



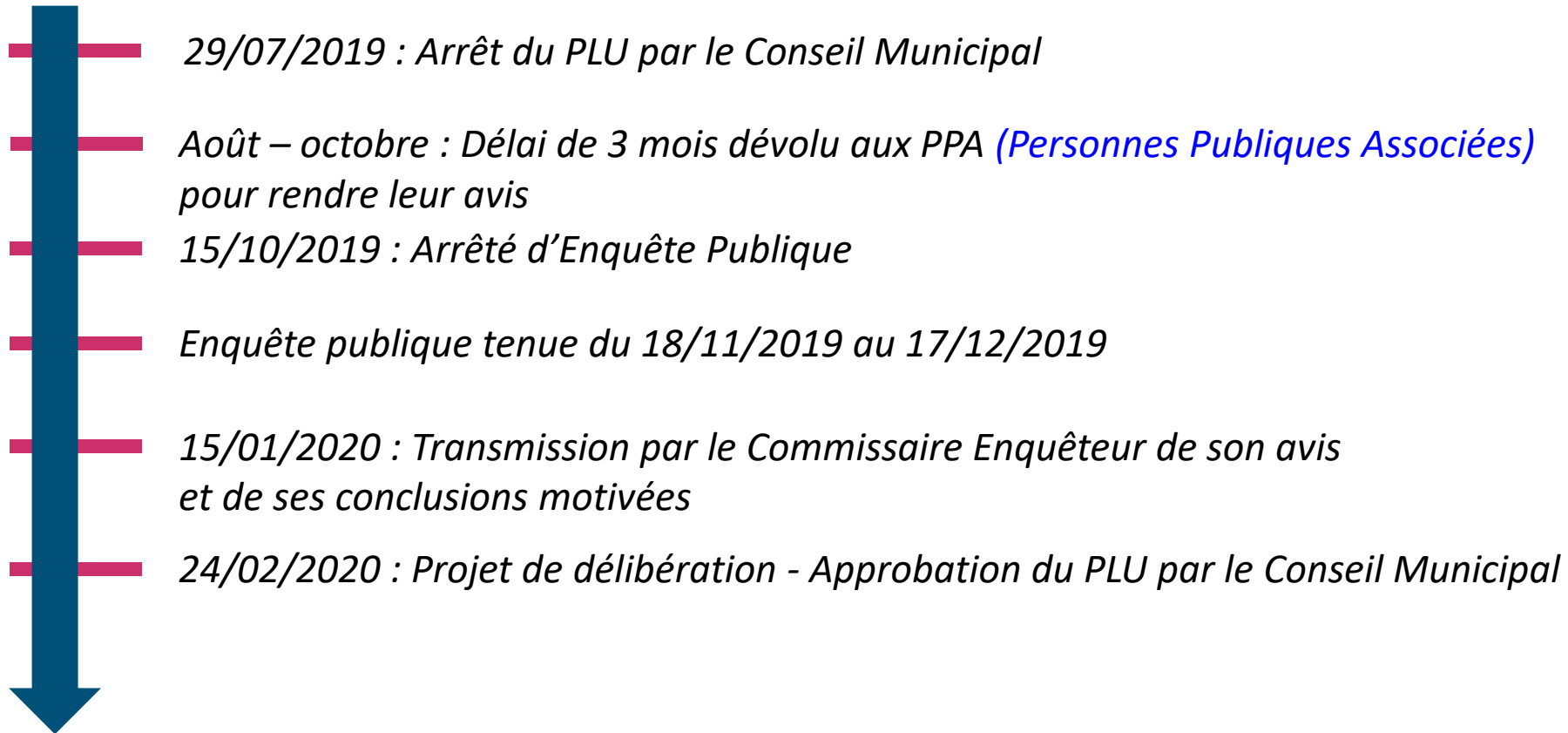
PLU **Plan** **Local** **de S^t Paul de Vence d'Urbanisme**

**Présentation des principales évolutions
apportées entre l'arrêt et l'approbation du PLU**

Conseil municipal du 24 février 2020

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT | ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

1- Le calendrier / la procédure



2- Les avis des PPA sur le PLU arrêté

Avis favorables avec remarques et observations reçues de la part des personnes publiques suivantes :

- Préfet des Alpes-Maritimes (incluant notamment les avis de la DDTM ([Direction Départementale des Territoires et de la Mer](#)), de RTE ([Réseau Transport d'Electricité](#))..... ;
- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ([CASA](#)) ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes-Maritimes ([CCI](#)) ;
- Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes ([CA](#));
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier ([CDPENAF](#));
- Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

L'Autorité environnementale a également été consultée. Celle-ci a émis un avis tacite sur l'évaluation environnementale réalisée.

3- Les conclusions du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire enquêteur a rendu un **avis favorable** assorti des deux recommandations suivantes :

- Mettre en œuvre l'examen des demandes de modification des tracés des Espaces verts protégés (EVP) selon les critères avancés ;
- Engager une concertation avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'OAP (**Orientation d'Aménagement et de Programmation**) Bastide Rouge afin d'améliorer le projet notamment en matière d'accessibilité et la prise en compte du bâti existant.

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

Les corrections apportées au PLU arrêté sont issues de l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Elles intègrent également la correction d'une erreur matérielle.

Ces corrections concernent les pièces suivantes du PLU :

- Rapport de présentation
- OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- Règlement
- Zonage
- Liste des Emplacements Réservés
- Annexes

Aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

A. Corrections apportées au Rapport de Présentation

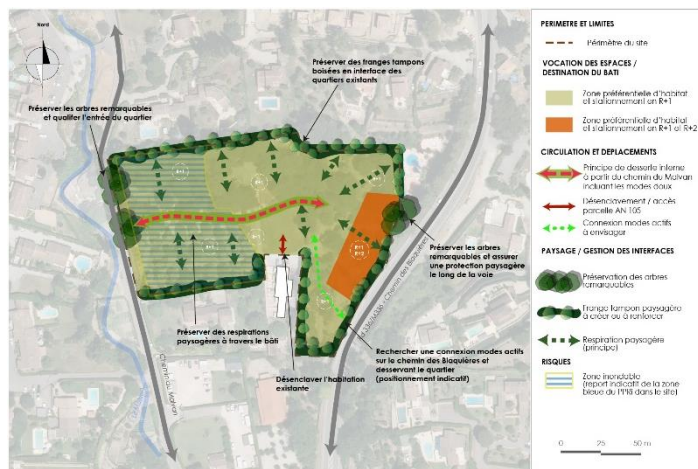
Les corrections apportées au Rapport de Présentation ont eu pour objectif :

- d'actualiser certaines données socio démographiques
- Apporter des compléments relatifs à certains sujet (*par exemple le développement du vélo sur le territoire...*)
- Préciser des calculs, méthodologies ou explications, *pour l'estimation du logement social par exemple*
- Corriger des « coquilles » entre les différents chapitres
- Actualiser les données chiffrées d'évolution du zonage suite aux corrections apportées dans les chapitres relatifs aux justifications et à l'évaluation environnementale
- Préciser la compatibilité avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)

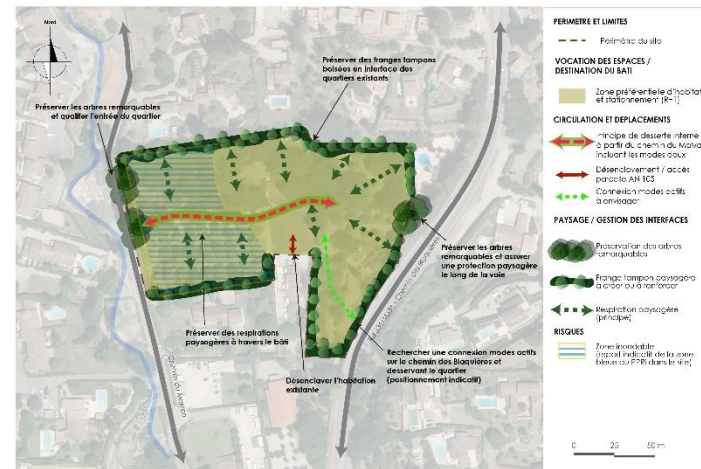
3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

B. Corrections apportées aux OAP

L'OAP du Malvan est transformée pour réduire les hauteurs possibles sur site (R+1 uniquement) afin de tenir compte du permis qui a été déposé.



PLU arrêté



PLU soumis à approbation

L'OAP Bastide Rouge est maintenue. Il est cependant rappelé qu'un périmètre de mixité sociale (PMS) s'applique dessus. Les différentes superficies indiquées sont clarifiées.

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

C. Corrections apportées au règlement

Les corrections apportées au règlement concernent :

- en ce qui concerne les risques :
 - l'actualisation de la description de l'étude de risque géotechnique du CETE ([Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement](#))
 - la suppression des dispositions autorisant les clôtures dans les zones concernées par le PPRi (qui les interdit)
 - l'intégration de renvoi à l'application du règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la CASA
- En ce qui concerne les zones :
 - l'autorisation des excavations dans la limite de 5 m dans la zone UC1-r (Malvan) contre 3 m dans les autres cas
 - la réduction du CES à 30 % (contre 50%) dans la zone UE-p pour les parties concernées par le PPRi
 - l'autorisation de la réhabilitation et les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière dans les zones U et AU
 - La distance d'implantation des annexes est réduite de 35 m à 25 m en A et N

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

C. Corrections apportées au règlement

Les corrections apportées au règlement concernent :

- Autres corrections :
 - les dispositions relatives à l'application des règles du PLU à l'échelle de chaque lot sont maintenues à l'exception du lot faisant l'objet du détachement, cela n'étant pas prévu par le Code de l'Urbanisme (article DG1.6).
 - Les règles de la PMS1 ([Périmètre de Mixité Sociale](#)) sont adaptées pour autoriser 20% d'accession sociale parmi les 50% de logements sociaux,
 - L'article N4.4 est reformulé pour corriger une erreur matérielle. Cet article traite des reculs par rapport aux limites séparatives alors que la règle inscrite dans le PLU arrêté est relative aux reculs entre bâtiments. Pour être en accord avec l'esprit de la règle prévalant en zone A, ce qui a été présenté en CDPENAF ([Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers](#)) et le sens originel de la réglementation, il est précisé que le recul de 7 m s'applique par rapport aux limites séparatives et non aux bâtiments.

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

D. Corrections apportées au zonage

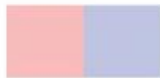
Des compléments sont réalisés à titre informatif :

- les zones bleues et rouges des PPR sont ajoutées sur les plans
- Il est rappelé dans la légende que les OAP sont régies par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme



Périmètre d'Orientation d'Aménagement
et de Programmation (OAP)
(article L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme)

À titre informatif:



Zones rouges et bleues du plan du risque inondation
(se reporter aux documents en annexe du PLU)



Zones rouges et bleues du plan du risque des incendies
de forêt (se reporter aux documents en annexe du PLU)

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

D. Corrections apportées au zonage

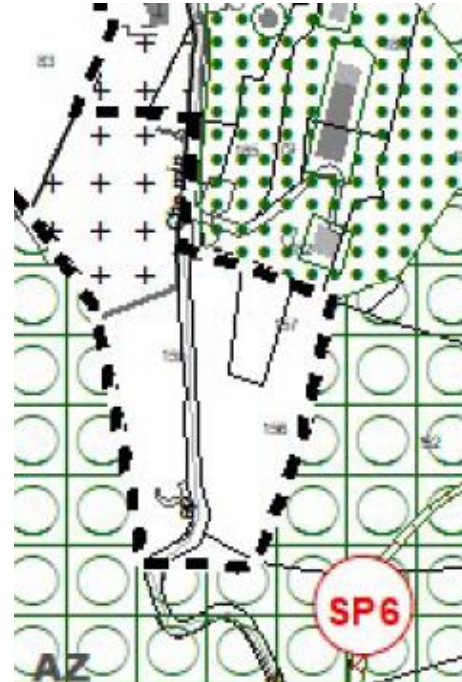
Deux reclassements de la zone A vers la zone N sont réalisés (0,4 ha) – demande des PPA



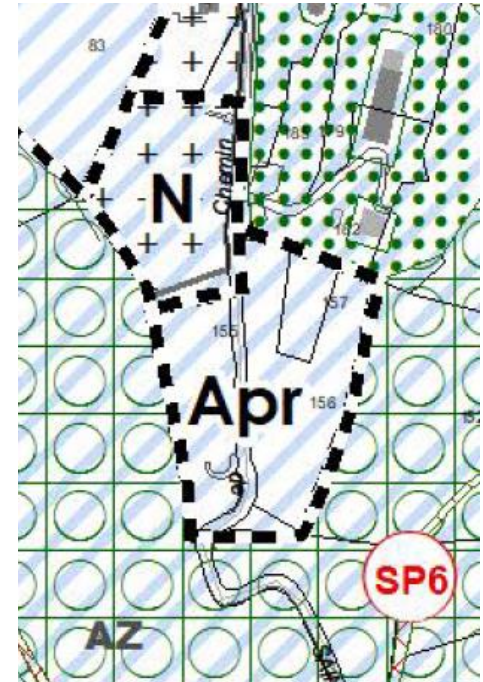
PLU arrêté



PLU soumis à approbation



PLU arrêté

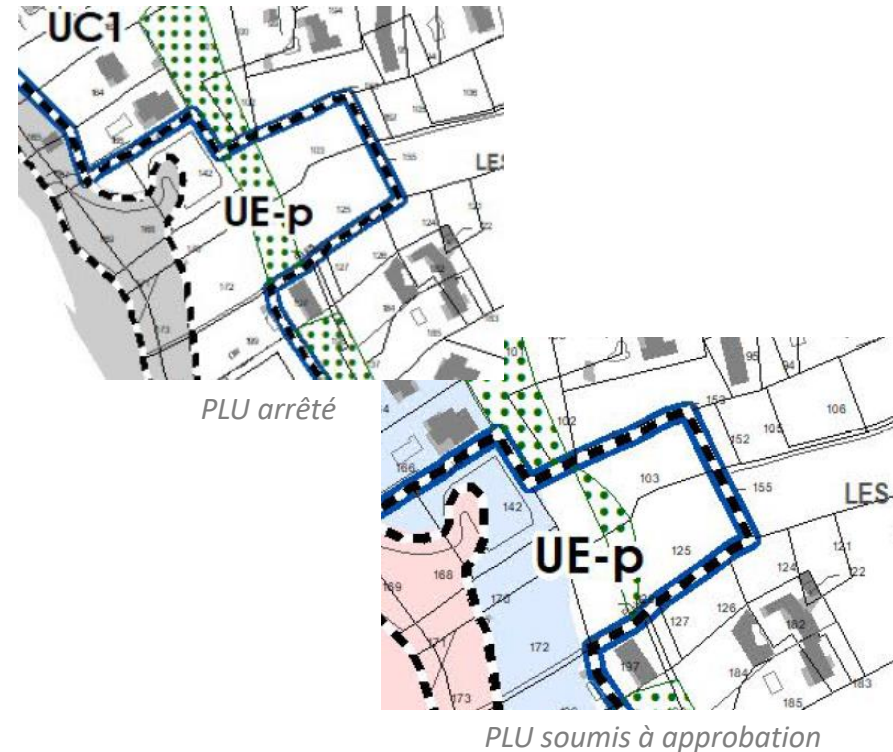
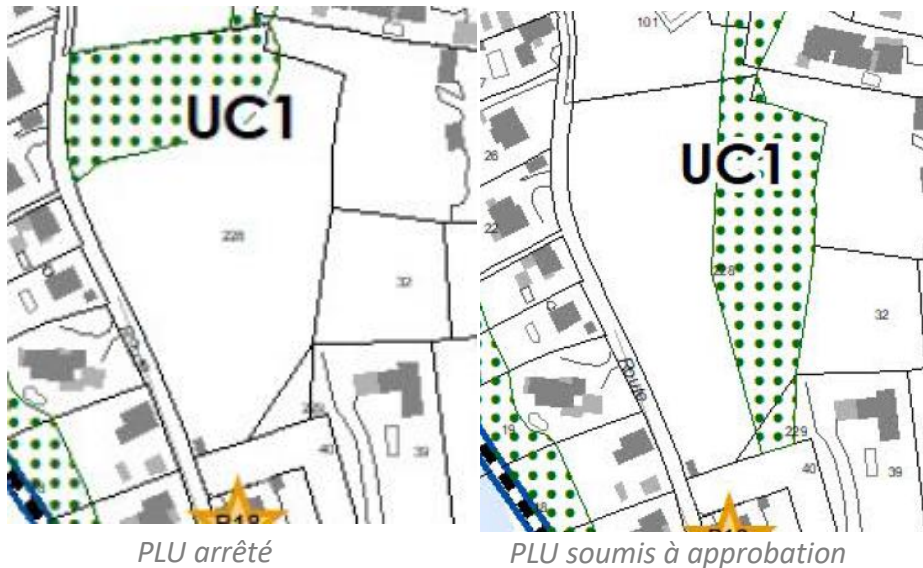


PLU soumis à approbation

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

D. Corrections apportées au zonage

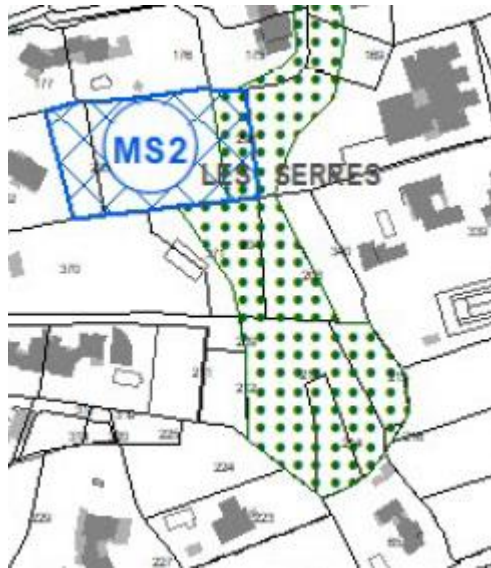
Une dizaine d'évolution est apportée aux EVP (Espaces Verts Protégés) suite aux requêtes effectuées lors de l'Enquête publique.



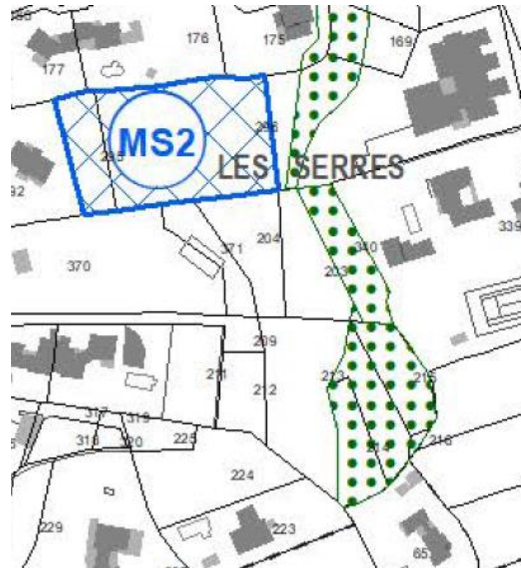
3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

D. Corrections apportées au zonage

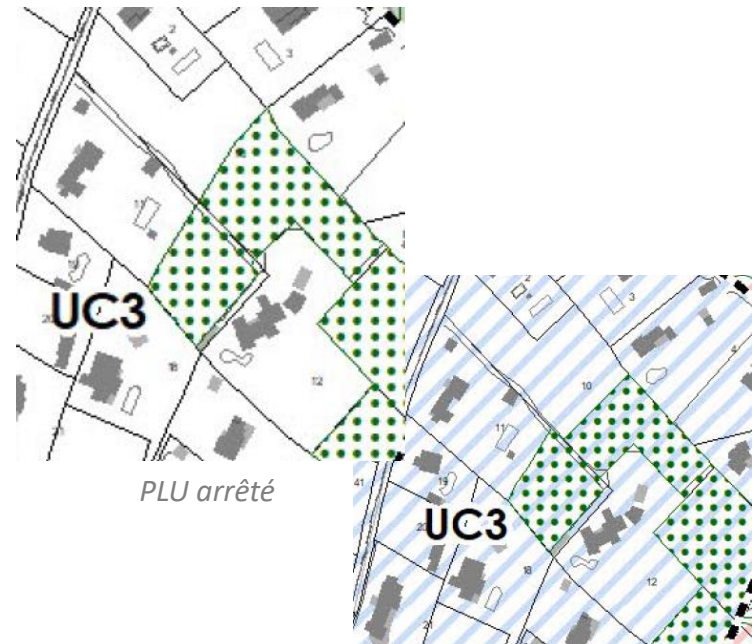
Une dizaine d'évolution est apportée aux EVP suite aux requêtes effectuées lors de l'Enquête publique.



PLU arrêté



PLU soumis à approbation



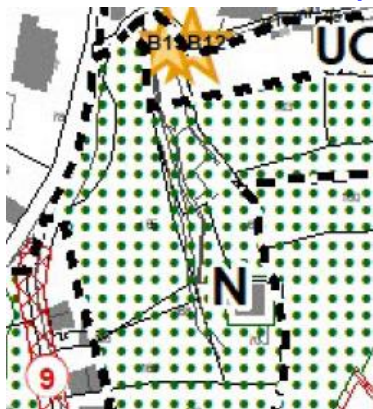
PLU soumis à approbation

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

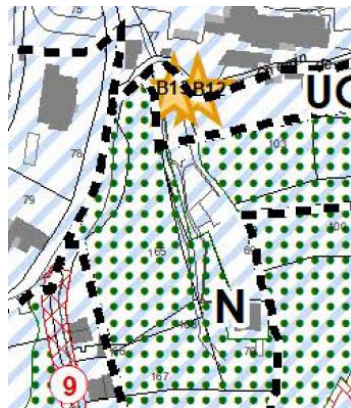
D. Corrections apportées au zonage

Une dizaine d'évolution est apportée aux EVP suite aux requêtes effectuées lors de l'Enquête publique.

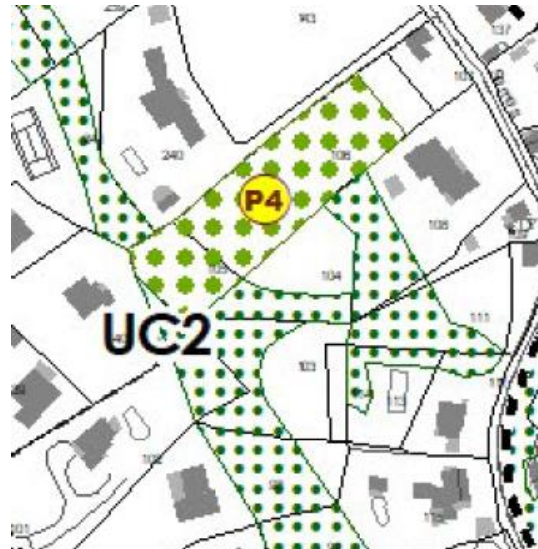
La servitude P4 est étendue à la demande de la CA et de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) .



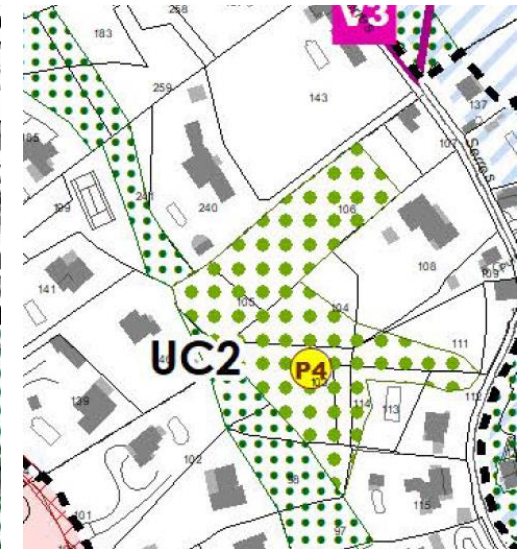
PLU arrêté



PLU soumis à approbation



PLU arrêté



PLU soumis à approbation

3- Les évolutions apportées par rapport au PLU arrêté

E. Corrections apportées aux Annexes

Les corrections apportées aux Annexes ont eu pour objectif :

- d'actualiser certaines SUP (Servitude d'Utilité Publique)
- d'annexer le nouveau règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la CASA
- d'annexer la palette végétale du Plan Paysage de la CASA
- d'actualiser le plan 6C5 relatif à l'étude géotechnique du CETE (Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement)

Echanges