



Sophia Antipolis, le 10 JAN. 2024

**Direction Générale Adjointe Développement
Economique et Aménagement Durable**
Direction Aménagement Energie
Affaire suivie par : Géraldine THEROUDE
Tél. 04 89 87 71 13
Nos réf. : DAE/HB/GT / 60

Mairie de Saint-Paul de Vence
Monsieur Jean-Pierre CAMILLA
Maire
Service Urbanisme
Place de la Mairie
06570 SAINT PAUL DE VENCE

ANTIBES JUAN-LES-PINS

LE BAR-SUR-LOUP

BÉZAUDUN-LES-ALPES

BIOT

BOUYON

CAUSSOLS

CHÂTEAUNEUF

CIPRIÈRES

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSÉGUDES

COURMES

COURSEGOULES

LES FERRES

GOURDON

GRÉOLIÈRES

OPIO

ROQUEFORT-LES-PINS

LA ROQUE-EN-PROVENCE

LE ROURET

SAINT-PAUL DE VENCE

TOURRETTES-SUR-LOUP

VALBONNE SOPHIA

ANTIPOLIS

VALLAURIS GOLFE-JUAN

VILLENEUVE-LOUBET

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Paul-de-Vence

P-J : Note technique

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA), en tant que Personne Publique Associée, a été invitée à soumettre ses observations sur le projet qui sera présenté ultérieurement à enquête publique.

Cette modification vise essentiellement à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé contraignantes ou inadaptées. Plus précisément elle consiste à :

- Corriger une erreur matérielle concernant un espace boisé classé situé sur une habitation
- Reclasser un site de la zone UC1 à UC2
- Rajouter l'Emplacement Réserve SP4 au plan de zonage supprimé lors de la révision générale du PLU du fait d'une erreur matérielle
- Mettre à jour la carte des aléas retraits et gonflements actuellement annexée au PLU
- Modifier les règles en matière de gestion des eaux pluviales et usées
- Modifier et préciser les règles relatives à l'emprise au sol des constructions
- Modifier les règles applicables aux divisions parcellaires
- Préciser les règles applicables aux places de stationnement
- Redéfinir les règles de calcul de la hauteur d'une construction
- Préciser les règles applicables aux remblais
- Introduire des exceptions aux règles d'implantation des constructions
- Autoriser les toitures plates sous certaines conditions



- Modifier certaines règles applicables à la zone N
- Modifier certaines règles applicables à la zone A en vue de prendre en compte les règles du règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes
- Modifier une disposition de la zone AU autorisant la réhabilitation et l'extension des anciens bâtiments agricoles
- Modifier les règles applicables aux clôtures
- Modifier les règles applicables aux débords de toits
- Compléter les règles en matière de voies et dessertes publiques ou privées
- Modifier ou préciser certaines définitions issues du lexique.

Après une lecture attentive des différentes pièces du dossier, la CASA émet un avis FAVORABLE sur le dossier de la modification n°1 du PLU de la Commune de Saint Paul de Vence.

Une note technique transcrivant les observations des services de la CASA est annexée au présent courrier et je vous informe que mes services et moi-même restons à votre entière disposition pour toute consultation sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Alexandre FOLLOT
Directeur Général Adjoint
Développement Economique
et Aménagement Durable

Note technique

A/Sur le volet assainissement

➤ **Remarque générale :**

Il serait opportun de consulter le SIEVI, syndicat compétent en matière d'assainissement non collectif sur cette modification.

➤ **Remarques particulières :**

Sur les imprécisions des plans Réseaux et du zonage d'assainissement collectif :

Il est à noter que les plans de réseaux d'assainissement actuellement disponibles et fournis à la CASA au transfert de compétence en 2020 sont en cours de révision car trop imprécis (tracés parfois erronés, réseaux existants sous domaine privé non représentés, limites de zones d'assainissement collectif imprécises) ; tout comme le plan de zonage annexé au PLU.

Ils seront revus et améliorés à l'occasion des études de schéma directeur en cours.

La Commune doit donc inviter les porteurs de projet à se rapprocher du délégataire de service public en charge de l'exploitation du système de collecte des eaux usées de Saint Paul de Vence et des services de l'assainissement de la CASA en vue d'élaborer leurs projets de raccordement au réseau public d'assainissement en amont du dépôt de leurs dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sur les eaux usées – Zones d'assainissement collectif futures

Les travaux d'extension des réseaux permettant de desservir les zones identifiées ne sont actuellement pas programmés et dépendront :

- Des capacités budgétaires de la Direction Assainissement de la CASA,
- Des résultats des études du Schéma Directeur Intercommunal en cours
- De la viabilisation technique des projets d'extension

A noter que plusieurs réseaux de collecte et de transport sont situés à proximité immédiate de vallons naturels (Vallon du Malvan et affluents) séparés de zones à desservir par des secteurs EBC.

Il est possible que des ouvertures soient nécessaires dans ces zones EBC pour permettre la pose de collecteurs public d'assainissement collectif supplémentaires.

Sur le zonage de l'actuel PLU:

- **OAP 2 La bastide Rouge- 1 AU :**

En se référant à l'annexe sanitaire actuelle, le PLU indique que le réseau public d'assainissement collectif existe. Or il n'y pas de réseau public d'assainissement collectif côté Saint Paul de Vence géré par la CASA et nous n'avons aucune information quant aux possibilités de raccordement du secteur sur le réseau public d'assainissement collectif de Cagnes sur mer (secteur métropole Nice Côte d'azur) implanté sur la route de Vence.

- **4. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales**

Modification à apporter dans le corps du texte :

« ... »

En matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur. »

➤ **Les propositions de modification du règlement**

Dans la notice, le paragraphe 2 intitulé « La gestion des eaux usées »

Il conviendrait de supprimer ces paragraphes :

« Le présent règlement du PLU indique actuellement que toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Il est précisé dans le cadre de la modification du PLU que ce raccordement peut être réalisé soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage, au réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, pour éviter des dérives quant à la conception et à l'entretien des dispositifs autonomes en cas de non raccordement au réseau d'assainissement collectif, il est rappelé que toute installation devra répondre aux exigences réglementaires en vigueur. »

Et rajouter :

« En raison du transfert de la Compétence Assainissement à la Communauté d'Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2020 et des évolutions réglementaires, il est nécessaire de revoir certaines dispositions retranscrites au règlement du PLU en matière d'assainissement collectif et non collectif.

Ces modifications portent notamment sur :

- Le renvoi aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement,
- Les modalités de raccordement au réseau public d'eaux usées par poste de relevage,
- La prise en compte des risques naturels,
- La gestion des effluents non domestiques,
- Les modalités de raccordement aux nouveaux réseaux publics d'assainissement établis,
- La gestion des rejets d'eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement et Spas »

Dans le règlement, le point 3 « Dispositions relatives à la gestion des eaux usées », il conviendrait de réécrire les chapitres suivants en ces termes :

- Eaux usées – Zones d'assainissement collectif

« Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines et desservie par un réseau public d'assainissement collectif, doit être raccordée au dit réseau, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage, dans le respect des dispositions du règlement du service public d'assainissement collectif.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Tout projet de raccordement doit par ailleurs tenir compte des prescriptions techniques complémentaires fixées au règlement du service public d'assainissement collectif dans les secteurs à risques identifiés (inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des sols argileux).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation de déversement délivrée par le service public d'assainissement collectif.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées. »

- Eaux usées – Zones d'assainissement collectif futures

« Dans les secteurs prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les deux ans suivants la date de sa mise en service. »

- Eaux usées – Assainissement non collectif :

« En l'absence de réseau d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité de raccordement dûment justifiée à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire doit être équipée d'une installation autonome dite "assainissement non collectif" pour traiter individuellement ses eaux usées domestiques.

Voir prescriptions SIEVI SPANC/ Ces installations d'assainissement non collectif doivent répondre aux exigences réglementaires en vigueur et doivent être entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable).

Voir prescriptions SIEVI SPANC/ Le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, à la configuration et à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra particulièrement de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations (aptitude des sols, superficie, relief, etc.). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Voir prescription complémentaire CASA division parcellaire – à faire valider par le SIEVI SPANC : Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot et joindre à sa demande une attestation favorable d'un bureau d'étude spécialisé en assainissement non collectif.

Voir prescriptions SIEVI SPANC/ Une carte d'aptitude des sols et des contraintes environnementales est annexée au présent PLU : elle définit notamment l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, présente les principales contraintes physiques et préconise des filières d'assainissement en fonction de ces éléments.

Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, 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. »

- Eaux de Piscines, Fontaines, Bassins d'ornement, Spas

« L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit, de diamètre 40 mm gravitaire limitant le débit à 2,5 l/s (litres par seconde).

Voir prescription complémentaire CASA – à faire valider par le SIEVI SPANC : A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels, brome et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits. En l'absence d'exutoire possible ou autorisé, ces eaux seront pompées par une entreprise spécialisée et évacuées en centre de traitement agréé. »

B/ Sur le volet GEMAPI- eaux pluviales

A l'instar des autres PLU, il faudra veiller à ce que les articles 2 du règlement du PLU renvoient bien au règlement de gestion des eaux pluviales :

Gestion des eaux pluviales

« En matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement de la CASA en vigueur, ce dernier s'appliquant sur toutes les zones du PLU, urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, et à tous les aménagements qu'ils soient privés ou publics. »

C/ Sur le volet Mobilité et Déplacements

Concernant le règlement et notamment les places de stationnement, des mesures sont imposées au regard de :

- L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou non résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10 du CCH.
- L'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021, du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et des articles R113-11 à R113-17 du CCH.

Ces mesures étant intégrées dans le règlement, il conviendrait de rappeler leur base légale.