveau du Chemin des Blanquières (RD336) des habitats en R+2. Ces habitations seront probablement visibles depuis la RD336 malgré la présence de la frange tampon. Une attention particulière devra donc être portée sur la hauteur de la frange afin qu'elle soit adaptée à celle des futures habitations.

➢ ***Incidence résiduelle sur le paysage : modérée***

Bilan : au regard des éléments de diagnostic et du projet proposé dans l'OAP, l'aménagement de la zone engendrera des **incidences faibles à modérées** sur le paysage, la biodiversité et le risque d'inondation.

PLU de St Paul de Vence

Plan Local d'Urbanisme

SAINT-PAUL de VENCE

5

Partie 5 : **Résumé non technique**

I. Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement. Les outils ont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission a requis une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

1. Élaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.

Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et menaces auxquels il est soumis, autour des différents axes thématiques et selon une approche transversale (identification des interactions entre les différentes thématiques). Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. Aussi la phase de collecte de données a-t-elle été traitée avec la plus grande attention.

Un travail de synthèse et d'analyse a, dans un premier temps, porté sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données à disposition du maître d'ouvrage (biodiversité, transports, assainissement, déchets…). Des réunions de travail et d'échange de données ont regroupé le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées et les représentants des bureaux d'études chargés de de l'évaluation environnementale.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par

- des visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques (sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation principalement),
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- la consultation de nombreux sites Internet spécialisés : DREAL, DDTM…

2. Élaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases EIE et scénarios ont contribué à l'écriture du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), rédigé de façon conjointe.

3. Phase de traduction réglementaire (Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement)

Cette phase de travail a eu pour objectif de traduire les enjeux environnementaux dans le zonage et le règlement, notamment à travers la définition de la trame verte et bleue du PLU et des espaces de sensibilité paysagère.

Les secteurs dédiés au développement de la ville et identifiés dès la phase d'élaboration des scénarios prospectifs font l'objet, dans le PLU, de projets qui sont précisés à travers les OAP. Chacune d'entre elle rappelle le contexte du site et les enjeux auquel le projet doit répondre, les principes d'urbanisation du site ainsi que les grandes intentions en matière d'habitat, de déplacements ou encore de traitement paysager et espaces publics.

4. L'analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est de préciser les pressions additionnelles sur le milieu, consécutives à la mise en œuvre du document d'urbanisme. Cependant, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement. L'objectif est donc ici de cibler les secteurs à fort enjeu que les futures études d'impact devront particulièrement prendre en compte, en fonction des grands équilibres du territoire et des exigences de leur préservation.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement programmée (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, inscriptions graphiques, règlement…) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'identifier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les impacts négatifs possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en œuvre du projet de PLU ou bien à des pressions nouvelles découlant de la stratégie adoptée. Le projet adopté pouvant, soit mettre en valeur l'environnement, soit le préserver, et voire même dans certains cas participer à sa restauration, les incidences positives du document sont également exposées et argumentées.

Cette « approche thématique » permet d'apprécier la portée des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, nuisances, énergie et qualité de l'air).

Elle est ensuite complétée par une « approche spatialisée » qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en œuvre du PLU. Cette étape s'applique à quantifier la transformation des zones impactées, à partir du croisement des caractéristiques et de la vulnérabilité du site avec les caractéristiques projetées de l'aménagement envisagé.

Cette analyse a permis de pointer du doigt les principales sensibilités environnementales de chacun des sites de projet (à court ou long terme) et d'opérer les premiers arbitrages sur les choix d'aménagement, considérant notamment la fragmentation des espaces (secteurs situés en extension ou en renouvellement) et de l'impact sur des éléments identifiés de la TVB.

II. Résumé du 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 3 451 habitants (3456 en 2016).

Saint-Paul-de-Vence connait 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 2009 et 2014) 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 2009, la croissance du parc de logement subit un ralentissement pour atteindre 2 066 logements en 2014 (2083 en 2016). 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 155 logements sociaux sont en cours ou programmés pour les prochaines années (dont plus de 130 LLS).

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 est 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 appartement et +3,1% pour les maisons à Saint-Paul-de-Vence. Cette tension du marché immobilier et foncière est caractéristique des commune de Moyen-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 2009 et 2014, la population de Saint-Paul-de-Vence est caractérisée par une augmentation de son taux d'activité (+2 points), qui atteint à 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 de 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 2009 et 2014, 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 2014, moins de 28% d'entre eux sont occupés par des saint-paulois. Plus de 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 connait 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 santés) 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 piloté par la commune et la CASA en 2017-2018 a révélé des enjeux écologiques, économiques, topographiques, hydrologique et d'accessibilité qui limitent les possibilités d'aménagement de cette zone d'activité économique et impliquent de réexaminer l'ambition de cette « vitrine économique ». Ce coût écologique et financier exorbitant a conduit la commune a 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	Une population en légère diminution (3486 en 2009, 3451 en 2014 et 3456 en 2016). Des soldes naturels et migratoires nuls et très légèrement négatifs Des ménages avec enfants, liés au bassin d'emplois de la CASA (taille des ménages plus importante que le département) Des ménages relativement aisés	Des évolutions démographiques contrastées : essor démographique (doublement en 30 ans) / stabilisation / baisse au cours des dernières années Un certain vieillissement de la population qui suit les tendances nationales ; des retraités (34% de la population âgée de 15 ans ou plus) Une forte progression des ménages d'une personne (26% des ménages)	La commune doit *a minima* assurer le maintien de sa population afin de préserver ses équilibres de fonctionnement. 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.
Dynamiques résidentielles	Un poids des résidences secondaires (25% du parc de logements) Des programmes de logements sociaux Un parc de logements récent composé majoritairement de grands logements	Un parc de logements qui progresse (+103 logements en 2009 et 2014) malgré la baisse de la population Une vacance relativement importante (5,9% du parc de logements) Un marché foncier et immobilier élevé/ tendu Un parc locatif qui a tendance à diminuer en nombre et en poids (20,4% du parc de logements en 2014 contre 22,3% en 2009) Un parc de logement social qui s'étoffe progressivement mais qui reste faible (<1%)	L'offre en logements correspond à une typologie de ménages d'actifs relativement aisés. Les évolutions démographiques tendancielles (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 séniors mais aussi favorisant l'installation de jeunes actifs, en améliorant l'offre locative…).
Dynamiques socio-économiques	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 2014 contre 9,7% pour la CASA) La proximité de bassins d'emplois attractifs, en particulier celui de Sophia Antipolis De nombreux commerces saisonniers (restauration, immobilier, etc.) Un potentiel agricole identifié, et valorisant en termes d'image et pour les paysages	Une baisse du nombre d'emploi proposés entre 2009 et 2014 Une dépendance à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail Une zone d'activités non structurée, dont les espaces libres sont enclavés (franchissement du Défoussat) Une déprise agricole accentuée par la forte pression urbaine	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. 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. Le territoire, jadis agricole, a conservé quelques secteurs à bon potentiel de reconquête à préserver la pression urbaine.

4. Diagnostic territorial

	Atouts / forces	Faiblesses / contraintes	Enjeux et perspectives d'évolution
Infrastructures, déplacements et mobilités	Un territoire bénéficiant d'une accessibilité Nord (Vence) et Sud (Cagnes-sur-Mer) par la RD 36 et La RD 436 Un réseau viaire principal (support de transit) en marge du centre ancien Un aménagement récent du boulevard Sauvaigo (RD 436), valorisant l'entrée de la CASA et améliorant les écomobilités (piste cyclable, transports en commun) Des projets d'aménagement pour sécuriser l'entrée et accès au village (RD 7) Un centre piéton et un plan de circulation efficace Une offre de stationnement globalement satisfaisante malgré une saturation ponctuelle Des chemins de découverte du territoire ; des déplacements doux entre les points d'intérêt (stationnement/ village/ fondation) peu sécurisés (circuit OT…) Des transports en commun scolaires efficaces	Des engorgements au niveau du centre historique en période estivale Une desserte interne souvent peu adaptés aux flux : - 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 Une entrée du vieux village peu valorisante (configuration routière de la RD 7) Une zone d'activités dont les espaces libres sont enclavés (franchissement du Défoussat en zone rouge du PPRi) Un relief contraint défavorable aux modes doux (et particulièrement cyclistes) en dehors du centre-village Des transports en commun insuffisants pour les déplacements domiciles-travail ; une impossibilité de se rendre de façon directe à la gare de Cagnes-sur-Mer par bus	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. L'amélioration des liaisons interquartiers (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.. 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 département mais aussi valoriser et sécuriser les cheminements doux entre le village, la « centralité » et la fondation Maeght. La commune poursuit régulièrement l'amélioration de ses équipements en les confortant au Nord du Vieux Village. 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.
Equipements et services publics	Un bon niveau d'équipements qui a fait l'objet d'améliorations récentes Une offre culturelle étoffée Un regroupement d'équipements efficace avec La Colle-sur-Loup (des équipements scolaires et sportifs partagés et satisfaisants) Des commerces et services permanents qui semblent satisfaisants Un bon niveau de services de santé	Une desserte numérique insuffisante (moins de 60% de couverture) : des actions à mener	
Organisation et fonctionnement urbain	Une surface consommée qui tend à diminuer	Des capacités résiduelles théoriques dans les espaces urbanisés (zones urbaines du PLU actuel) dont la capacité de densification et de mutation doit être tempéré 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.	

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'enjeux 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 sir les espaces disponibles paraissent important. 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.

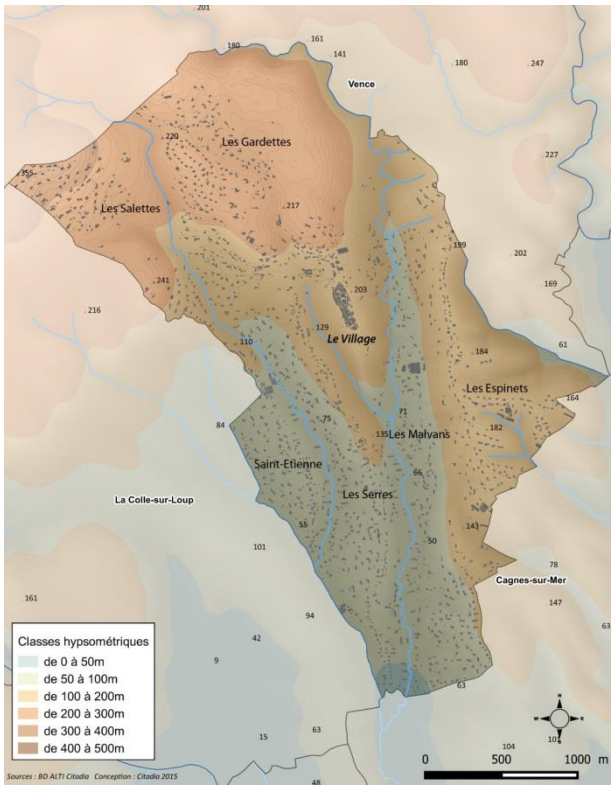
III. Résumé de l'État Initial de l'Environnement

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 identifié 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 naturel protégé » ;
- 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 séquencement 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.

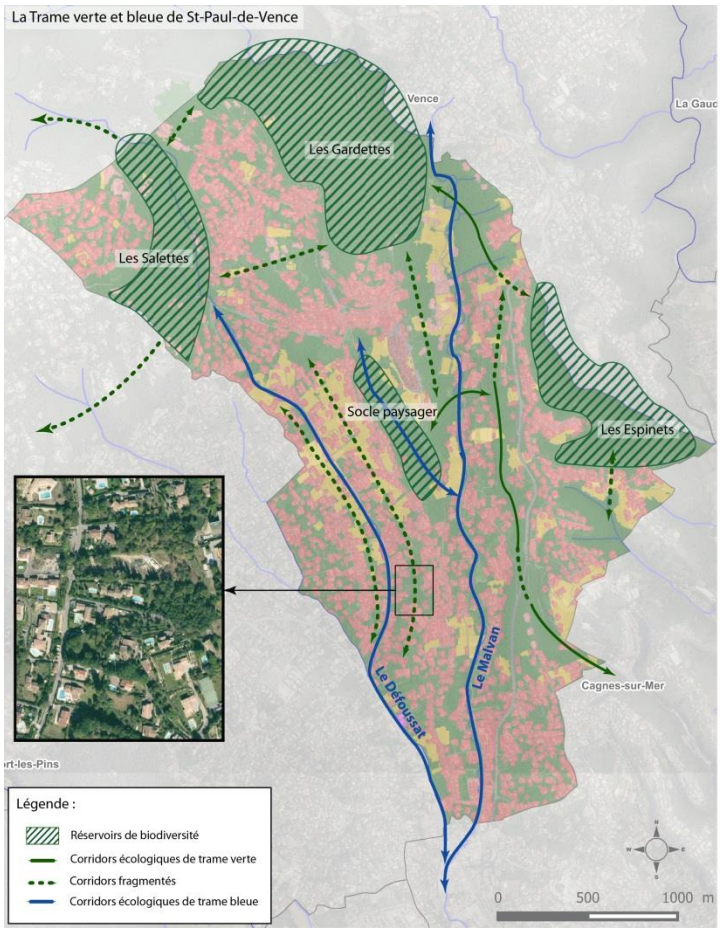
Ces différents éléments délimitent ainsi un périmètre de protection de monuments au niveau du vieux village et de son socle paysager.

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 composées 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.

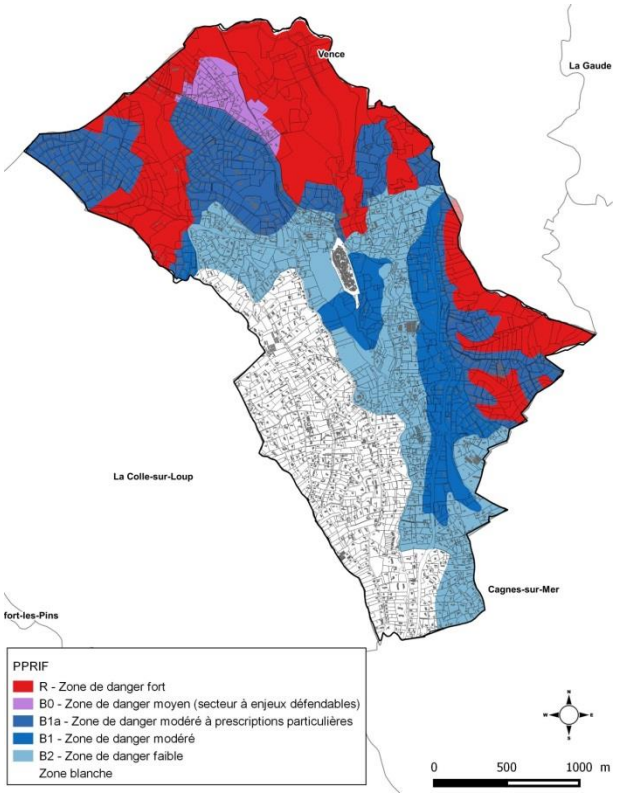
4. Les risques et nuisances

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 admise.

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.

Une étude spécifique a été réalisée par le CETE en juillet 1973 sur les risques géologiques et géotechniques.

Les résultats de cette étude définissent 6 zones risque dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

la zone de risque 1, celle des risques majeurs, induisant une constructibilité nulle, touche essentiellement les pentes du Socle (Sous Barri) dans la partie supérieure de la route des Serres et le quartier de la Tuilière ,

les zones de risque 2 et 3 indiquent essentiellement les terrains où la stabilité n'est pas toujours assurée (glissements) et où l'aptitude à la construction est faible à très faible. Des études géotechniques sont indispensables avant toute construction, et notamment pour celle de collectifs dans la zone 3.

les zones de risque 4 concernent les terrains dans lesquelles les études géologiques sont recommandées.

les zones de risque 5 et 6 correspondent aux espaces les plus stables, non soumis à étude géologique obligatoire.

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

IV. Résumé des choix retenus

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-deçà de 4 000 habitants et requerrait néanmoins la réalisation de près de 380 logements.

Les scenarios 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 scenario 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.

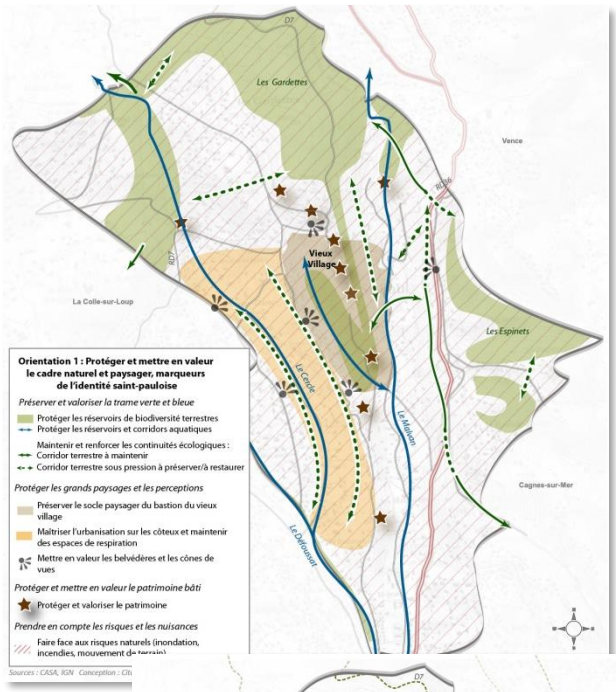
C'est sur ces fondement que le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Paul-de-Vence répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers trois grandes orientations il définit :

- 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.

Dans cette perspective, les objectifs du PLU en matière d'aménagement et de développement sont déclinés en trois grandes orientations.

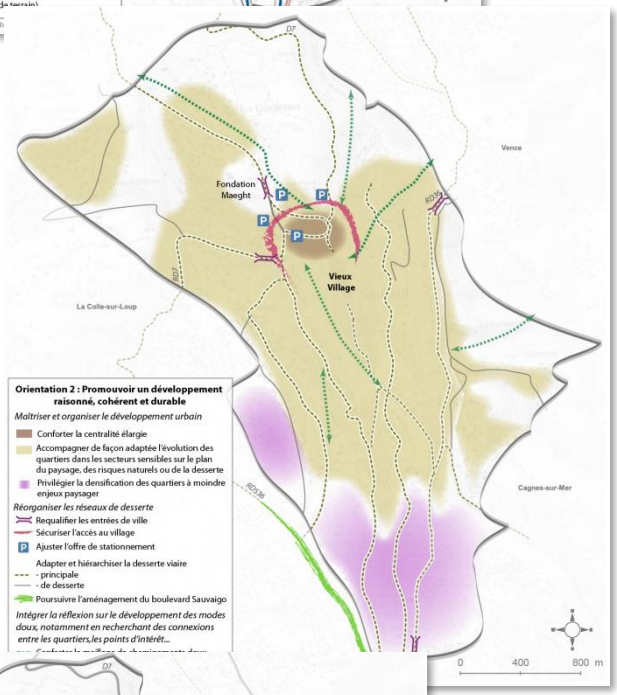
Orientation 1 – Protéger et mettre en valeur le cadre naturel et paysager, marqueurs de l'identité saint-pauloise

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



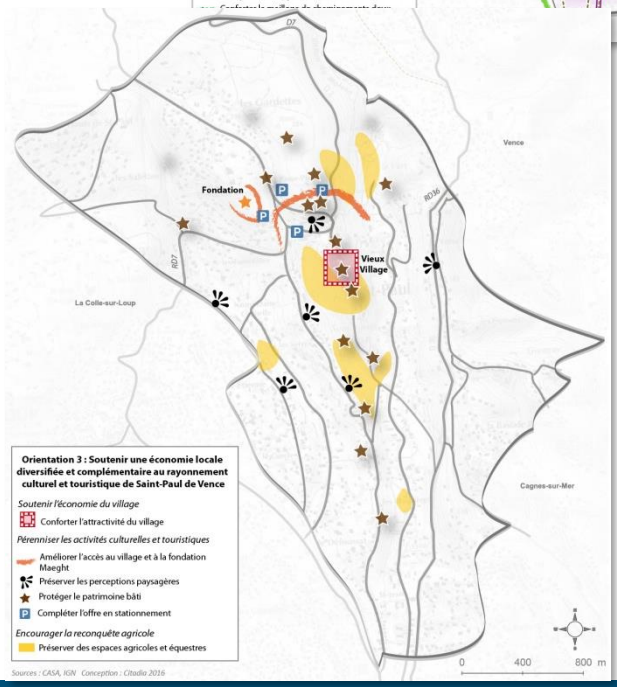
Orientation 2 – Promouvoir un développement raisonné, cohérent et durable

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



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 fixée 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.

Les dispositions réglementaires

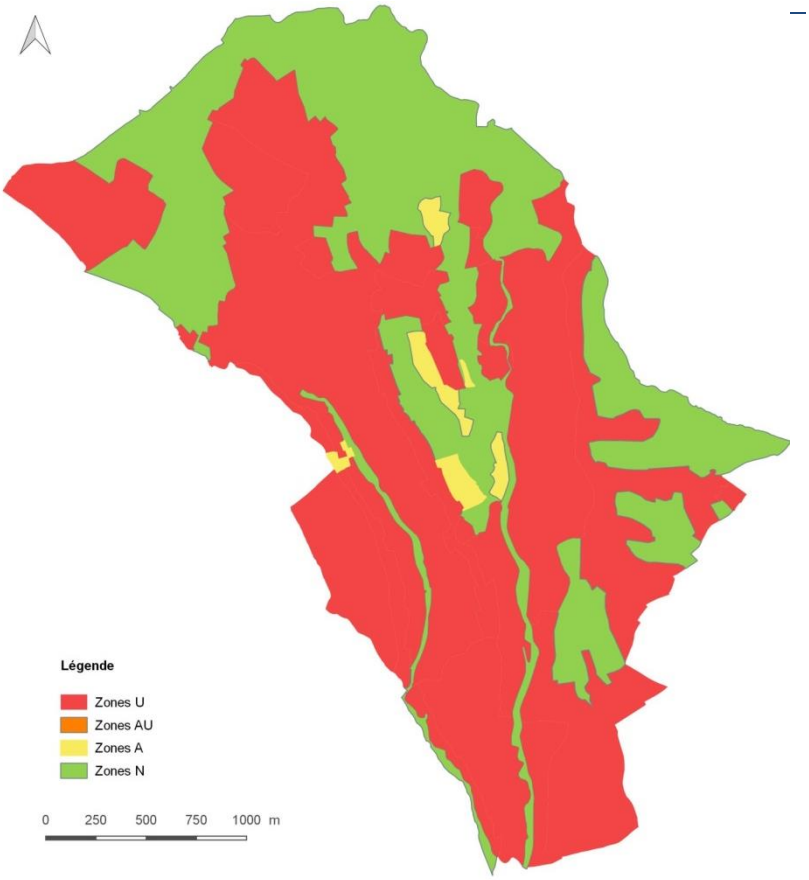
Les zones urbaines présentent des potentialités disséminées sur l'ensemble du territoire. Deux grands objectifs quantitatifs complémentaires ont été retenus pour optimiser leur utilisation :

- 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 1 110 m². Les règles mises en place par le nouveau PLU permettent d'estimée 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) 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 1,9 ha réaménageables). Ces secteurs font également chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à organiser ce renouvellement.

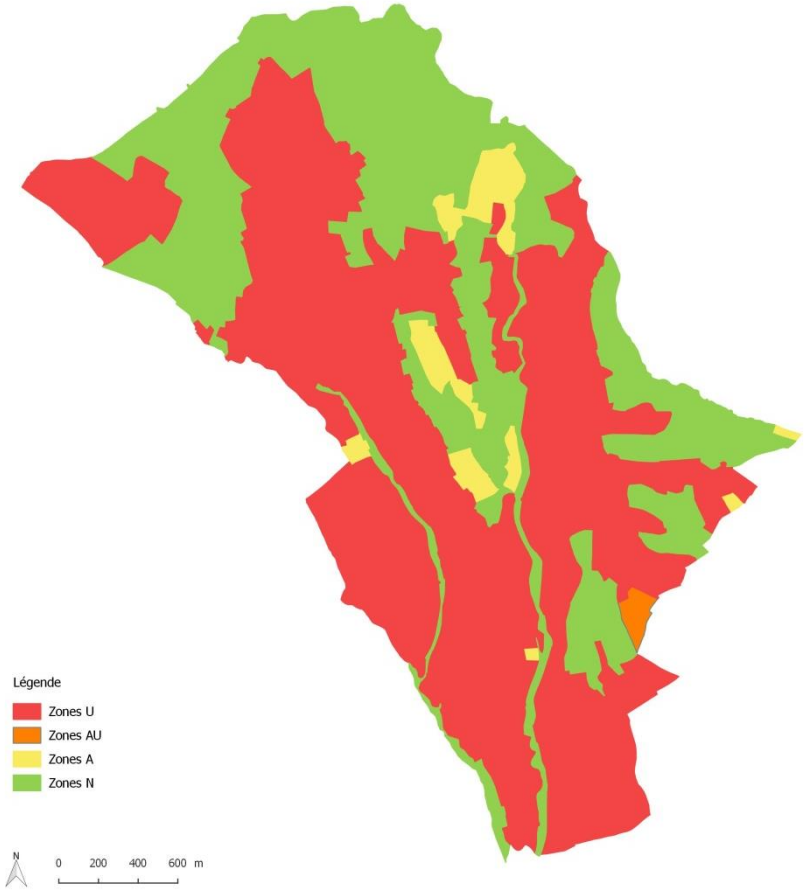
La traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) repose sur les choix suivants :

- 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 covisibilités, 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-pauloises : 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 les espaces boisés et forestiers qui ceinturent le Nord et l'Est du territoire.



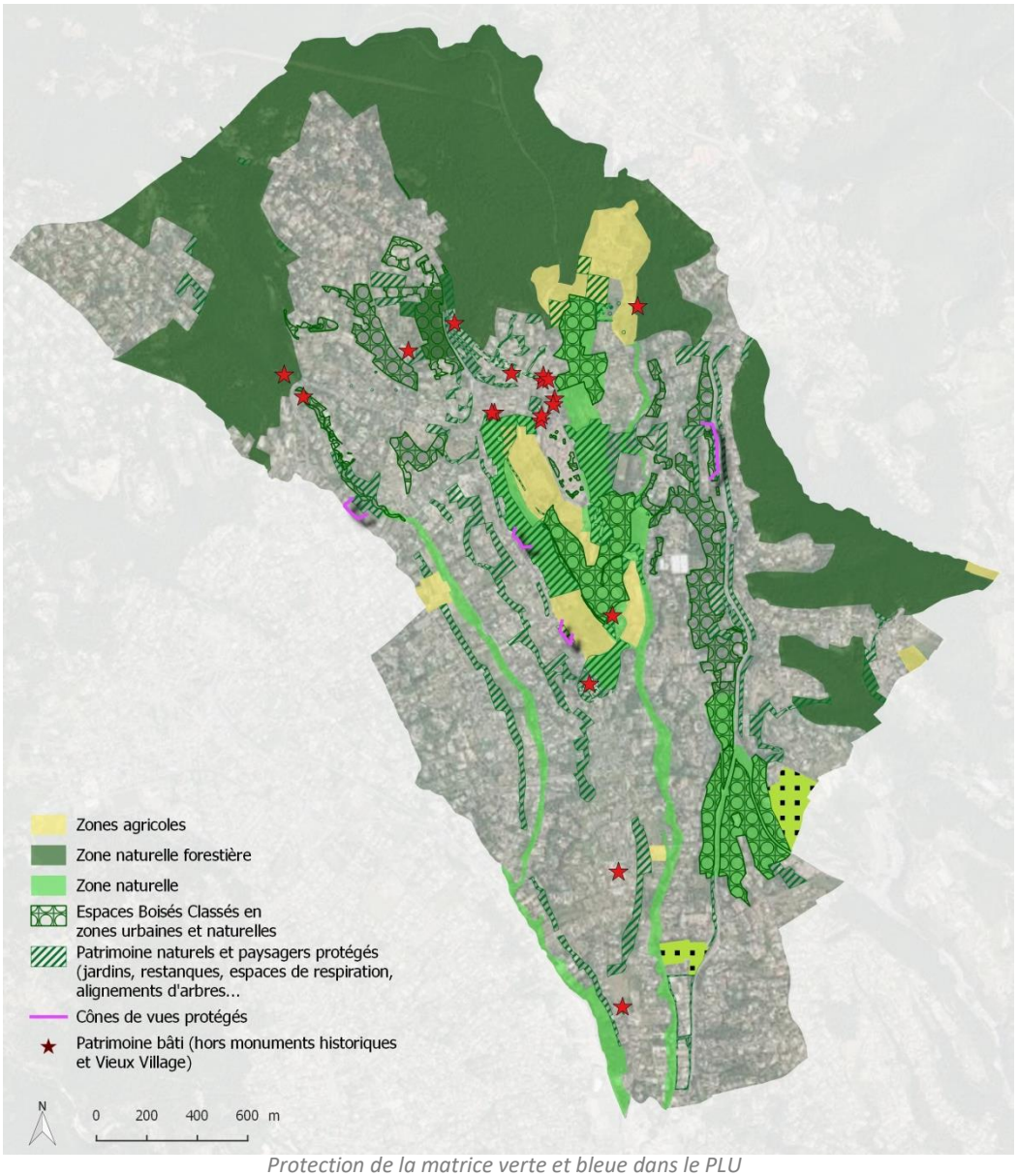
Zonage du PLU de 2017



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 réservé pour la mixité sociale.



Protection de la matrice verte et bleue dans le PLU

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.

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				Évolution
Zone / Secteur	m²	ha	% commune	Zone / Secteur	m²	ha	% commune	(en Ha)
UA	39740,64	4,0	0,55 %	UV1	40633,07	4,1	0,56 %	0,1
UB	69083,37	6,9	0,95 %	UV2	51456,98	5,1	0,71 %	- 1,8
UP	8713,02	0,9	0,12 %	UV3	8713,02	0,9	0,12 %	
UCa	739040,78	73,9	10,14 %	UC1	1039352,28	103,9	14,27 %	
UCb	215846,04	21,6	2,96 %	UC1-r	16289,77	1,6	0,22 %	- 7,7
UCc	597392,15	59,7	8,20 %	UC2	1610903,81	161,1	22,11 %	
UD	2639577,7	264,0	36,23 %	UC3	1521841,29	152,2	20,89 %	
UG	72753,31	7,3	1,00 %					
UF	25324,22	2,5	0,35 %	UE-f	25638,35	2,56	0,35 %	0,0
UZ	45983,75	4,6	0,63 %	UE-p	18179,99	1,8	0,25 %	- 2,8
TOTAL ZONE U	**4335917,95**	**445,4**	**61,13 %**	**TOTAL ZONE U**	**3192853,21**	**433,3**	**59,47 %**	**- 12,1**
AU	0	0,0	0,00 %	1AU	32793,74	3,3	0,45 %	3,3
TOTAL ZONE 1AU	**0**	**0,0**	**0,00 %**	**TOTAL ZONE 2AU**	**32793,74**	**3,3**	**0,45 %**	**3,3**
A	65998,51	6,6	0,91 %	A	108315,97	10,8	1,49 %	4,2
Ap	67316,88	6,7	0,92 %	Apr	161265,09	16,1	2,21 %	9,4
TOTAL ZONE A	**133315,39**	**13,3**	**1,83 %**	**TOTAL ZONE A**	**269581,06**	**27,0**	**3,70 %**	**13,6**
N	2698774,43	269,9	37,04 %	N	685919,21	68,6	9,41 %	- 4,9
				Nf	1964242,23	196,4	26,96 %	
TOTAL ZONE N	**2698774,43**	**269,9**	**37,04 %**	**TOTAL ZONE N**	**2650161,44**	**265,0**	**36,38 %**	**- 4,9**
TOTAL PLU	**7168007,77**	**728,6**	**100,00 %**	**TOTAL PLU**	**6145389,45**	**728,6**	**100,00 %**	

V. 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.

<table>
<tr><th>Thématiques</th><th>Incidences positives des orientations prises par le PLU</th><th>Incidences négatives</th></tr>
<tr><td>Consommation d'espace</td><td>↗ Reclassement de près de 10 hectares potentiellement urbanisables (U) au PLU en vigueur en zone N ou A.</td><td>↘ Déclassement d'environ 1 hectare de zones N ou A au PLU en vigueur favorable à l'urbanisation.</td></tr>
<tr><td colspan="3">
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Zones</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>U</th><th>AU</th><th>A</th><th>N</th></tr>
<tr><td rowspan="4">PLU en vigueur (en Ha)</td><td>U</td><td>432,5</td><td>3,3</td><td>5,4</td><td>4,2</td><td>445,3</td><td>61,1%</td></tr>
<tr><td>AU</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0%</td></tr>
<tr><td>A</td><td>0,1</td><td>0,0</td><td>12,5</td><td>0,7</td><td>13,3</td><td>1,8%</td></tr>
<tr><td>N</td><td>0,7</td><td>0,0</td><td>9,1</td><td>260,1</td><td>269,9</td><td>37,0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Total (en Ha)</td><td>433,3</td><td>3,3</td><td>27,0</td><td>265,0</td><td>728,5</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Total (en %)</td><td>59,5%</td><td>0,5%</td><td>3,7%</td><td>36,4%</td><td></td><td>100 %</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Milieux naturels, paysage et patrimoine</td><td>↗ Protection accrue des massifs, des sites naturels et des espaces agricoles

↗ Meilleure prise en compte des spécificités des zones agricoles (+50% d'espaces agricoles par rapport au PLU en vigueur)

↗ Préservation des cônes de vues autour du village (classement en zone Ap « Agricole protégée » des zones concernées)

↗ Protection du patrimoine bâti, agricole, naturel et paysager

↗ Protection des ripisylves et des cours d'eau

↗ La promotion de la qualité paysagère dans les projets urbains (Projet de Bastide rouge et du Malvan)

↗ Mise en place de 45ha d'espaces verts protégés (EVP) favorable à la protection du paysage local ainsi qu'aux continuités écologiques.</td><td>↘ Déclassement de 55ha d'EBC (gérés par l'ONF)

↘ Déclassement d'environ 1 ha de zones A ou N en U

↘ Modification du paysage à l'échelle des sites de projet</td></tr>
</table>

Ressource en eau		↘ Augmentation des besoins en eau ↘ Accroissement du traitement des eaux usées ↘ Imperméabilisation des sols
Les risques et nuisances	↗ Incidences positives sur la gestion des risques et la limitation de l'exposition aux nuisances ↗ Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales	↘ Des zones urbaines en zones bleues du PPRi
Pollutions et énergie	↗ Des mesures favorables à la transition énergétique ↗ La promotion des déplacements doux et l'intégration de cheminements dans les projets urbains	↘ Hausse potentielle du trafic routier ↘ Augmentation de la production des déchets ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air