

Nice, le **20 DEC. 2023**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Saint-Paul de
Vence
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
06570 SAINT-PAUL DE VENCE

LRAR n° 2C 177 013 0767 3

Objet : Modification de droit commun (MDC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul de Vence – Notification aux personnes publiques associées : avis de l'État.

Par courrier du 27 novembre 2023, reçu le 28 novembre 2023, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun (MDC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul de Vence, en application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification vise notamment à adapter certaines dispositions réglementaires du PLU, le compléter sur le volet gestion des eaux pluviales, ainsi que faire évoluer une zone concernée par un secteur de mixité sociale (UC1 en UC2).

Cette procédure s'inscrit dans le prolongement d'échanges constructifs entre la commune et les services de l'Etat, en amont de la notification du dossier aux personnes publiques associées.

Après analyse du dossier notifié, j'émet un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Paul de Vence, assorti de trois observations figurant ci-dessous de manière détaillée, de nature à améliorer le contenu de votre dossier et le PLU.

Observation n°1 : La commune souhaite faire évoluer dans ce dossier une zone du PLU correspondant au secteur Saint-Etienne afin de basculer d'une zone UC1 à une zone UC2.

Elle justifie cette évolution en raison des règles moins denses découlant de la zone UC2 qui seraient plus cohérentes avec le tissu urbain existant et la capacité de mutation du secteur concerné. Cette zone du PLU est concernée par un périmètre de mixité sociale (PMS).

La commune n'est actuellement plus soumise aux obligations découlant de la loi SRU.

Pour autant, j'attire votre attention sur la nécessité de veiller à ce que cette évolution n'aboutisse pas à engager une mutation de ce secteur qui n'intégrerait pas suffisamment de mixité sociale, et se ferait donc au détriment des intérêts de la commune lors de son passage au-dessus du seuil des 3 500 habitants défini par la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU).

Observation n°2: En l'absence de schéma de cohérence territoriale, la commune doit présenter dans le dossier une analyse de la compatibilité de sa modification avec les documents supras-communaux listés à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme.

A la lecture de la notice de présentation, la démonstration est insuffisante concernant le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Provence-Alpes Côte d'Azur. Je vous invite donc à compléter cette partie du dossier, avant de procéder à son approbation.

Observation n°3: La commune a souhaité intégrer une des recommandations de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) concernant le rayon dans lequel les annexes aux constructions existantes en zone agricole ou naturelle devraient être réalisées. C'est un point très positif de cette procédure qui a fait l'objet d'un avis favorable de la commission le 12 avril 2023.

1. Néanmoins, il serait intéressant que la commune aille plus loin dans cette démarche vertueuse en reprenant l'ensemble des dispositions réglementaires des zones agricole (A) et naturelle (N) afin de les rendre davantage cohérentes avec les principes de protection de ces espaces en raison de leur valeur et leur potentiel agronomique, biologique et économique. A ce titre, le règlement écrit actuel du PLU pourrait être amélioré sur trois points :

- la surface maximale autorisée pour les annexes et les extensions des constructions existantes en zone A et N qui pourrait passer de 200 m² à 180 m² comme préconisé par la CDPENAF ;

- la suppression de la disposition suivante incompatible avec le caractère de la zone agricole : « 2- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux » ;

- une simplification des dispositions de la zone A en supprimant le point 2) « Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux" et en simplifiant le point 3) comme suit : « 3- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone : -les constructions directement nécessaires à l'activité agricole, (...).

Au regard de ce qui précède, je vous invite à compléter votre dossier, après enquête publique en vue de son approbation.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'avis conforme émis par la MRAe sur le dossier de MDC n°1 implique une décision motivée de la commune, qui devra être prise par délibération (article R104-36 du code de l'urbanisme) et publiée dans les conditions fixées par l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM, se tiennent à votre disposition pour échanger sur les compléments à apporter à votre dossier.

*Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522*



Philippe LOOS

Copie : M. le Sous-Préfet de Grasse