

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE SAINT PAUL de VENCE

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Relative à la modification n° 1**  
**du PLU de la commune de SAINT PAUL de VENCE**

**Enquête publique effectuée du 1<sup>er</sup> mars au 2 avril 2024**  
prescrite par arrêté municipal du 30 janvier 2024

**RAPPORT**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ANNEXES**

Annexe 1. Décision du TA de Nice du 11 décembre 2023 désignant le commissaire enquêteur	
Annexe 2. Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.....	3
Annexe 3. Avis d'enquête publique.....	7
Annexe 4. Certificats d'affichage .....	8
Annexe 5. Affichage avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur) .....	10
Annexe 6. Avis conforme de la MR Ae.....	12
Annexe 7. Observations de la Préfecture des Alpes Maritimes.....	15
Annexe 8. Observations de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis .....	18
Annexe 9. Observations de la Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes.....	26
Annexe 10. Observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. (CDPENAF).....	28
Annexe 11. Observations de la CCI.....	29
Annexe 12. Procès-verbal (PV) de synthèse des observations.....	30
Annexe 13. Mémoire de la commune de Saint Paul de Vence en réponse au PV de synthèse..	37

**ANNEXE N°1 : Décisions du TA de Nice du 11 Décembre 2023 désignant le commissaire enquêteur**

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

11/12/2023

N° E23000038 /06

La présidente du tribunal administratif

**Décision désignation commissaire du 11/12/2023**

Vu enregistrée le 30/11/2023, la lettre par laquelle le maire de Saint-Paul-de-Vence demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*-l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** :Monsieur François GARDET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** :Monsieur Bernard BARRITAUULT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** :La présente décision sera notifiée au maire de Saint-Paul-de-Vence, à Monsieur François GARDET et à Monsieur Bernard BARRITAUULT.

Fait à Nice, le 11/12/2023

La présidente,

Marianne Pouget

Pour expédition conforme

et le greffier en chef,

C. BERTOLO



**ANNEXE N°2 : Arrêté municipal du 30 janvier 2024 portant ouverture de l'enquête publique.**

COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VENCE

ARRETE MUNICIPAL N°00612824C001

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Monsieur le Maire,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 à 44 ;  
VU le Code de l'environnement et notamment les articles R. 123-5 à R. 123-21 ;  
VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement ;  
VU l'ordonnance du 3 août 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 août 2016 n°2016-1110 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;  
VU la délibération n°12.04.2017\_024 du Conseil Municipal en date du 12 avril 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;  
VU la délibération n°24.02.2020\_002 du Conseil Municipal en date du 24 février 2020 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;  
VU l'arrêté municipal n°00612823C0001 en date du 31 octobre 2023 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme ;  
VU la décision en date du 14 décembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice désignant Monsieur GARDET en qualité de Commissaire enquêteur, et de Monsieur BARRITAULT, en qualité de commissaire suppléant ;  
VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUÊTE**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme visant à :

- ✓ Corriger une erreur matérielle concernant un espace boisé classé situé sur une habitation ;
- ✓ Reclassement un site de la zone UC1 à UC2 ;
- ✓ Rajouter l'Emplacement Réservé 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.

#### ARTICLE 2 : DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique se déroulera du vendredi 1er mars 2024 (ouverture à 9h) au mardi 2 avril 2024 inclus (clôture à 16h).

#### ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur GARDET en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur BARRITEAULT, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

#### ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Saint-Paul de Vence, au service urbanisme, situé, rondpoint Sainte Claire, 06570 Saint-Paul de Vence, du 1er mars 2024 au 2 avril 2024 inclus aux jours et heures d'ouvertures du service urbanisme à savoir :

Du lundi au vendredi de 9H à 12h30 et de 14H à 16H

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Paul de Vence,

à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Enquête publique relative à la procédure de modification N°1 du PLU de la commune de Saint-Paul de Vence.

Place de la Mairie 06570 Saint-Paul de Vence.

Ou par courriel à l'adresse suivante : [service-urbanisme@saint-pauldevence.fr](mailto:service-urbanisme@saint-pauldevence.fr)

L'ensemble des observations formulées, soit transmises par voie postale, soit par mail doivent arriver au plus tard le mardi 2 avril 2024 à 16H, heure de clôture de l'enquête publique.



Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://saintpauldevence.org/demarches/urbanisme/>.

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie.

Les observations transmises par la voie postale et les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au service urbanisme. L'ensemble des observations transmises par voie électronique sera consultable sur le site internet de la Commune : <https://saintpauldevence.org/demarches/urbanisme/>.

#### ARTICLE 5 : PERMANENCES

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie, salle Freinet, rue du Saint esprit, les jours suivants :

- Jeudi 7 mars 2024 de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h
- Mercredi 20 mars 2024 de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h
- Mardi 2 avril 2024 de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h (dernier jour de l'enquête)

#### ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE PIÈCES

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Saint-Paul de Vence, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire de Saint-Paul de Vence, Place de la mairie 06570 Saint-Paul de Vence.

#### ARTICLE 7 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

#### ARTICLE 8 : DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Maire de Saint-Paul de Vence
- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Nice
- Monsieur le Préfet du Département des Alpes Maritimes

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme, sur rendez-vous, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune <https://saintpauldevence.org>.

#### ARTICLE 9 : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées au service urbanisme, rondpoint Saint Claire ou au 04 93 32 41 27.

**ARTICLE 10 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE**

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché à la mairie, au service urbanisme, dans les panneaux d'affichage répartis dans les quartiers pendant toute la durée d'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune ainsi que sur le site internet de la commune.

**ARTICLE 11 : SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

À l'issue de l'enquête publique, le projet de règlement local de publicité, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du Commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil municipal pour approbation.

**ARTICLE 12 : EXÉCUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ**

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice.

Fait à Saint Paul de Vence, Le **30 JAN. 2024**

Le Maire de Saint-Paul de Vence,  
Vice-Président de la CASA délégué au Tourisme,  
Vice-Président du SIEVI,  
Jean-Pierre CAMILLA



**ANNEXE N° 3 : Avis d'enquête publique**

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Paul-de-Vence

En exécution de l'arrêté de **Monsieur le Maire de SAINT-PAUL-DE-VENCE en date du 30/01/2024**, une enquête publique portant sur **le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Paul de-Vence** aura lieu pendant 33 jours consécutifs :

**Du vendredi 1er mars 2024 à 9h00 au mardi 2 avril 2024 à 16h00.**

**Cette enquête publique concerne la modification n°1 du PLU visant à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires et de zonage que la pratique a révélé inutilement contraignantes ou simplement inadaptées.**

Afin de conduire cette enquête, **le président du Tribunal Administratif de NICE, par décision du 14/12/2023, a désigné Monsieur GARDET, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur BARRITAU, en qualité de commissaire suppléant.**

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique **du projet de modification n°1 du PLU** est consultable :

- **en version informatique sur le site internet de la collectivité** à l'adresse suivante : [www.saintpauldevence.org/demarches/urbanisme](http://www.saintpauldevence.org/demarches/urbanisme)
- **en version papier sur rendez-vous au service urbanisme** de la commune de Saint-Paul-de-Vence : **rond-point Sainte Claire, 06570 Saint-Paul-de-Vence**

Toute information peut être demandée auprès du service urbanisme au numéro de téléphone suivant : **04 93 32 41 27** et à l'adresse mail : [service-urbanisme@saint-pauldevence.fr](mailto:service-urbanisme@saint-pauldevence.fr)

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- **sur le registre papier d'enquête publique** mis à sa disposition au service urbanisme ou à la salle Freinet lors des permanences du commissaire enquêteur
- **par voie postale** en adressant un courrier à **l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Paul-de-Vence**, place de la mairie 06570 Saint-Paul-de-Vence, à faire parvenir avant la fin de l'enquête publique ;
- **par courrier électronique** à l'adresse suivante : [service-urbanisme@saint-pauldevence.fr](mailto:service-urbanisme@saint-pauldevence.fr).

**Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la salle Freinet, rue du Saint Esprit**, pour recevoir leurs observations, lors des permanences suivantes :

- **le jeudi 7 mars 2024 de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h ;**
- **le mercredi 20 mars 2024 de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h ;**
- **le mardi 2 avril 2024 de 9h30 à 12h30 et de 14h à 16h**

Au terme de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées remis par **le commissaire enquêteur** seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de **la commune de Saint-Paul de-Vence** ainsi que sur son site internet [www.saintpauldevence.org](http://www.saintpauldevence.org) durant un an.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, **le projet de modification n°1 du PLU**, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du **commissaire enquêteur** sera soumis pour approbation du **Conseil Municipal de la commune de Saint-Paul-de-Vence**.

Commune de Saint-Paul-de-Vence - Service urbanisme - Place de la Mairie - 06570 Saint-Paul-de-Vence  
Tél : 04 93 32 41 27 - [urbanisme@saint-pauldevence.fr](mailto:urbanisme@saint-pauldevence.fr) - [www.saintpauldevence.org](http://www.saintpauldevence.org)

**ANNEXE N° 4 : Certificats d'affichage**



Saint-Paul de Vence, le 20 FEV. 2024

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné Jean Pierre CAMILLA, Maire de Saint Paul de Vence, CERTIFIE que l’arrêté municipal du 30/01/2024 ainsi que l’avis d’enquête concernant la modification N°1 du plan local d’urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence, ont été affichés en mairie de Saint Paul de Vence et au service urbanisme, à compter du 12 février 2024.

Le Maire de Saint-Paul de Vence,  
Vice-Président de la CASA délégué au Tourisme,  
Président du SIEVI,  
Jean-Pierre CAMILLA

A blue ink signature and an official circular stamp of the Mayor of Saint Paul de Vence. The stamp contains the text 'MAIRIE DE SAINT-PAUL DE VENCE' and the number '06570'.



Saint-Paul de Vence, le 11 AVR. 2024

CERTIFICAT DE FIN D’AFFICHAGE

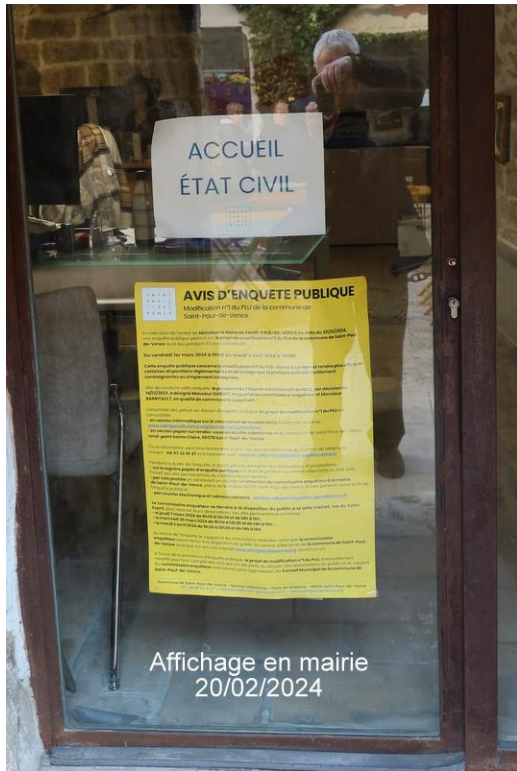
Je soussigné Jean Pierre CAMILLA, Maire de Saint Paul de Vence, CERTIFIE que l’arrêté municipal du 30/01/2024 ainsi que l’avis d’enquête publique concernant la modification N°1 du plan local d’urbanisme de la commune de Saint-Paul de Vence affichés en mairie de Saint Paul de Vence et au service urbanisme le 12/02/2024 ont été retirés le 08/04/2024.

Le Maire de Saint-Paul de Vence,  
Vice-Président de la CASA délégué au Tourisme,  
Président du SIEVI,  
Jean-Pierre CAMILLA

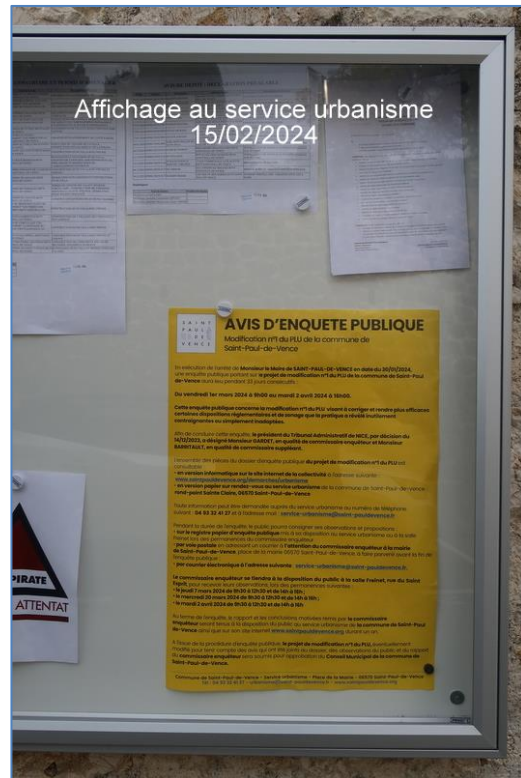




**ANNEXE N° 5 : Affichage de l'avis d'enquête (constat du commissaire enquêteur)**



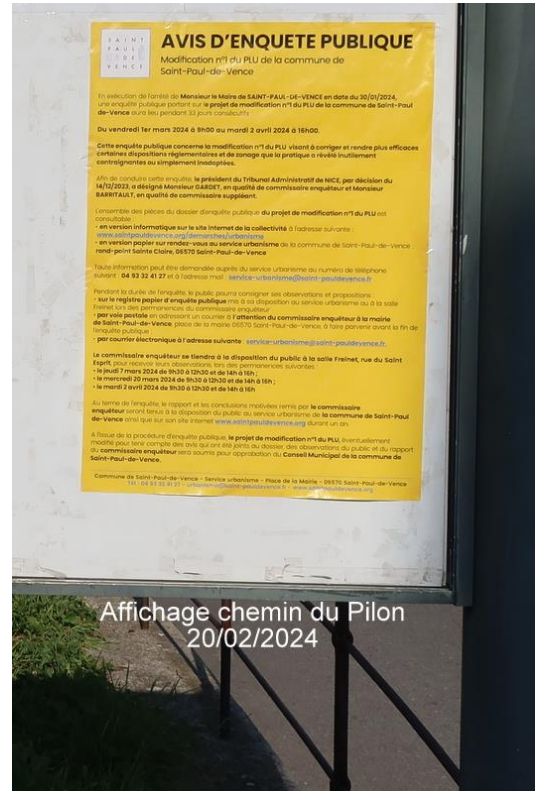
Affichage en mairie  
20/02/2024



Affichage au service urbanisme  
15/02/2024

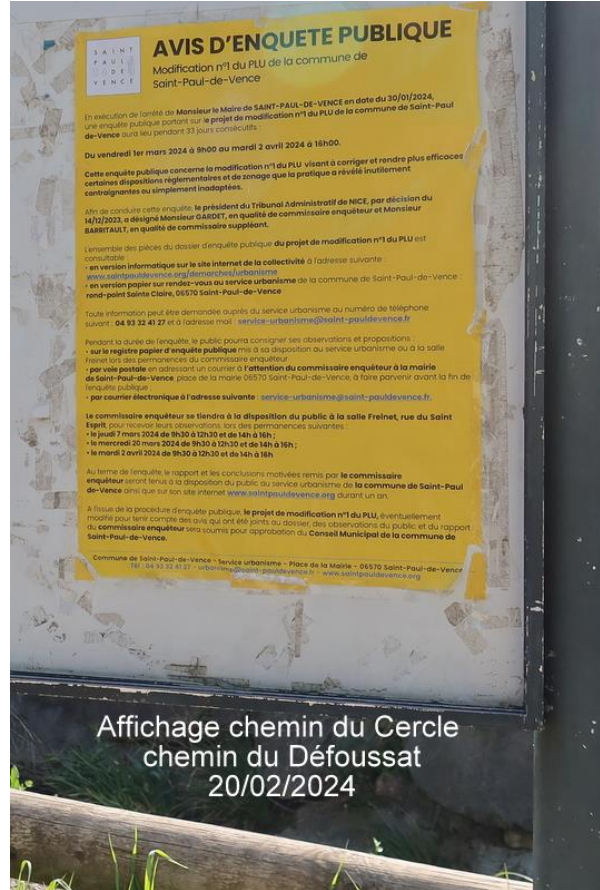
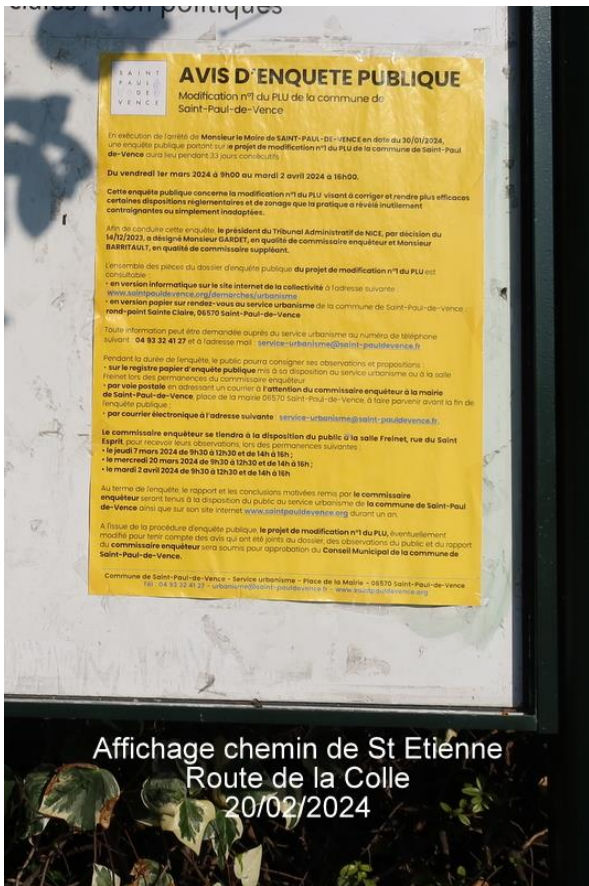


Affichage ecole  
20/02/2024



Affichage chemin du Pilon  
20/02/2024





**ANNEXE N° 6 : Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**



**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2023-3569  
de la MRAe  
Provence - Alpes- Côte d'Azur  
concluant à l'absence de nécessité  
d'évaluation environnementale de la  
modification n°1 du plan local d'urbanisme  
de Saint-Paul-de-Vence (06)**

N°saisine CU-2023-3569  
N°MRAe 2024ACPACA1

Avis conforme N°CU-2023-3569 du 02/01/24 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Paul-de-Vence (06)

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 6 avril 2021 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaïgnoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2023-3569 en date du 08/11/23, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence (06), déposée par la commune de Saint-Paul de Vence en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 09/11/23 ;

Considérant que la commune de Saint-Paul-de-Vence, d'une superficie de 7 km<sup>2</sup>, compte 3 179 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 24 février 2020, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme concerne environ 26 points de modification des règlements écrit et graphique et de la liste des emplacements réservés :

- l'intégration des règlements relatifs à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) ;
- la mise à jour la référence réglementaire et la carte d'aléa relatives au retrait-gonflement des sols argileux du PLU ;
- environ 20 adaptations des dispositions réglementaires (évolution des modalités d'application) en réponse aux difficultés rencontrées<sup>1</sup> ;

1 les règles relatives à l'emprise au sol des constructions, aux divisions parcellaires, aux places de stationnement, aux remblais et aux clôtures, aux voies et dessertes par les voies publiques ou privées, architecturales, aux aspects extérieurs, la prise en compte les règles du règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes en zone agricole, la réhabilitation et l'extension des anciens bâtiments agricoles ; mise à jour du lexique...

Avis conforme N°CU-2023-3569 du 02/01/24 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Paul-de-Vence (06)



- la réintégration de l'emplacement réservé SP4 relatif à la réhabilitation d'un sentier piéton, supprimé par erreur dans le cadre de la révision du PLU ;
- la correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage (espace boisé classé situé sur une maison individuelle au droit de la parcelle bâtie AB n°55) ;
- modification d'un sous-zonage urbain en couronne du Village UC1 en UC2 en vue de réduire les capacités à bâtir ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Paul de Vence rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

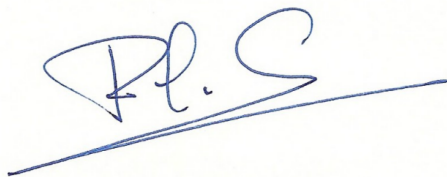
Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 2 janvier 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Avis conforme N°CU-2023-3569 du 02/01/24 sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Paul-de-Vence (06)

**ANNEXE N° 7 : Observations de la Préfecture des Alpes Maritimes**Direction départementale  
des territoires et de la mer

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 territorial, 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 m<sup>2</sup> à 180 m<sup>2</sup> 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**

**ANNEXE N° 8 : Observations de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

CIPières

LA COLLE-SUR-LOUP

CONSÉGUDES

COURMES

COURSEGOULES

LES FERRÉS

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

VILLENUEVE-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 Réservé 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

449, route des Crêtes  
BP 43  
06901 Sophia Antipolis cedex  
Tél. 04 89 87 70 00  
Fax 04 89 87 70 01  
www.casa-infos.fr  
info@agglo-casa.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- 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 Côté 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. »

Page 2 sur 6



Et rajouter :

« En raison du transfert de la Compétence Assainissement à la Communauté d'Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> 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.

**ANNEXE N°9 : Observations de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes**

**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
ALPES-MARITIMES**

8137-2023-12-8174  
Mairie de Saint-Paul-de-Vence  
13 DEC 2023  
COURRIER ARRIVÉ

**Monsieur Jean-Pierre CAMILLA**  
Hôtel de Ville  
Place de la Mairie  
06570 SAINT-PAUL-DE-VENCE

Nice, le 8 décembre 2023

Chambre d'agriculture  
des Alpes-Maritimes  
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85  
06294 Nice Cedex 3  
Tél. : 04 93 18 45 00  
Fax : 04 93 17 64 04  
mail : [accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr](mailto:accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr)

Nos réf. : MD/LR/AG-dm

Objet : **Avis sur la modification n°1  
du PLU de la commune de Saint-  
Paul-de-Vence**

Dossier suivi par : Aileen GABERT  
06.22.50.91.50

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier du 27 novembre 2023, reçu le 28 novembre 2023, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette évolution vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires du document d'urbanisme.

Concernant les règles relatives aux zones agricoles et naturelles, la modification vient préciser des notions n'ayant pas d'impacts significatifs sur les espaces et les activités agricoles.

La Chambre d'Agriculture félicite la prise en compte de la doctrine de la CDPENAF concernant le rayon d'implantation des annexes aux habitations en zone agricole et naturelle.

Conformément à la doctrine votée en CDPENAF le 25 avril 2023, il est demandé à ce que soit ajouté la précision selon laquelle les piscines sont considérées comme des annexes et sont donc à ce titre intégrées au calcul de ces surfaces.

Malgré le fait que cette évolution soit la conséquence d'un jugement rendu par le tribunal administratif de Nice, la Chambre d'Agriculture regrette la suppression des possibilités de réhabilitation et d'extension des constructions agricoles ou forestières en zone AU. Il serait souhaitable que ces dispositions puissent être réintroduites lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

Au regard des enjeux sur la ressource en eau, il est demandé à ce qu'une disposition complémentaire soit insérée dans les dispositions générales du règlement interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18060002500035  
APE9411 Z  
N° Déclaration d'activité: 93.06.P0003.06  
Agrément pour conseil à l'utilisation des produits  
phytopharmaceutiques PA 01584  
[www.chambre-agriculture06.fr](http://www.chambre-agriculture06.fr)

En l'absence d'impacts sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

**Michel DESSUS**





**ANNEXE N° 10 : Observations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPENAF)**

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service eau, agriculture,  
forêt, espaces naturels

Nice, le 23 NOV. 2023

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

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

**Objet : Avis CDPENAF – Examen de la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de SAINT-PAUL-DE-VENCE**

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 14 novembre 2023 en présence de la commune de SAINT-PAUL-DE-VENCE, représentée par Madame Sylvie COLLET.

La CDPENAF s'est prononcée sur la modification des règles d'implantation des constructions et en particulier de la distance autorisée entre les extensions et les annexes et les bâtiments d'habitation existants en zones N et A portant cette distance de 25 mètres à 20 mètres.

**Au titre des articles L. 151-12 et R. 151-26 du code de l'urbanisme relatifs à l'affectation des sols en zones naturelles, agricoles ou forestières et à la délimitation et la réglementation des zones agricoles naturelles et forestières, et au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale, la commission a émis un avis favorable à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de SAINT-PAUL-DE-VENCE.**

Conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, **cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Pour le préfet et par délégation,  
le Directeur Départemental Adjoint  
des Territoires et de la Mer  
des Alpes-Maritimes  
Délégué à la Mer et au Littoral

**Mathieu EYRARD**



## ANNEXE N° 11 : Observations de la CCI



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

Nice, le - 8 FEV. 2024

**Objet : Modification n°1 du PLU de Saint-Paul-de-Vence**

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la procédure de modification n°1 de votre commune et nous vous en remercions.

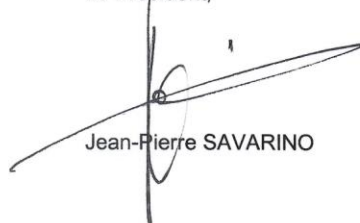
Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable sur cette procédure.

Nous avons bien noté l'ensemble des éléments réglementaires modifiés notamment la correction des erreurs matérielles, les changements concernant les règles applicables aux implantations de constructions ainsi qu'aux emprises aux sols qui amélioreront l'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le contexte immobilier actuel, nous nous permettons de vous encourager à favoriser la création de projets de logements à destination d'actifs, qui font cruellement défaut sur le département. Ces derniers sont pourtant indispensables au maintien et au développement de la dynamique économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES  
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin ROBIQUET  
Email : [sylvie.topor@cote-azur.cci.fr](mailto:sylvie.topor@cote-azur.cci.fr) - Tél. 04 93 13 75 22  
Email : [quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr](mailto:quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr) - Tél. 04 93 13 73 46  
Réf. n° 240206-12395R

FRANÇOIS GARDET  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
8, RUE OSCAR II - 06000 NICE  
TÉL. 06 78 72 28 14



20 boulevard Carabacel | CS 11259 | 06005 Nice CEDEX 1  
T. +33 (0)4 93 13 75 73 | [allocci@cote-azur.cci.fr](mailto:allocci@cote-azur.cci.fr) | [www.cote-azur.cci.fr](http://www.cote-azur.cci.fr)

**ANNEXE N° 12 : Procès-verbal ( PV) de synthèse des observations**

Commune de Saint Paul de Vence Modification n° 1 du PLU

Dossier n° E 23000038 / 06

François GARDET Commissaire enquêteur	<b>PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	
Objet de l'enquête publique	ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU Commune de Saint Paul de Vence (Alpes Maritimes)	
Maitre d'ouvrage	Commune de Saint Paul de Vence	
Date/ lieu de la réunion de remise du PV	Lundi 8 avril 2024 Dans les locaux de la mairie de Saint Paul de Vence	
Fait générateur	Code de l'environnement Article R 123-18	

Ce document constitue le procès-verbal de synthèse des observations formulées, faisant suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> mars au 2 avril 2024 inclus. Afin de renseigner tout visiteur sur le projet « de modification n°1 du plan local d'urbanisme, de la commune de Saint Paul de Vence » et pour recueillir toutes observations et/ ou contre-propositions concernant ce projet, je me suis mis à la disposition du public au cours des trois permanences suivantes :

- jeudi 7 mars 2024, de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
- mercredi 20 mars 2024, de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00
- mardi 2 avril 2024, de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 16h00.

Ainsi, le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête :

- sur un site dédié à l'adresse suivante :  
<https://saintpauldevence.org/demarches/urbanisme>
- ainsi que sur le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence
- sur un poste informatique, mis à la disposition du public au service urbanisme, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public pouvait consigner ses éventuelles observations, propositions et contrepropositions :

- par courriel à l'adresse ci-dessous :  
[service-urbanisme@saint-pauldevence.fr](mailto:service-urbanisme@saint-pauldevence.fr)
- sur le registre d'enquête publique mis à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la commune de Saint Paul de Vence,
- et par courrier, adressé au commissaire enquêteur.

Les observations, propositions ou demandes formulées font apparaitre le bilan suivant :

- 18 contributions consignées le registre « papier », répertoriées : R1, R2, R3...,
- 10 contributions comportant des pièces jointes (lettres+ documents), répertoriées : L 1, L 2, L3, ...
- 6 contributions déposées par courriels, répertoriées : M1, M2, M3, ...

Au cours de mes trois permanences, j'ai reçu 27 personnes, qui ont toutes consigné leurs observations ou leur visite sur le registre.

Quelques observations ou requêtes ont été formulées à la fois sur le registre et par lettres ; ces lettres ou documents constituant généralement des compléments aux observations consignées sur le registre.

A ces chiffres, il convient d'ajouter les avis transmis par les organismes et services publics et collectivités locales dont le projet a fait l'objet de notification.

Les remarques et questions soulevées durant cette enquête publique sont classées en deux chapitres distincts :

- Les observations formulées par les organismes et personnes publiques associées ainsi que par le public.
- Les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Les observations formulées par les organismes et personnes publiques associées et par le public.

#### **Avis de l'autorité environnementale (MRAe)**

L'autorité environnementale compétente en matière d'environnement a rendu, en date du 2 janvier 2024, l'avis suivant :

« Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Paul-De-Vence ne nécessite pas d'évaluation environnementale. »

#### **Avis des organismes et personnes publiques associées au projet.**

##### Avis de la préfecture des Alpes maritimes (daté du 20 décembre 2023)

Rend un **avis favorable** sur le projet, avec 3 observations :

1. Note l'évolution du secteur de Saint Etienne de UC1 à AUC 2, secteur qui est par ailleurs concerné par un périmètre de mixité sociale (PMS).  
Rappelle que le sol seuil de 3500 habitants, seuil de la loi SRU entraîne des obligations en matière de mixité sociale.
2. Considère que la compatibilité avec le SRADDET est insuffisamment démontrée.  
Souhaite que la commune apporte des compléments au texte actuel.
3. Note que la commune a souhaité intégrer les recommandations de la CDPENAF.  
Souhaite toutefois une amélioration dans le règlement des zones A et N concernant les surfaces des extensions des constructions, afin de les rendre d'avantage cohérentes avec les principes de protection de ces espaces en raison de leur valeur et de leur potentiel

Précise par ailleurs que l'avis conforme de la MRAe sur le dossier de modification n°1 implique une décision motivée de la commune.

##### Avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) (daté du 10 janvier 2024)

Emet un **avis favorable**, en joignant une note technique transcrivant les **observations** formulées.

Concernant le volet assainissement, les observations sont les suivantes :

- Demande à la commune de se rapprocher des services du SIEVI. et du SPANC.
- Invite les porteurs de projets à se rapprocher des services de la CASA et du délégataire de service public en charge de l'exploitation des réseaux eaux usées.
- Demande une modification du texte concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Concernant les eaux de piscine, de fontaine, de bassin d'ornement, de SPA, la CASA propose une nouvelle rédaction de cet article.

Concernant le volet, GEMAPI, La CASA propose un ajout comportant des précisions.

Concernant le volet mobilité et déplacement, la CASA propose un additif rappelant la base légale des mesures envisagées.

Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes (daté du 8 décembre 2023)

Formule les **observations** suivantes. :

- Souhaite rétablir la possibilité d'extension ou /et réhabilitation des constructions agricoles et forestières en zone AU.
- Souhaite intégrer l'interdiction de détruire les bassins et réserves d'eau existant.
- Souhaite l'ajout d'une précision indiquant que les piscines doivent être considérées comme des annexes et donc intégrées au calcul des surfaces.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Alpes Maritimes (CCI)

- Emet un **avis favorable**, en soulignant la nécessité de favoriser la création de projets de logements à destination des actifs.

**Les observations formulées par le public.**

---

J'ai identifié trois thèmes regroupant des observations récurrentes :

1. Les observations et requêtes relatives aux espaces verts protégés (EVP) et espaces boisés classés (EBC)
2. Les observations et requêtes relatives au zonage
3. Les observations et requêtes relatives au règlement (et observations diverses)

Thème n°1. Les observations et requêtes relatives aux espaces verts protégés (EVP) et espaces boisés classés (EBC)

**R1, Fabien LABET, intervenant pour le compte de Mme Patricia PRUVOST, propriétaire de la parcelle n° AT-100, située 250, impasse des Orangers à Saint Paul de Vence.**

Souhaite le transfert de zone EBC en surface équivalente, en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

**R2, Jean Noel GOVERNATORI, 2961, chemin des Fumerates, Saint Paul de Vence. Concerne la parcelle AB 90**

Fait part des observations et demandes suivantes :

La suppression de l'EBC autour de la maison entraîne-t-elle un classement de l'espace en zone N ou en zone NF ?



Souhaite un agrandissement du périmètre du « détournement »  
Demande la suppression de l'EVP sur l'emprise du passage,  
Définition du terme « aménagement » figurant à l'article N2, page 93 du règlement,  
Note une contradiction dans le règlement concernant la distance des annexes (pages 93 et 94) :  
la distance à considérer doit-elle être de 20 ou de 25 mètres ?  
Souhaite implanter une structure légère pour le logement des travailleurs (entretien de la forêt)

**R8, Sylvie GILBERT, chemin du Malvan, Saint Paul de Vence**  
**Concerne la parcelle BB0014**

Demande la préservation / sauvegarde d'un vieux chêne situé sur sa propriété.

**R9, Donat TROJANI, 1133 chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence**

Concerne les parcelles AR 56,52,54,162 et 163.

Demande une diminution de l'espace vert protégé qui entraîne une inconstructibilité importante.  
Précise que ces parcelles ont été viabilisées par ses soins en vue de bâtir (pont, route).  
Rappelle que cette observation a déjà été formulée lors de la révision du PLU en 2019.

**R12, René BURON, 2759, route des Serres, Saint Paul de Vence**

Concerne la parcelle AN 228.

Demande une modification de la limite ouest de l'espace vert protégé afin de la rendre compatible avec la topographie du terrain.

**R 19, Marie Claude TROJANI, 1133, chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence**

Concerne les parcelles AR Terre. 52, 54,56, ,162 et 163.

Demande une réduction de l'espace vert protégé en particulier, en partie supérieure du site.

**R 20, Stephane MIRKINE, monsieur PAYRAS, 855, la Bastide rouge. À Saint-Paul-De-Vence.**

Concerne la parcelle AL 26.

Demande une réduction de l'espace vert protégé sur la propriété.

**R 21, Jean Bernard MEUNIER, pour la SCI Alexandra Cecilia, 3050, chemin du Malvan à Saint Paul de Vence.**

Concerne la parcelle AH 143. Parcelle supportant un espace boisé classé : Demande le détournement d'une construction située sur cette parcelle.

**L8, (en complément de R2)**

**M° Jean Noel GOVERNATORI, pour le compte : Des conjoints Massin – Davaine-Governatori, SNC Sally et ASL Saint Michel les Gardettes,82, avenue des Poilus, Vence**

Concerne les parcelles AB 54,89,90,91 et 92.

Fait part des observations et demandes suivantes :

La suppression de l'EBC autour de la maison entraîne-t-elle un classement de l'espace en zone N ou en zone NF ?

Souhaite un agrandissement du périmètre du « détournement »

Demande la suppression de l'EVP sur l'emprise du passage,



Définition du terme « aménagement » figurant à l'article N2, page 93 du règlement  
Note une contradiction dans le règlement concernant la distance des annexes (pages 93 et 94)  
Souhaite implanter une structure légère pour le logement des travailleurs (entretien de la forêt)  
Souhaite une création de « pastille STECAL » (parcelles 89 et 90) afin d'implanter un habitat léger (destinée à l'entretien de la forêt)

Formule une demande identique concernant la parcelle AB 54

Souhaite la suppression de l'emplacement réservé ER n°16

**L9, (en complément de R9) Marie Claude TROJANI, 1133, chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence.**

Concerne les parcelles AR 52, 51, 56, et AR 162.

Demande une modification de l'espace vert protégé situé sur ses parcelles.

**L 10, Mme BENISTANT, 485, Chemin de Rome, Saint Paul de Vence.**

Concerne la parcelle AO 53.

Cette parcelle supporte un l'espace vert protégé (EVP)

Demande une modification de l'espace vert protégé, afin de réaliser un (nouvel) accès à sa parcelle.

**M3, Françoise GIRAUD, 1748 route des Serres à Saint Paul de Vence.**

Concerne les parcelles AP 154 et AP 155

Précise que les espaces verts protégés (EVP) couvrent plus de la moitié de la superficie de ses deux parcelles, la partie « hors « EVP » étant inaccessible.

Demande la modification des EVP selon proposition jointe.

**M 4, Christophe NEYRAT, représentant Mme Christiane FOULON**

Concerne la parcelle. AD 009., Située en zone rouge au PPR inondation, et comportant un EBC.

Demande le détournement de la maison située sur la parcelle.

**M5, (en complément de R20) Philippe PAYRAS,**

Concerne la parcelle AL 26.

Conteste le classement de cette parcelle en EVP, cet EVP entraînant l'inconstructibilité de la parcelle.

À l'appui de sa demande joint une lettre datant du 8 décembre 2019 adressée au commissaire enquêteur et portant une proposition relative à la modification de l'espace vert protégé.

**M 6, (en complément de R 21) Monsieur MEUNIER**

Concerne la parcelle Ah 143.

A l'appui de sa demande il joint une photo de la construction située sur sa parcelle.

Thème n° 2 : Les observations et requêtes relatives au zonage.

**R10, Vionja MUSA, 212 chemin Notre Dame, La Colle sur Loup**

Concerne la parcelle numéro AN 36., située 42, route des Serres.

Constata que la parcelle est classée en zone inondable (rouge).

Rappelle que cette parcelle a bénéficié d'un permis de construire en 2002, un mur de protection contre les crues ayant été construit avant 2003.

Demande une révision du zonage de cette parcelle afin de réaliser un projet immobilier.

**R11, Marianne MUSA, épouse JUMAS, 371, chemin des Salettes, Saint Paul de Vence**

Concerne la parcelle à V 81.

Fait état d'une erreur matérielle classant sa parcelle en zone rouge au PPRIF (alors qu'elle devrait être classée en zone bleue)

**R16, Mme et Mr GIOAN, née MATTEO, 3254 impasse des Restanques, Saint Paul de Vence**

Concerne la parcelle AH 51

Précise que cette parcelle est située sur deux zones : zone UC 2 et zone naturelle (N)

Souhaite une intégration totale de la parcelle en zone UC2.

**R 22, Mme et Mr COLOMBANI- CAVENEL, 934 chemin du Malvan à Saint-Paul-De-Vence.,**

Concerne les parcelles BB 282 et BB 281 (ou anciennement BB43)

Ces parcelles sont classées en zone de danger modéré au Plan de protection des risques incendies de forêt. (PPRIF)

Précise que les parcelles voisines sont classées en zone de danger faible.

Demander une harmonisation du classement des parcelles dans ce secteur lors de la prochaine révision du PPRIF.

**M2, (en complément de R11) Marianne MUSA, 371, chemin des Salettes à Saint Paul de Vence.****Concerne la parcelle N° AV 81**

Fait état d'une erreur matérielle classant sa parcelle en zone rouge au PPRIF (alors qu'elle devrait être classée en zone bleue.

Thème n° 3 : Les observations relatives au règlement (et observations diverses.)

**L1, Michel et Catherine SIVRY, chemin de Léouvé, Saint Paul de Vence****Concerne la parcelle AM 28**

Lettre du 1<sup>er</sup> mars 2024, comportant les documents graphiques.

Demander que leur propriété soit intégrée au zonage d'assainissement collectif futur (en précisant qu'elle dispose d'un assainissement individuel)

Précisent par ailleurs que l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est jugée « défavorable » et qu'une partie de la parcelle est en « espace boisé classé ».

**R 18, Jean Paul FAURE, 876, chemin de Saint Etienne, Saint Paul de Vence**

Questions : Peut-on poser des panneaux photovoltaïques au-dessus de la hauteur absolue des bâtiments.

Pour quelles raisons la possibilité de réhabiliter des bâtiments agricoles a-t-elle été supprimée ?

Les observations et questions complémentaires du commissaire enquêteur.

1. Quels sont les critères définis par la commune pour effectuer la délimitation des Espaces Boisés Classée (EBC) et Espaces Verts protégés (EVP).
2. Quels sont les critères et moyens utilisés par la commune pour apprécier et répondre aux observations et demandes exprimés par le public, notamment concernant le tracé des EBC et des EVP.

NICE, le 6 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Gardet', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

François GARDET  
*Commissaire enquêteur*

**ANNEXE N° 13 : Mémoire de la commune de Saint Paul de Vence en réponse au Procès-verbal ( PV) de synthèse des observations**

Saint-Paul de Vence, le 24 AVR. 2024

Monsieur François GARDET  
8 Rue Oscar II  
06000 NICE**RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RECEPTION**

NOS REF. : JPC/LM Modification PLU N°1

**OBJET:** Observations de la commune suite à l'enquête publique de la modification N°1 du Plan local d'urbanisme.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous nous avez transmis le 8 avril 2024, votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique de la modification de droit commun N°1 du PLU, qui s'est déroulée du 1er mars au 2 avril 2024 inclus. Celui-ci contient la liste des requêtes exprimées durant l'enquête publique ainsi que la synthèse des avis des personnes publiques associées et appelle à différentes réponses de notre part.

En préambule, nous tenons toutefois à souligner la mobilisation et l'intérêt porté par les habitants et les PPA à cette procédure de modification de droit commun. La position de la commune est de veiller à prendre en compte, dans la limite du respect de la procédure de modification de droit commun, les remarques et observations formulées. Certaines seront prise en compte dans cette modification, d'autres pourront être réintroduites lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.

L'ensemble des remarques et les réponses apportées par la commune sont répertoriés en annexe à ce courrier, dans deux tableaux, le premier concernant les PPA, le deuxième sur les observations du public.

Par ailleurs, pour répondre à votre observation n°1, concernant les espaces verts protégés (EVP), il convient de rappeler qu'il s'agit d'un outil réglementaire permettant de conserver ou mettre en valeur des espaces verts. Il s'agit par ailleurs d'un outil graphique de protection des ensembles non situés sur une même unité foncière, ce que ne permet pas l'application d'un simple coefficient d'espace vert. Son utilisation répond à plusieurs problématiques : améliorer les transitions paysagères, restreindre l'intérêt des divisions foncières, préserver les corridors/continuités écologiques et paysagères... La commune de Saint Paul de Vence se caractérise par un fort intérêt paysager. Celui-ci est cependant soumis à une forte pression liée à la densification progressive des tissus urbains (constructions sur de plus petites parcelles). Afin de préserver sur le long terme cette qualité paysagère, le PLU approuvé le 24/02/2020 a retenu l'option de protéger au maximum les espaces verts résiduels. C'est dans le cadre de la révision du PLU de 2017, qu'une analyse par photo-interprétation a été réalisée pour optimiser leur identification. Ce type d'analyse, qui permet une protection globale à l'échelle de la commune, peut ne pas être exhaustive à l'échelle de certaines parcelles. Il ne prend pas non plus en compte les intentions des propriétaires. Pour ces motifs, lorsque des demandes de modifications ont été effectuées dans le cadre de la concertation et durant l'enquête publique en 2019, celles-ci ont été systématiquement examinées.

**Commune de Saint-Paul de Vence**  
Service urbanisme  
Place de la Mairie  
06570 Saint-Paul de VenceTél : 04 93 32 41 27  
urbanisme@saint-pauldevence.fr  
www.saintpauldevence.org

Enfin, concernant votre observation N°2, sur les critères pour répondre aux observations concernant le tracé des EVP et EBC, la commune ne peut pas supprimer d'EVP ou d'EBC dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU. Néanmoins, les demandes pourront être prise en compte dans le cadre d'une éventuelle procédure de révision (allégée) du PLU ultérieurement.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information que vous jugerez nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire de Saint-Paul de Vence,  
Vice-Président de la CASA délégué au Tourisme,  
Président du SIEVI,  
**Jean-Pierre CAMILLA**



Commune de Saint-Paul de Vence  
Service urbanisme  
Place de la Mairie  
06570 Saint-Paul de Vence

Tél : 04 93 32 41 27  
[urbanisme@saint-pauldevence.fr](mailto:urbanisme@saint-pauldevence.fr)  
[www.saintpauldevence.org](http://www.saintpauldevence.org)



Date : 24 AVR. 2024

**Annexe n° 1 de la modification n°1 du PLU "Saint-Paul de Vence"**  
Réponses apportées aux avis des Personnes Publiques Associées

PIECES DU PLU		PPA	REMARQUES	REPONSES APPORTÉES
NOTICE DE PRÉSENTATION	Préambule	DDTM	La démonstration est insuffisante concernant le SRADDET. La DDTM invite la commune à compléter cette partie du dossier avant de procéder à son approbation.	La commune procédera à la complétude de la justification par rapport au SRADDET.
		DDTM	L'avis conforme de la MRAE implique qu'une décision motivée de la commune doit être prise par délibération après retour du cas par cas ad hoc.	Une délibération a pris été voté en ce sens le 21 février 2024 en conseil municipal.
		CASA	La CASA souhaite ajouter des justifications aux nouveautés réglementaires apportées dans le cadre de la modification du PLU dans la notice explicative.	La commune complètera la notice en ce sens.
REGLEMENT ECRIT	Dispositions générales	Chambre d'agriculture	Il est demandé d'introduire, dans les dispositions générales, une interdiction de destruction des bassins et réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons techniques, mais devront préserver leur surface et leur fonctionnalité.	Cette disposition n'est plus incluse dans l'objet initial de la procédure de modification du PLU, de sorte qu'elle ne peut pas être prise en compte. Néanmoins, cette demande pourra être réétudiée lors d'une prochaine évolution du PLU, le cas échéant.
		Chambre d'agriculture	Conformément à la doctrine de la CDPENAF, ajouter la précision "les piscines sont considérées comme des annexes et sont donc intégrées au calcul de ces surfaces"	Les piscines sont prises en compte dans la minéralisation de la parcelle, mais ne sont pas compatibles dans l'emprise au sol.
		DDTM	La DDTM note l'évolution du secteur St Etienne de UC1 à UC2, secteur qui est par ailleurs concerné par un périmètre de mixité sociale. Elle rappelle que le seuil de 3500 habitants entraîne des obligations en matière de mixité sociale.	La commune en prend note et respecte la loi dans la mesure où elle ne dépasse pas ce seuil.
	Dispositions sur la gestion des eaux	CASA	La CASA sollicite des modifications réglementaires quant à la gestion des eaux pluviales : En matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, et d'aménagement sur les axes naturels, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur.	Cette phrase a déjà été prise en compte et ajoutée dans le règlement P28.
			La CASA sollicite des modifications réglementaires quant à la gestion des eaux usées. La CASA propose une nouvelle rédaction réglementaire concernant les eaux de piscine, de fontaine, de bassin d'ornement, de SPA.	La commune en tiendra compte et modifiera le règlement en ce sens.
			Sur le volet GEMAPI Eaux pluviales, la CASA propose que les articles 2 du règlement du PLU renvoient bien au règlement de gestion des eaux pluviales.	
	Dispositions relatives aux mobilités et déplacements		Sur le volet mobilités et déplacements, la CASA souhaite intégrer le renvoi aux bases légales afférentes aux places de stationnement.	
	Zone AU	Chambre d'agriculture	Malgré le fait que cette évolution soit la conséquence d'un jugement rendu par le TA de Nice, la chambre d'agriculture regrette la suppression des possibilités de réhabilitation et d'extension des constructions agricoles ou forestières en zone AU. Il serait souhaitable que ces dispositions puissent être réintroduites lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme.	Effectivement, cette suppression provient d'un contentieux pendant devant le Tribunal administratif de Nice et pourra être réintégrée lors d'une prochaine évolution du PLU dans la mesure où la disposition n'est pas remise en cause en tant que telle ; Le problème résidait dans un vice procédural.
	Zone N et A	DDTM	La DDTM demande de modifier la surface maximale autorisée pour les annexes et extensions des constructions existantes en zone A et N passant de 200m <sup>2</sup> et 180m <sup>2</sup> comme préconisé par la CDPENAF	Cela relève d'un avis CDPENAF à joindre au dossier d'enquête donc plus envisageable à ce stade de la procédure.
			La DDTM demande la suppression d'une disposition incompatible avec la zone agricole : "Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil du public..." (P 81)	Cette disposition sera supprimée.
			La DDTM demande la simplification de la zone A en supprimant le point 2 et en simplifiant le point 3 (p81)	Le règlement sera repris pour éviter les incompréhensions.
	Annexes réglementaires	Chambre d'agriculture	La chambre d'agriculture demande, à la suite du vote de la CDPENAF du 25 avril 2023, d'apporter des précisions quant à l'intégration des piscines à considérer comme des annexes et de les intégrer au calcul de leurs surfaces.	Il est précisé au sein du lexique du règlement du PLU (définition de la construction) que les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol et considérées comme des annexes au PLU en vigueur. Des précisions pourront être apportées pour davantage de compréhension.
OAP	Zonage d'assainissement	CASA	OAP 2 La Bastide Rouge 1AU : Le PLU indique que le réseau public d'assainissement collectif existe. Or, il n'y a pas de réseau public d'assainissement collectif. La CASA n'a pas d'information quant aux possibilités de raccordement sur le réseau de Cagnes sur Mer (secteur Métropole Nice Côte d'Azur).	La commune en prend note et procède à la rectification indiquée lors d'une prochaine évolution du PLU.
OBSERVATIONS	Zonage d'assainissement	CASA	Il est demandé à la commune de se rapprocher du SIEVI concernant les dispositions du SPANC.	La commune dispose d'un avis favorable du SIEVI en date du 22/01/2024.
			Les plans de réseau d'assainissement sont en cours de révision car trop imprécis. La commune doit 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 St Paul de Vence et des services de l'assainissement de la CASA.	La commune prend en compte la remarque dans l'attente de la révision des plans par la CASA.
			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.	Aucun EBC ne peut être supprimé dans le cadre de la procédure de modification du PLU sauf erreur matérielle.

**Annexe n°2 de la modification n°1 du PLU "Saint-Paul de Vence"**  
Réponses apportées au public

N° COURRIER/MAIL	PUBLIC	REMARQUES	RÉPONSES PROPOSÉES
L1	SIVRY	Il est souhaité que la parcelle cadastrée AM n°28 soit intégrée dans le réseau d'assainissement collectif car le projet de PLU ne leur permet pas de trouver une solution conforme aux règles en vigueur. En effet, l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est jugé "défavorable" et une partie de la parcelle est placée en EBC.	La CASA s'est prononcée et des modifications seront à réaliser dans le dossier d'approbation de la modification du PLU.
R1 & L3 & M1	LABET	Il est demandé que l'EBC sur la parcelle AT n°100 soit déplacé car il n'y a pas d'enjeux paysager et la parcelle ne contient pas d'arbre ayant une "valeur" régionale. L'EBC serait réduit de 290m².	Il n'est pas possible de supprimer un EBC dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.
R2 & L8	MASSIN / GOVERNATORI	Il est demandé une clarification sur la distance de zone d'implantation : Rayon maximum autour des annexes est à la fois de 25 mètres du bâtiment principal (page 94) et à 20 mètres (page 93). Demande de suppression de l'EVP sur la parcelle AB n°90, car une imposante citerne en béton y est présente outre un accès à l'habitation sur la parcelle. Il demande que l'emplacement réservé n°16 soit supprimé car il n'a plus lieu d'être ; L'aménagement du carrefour a déjà été réalisé. Sur les parcelles AB n°89 et n°90, il est demandé de faire une "pastille STECAL" pour pouvoir construire de l'habitat léger pour héberger les agents en charge de l'entretien de la forêt. Zone NF : Il est demandé une clarification sur "les aménagements et installations liés et nécessaires à la gestion de la forêt et notamment la mise en sécurité au regard du risque incendie". Est-ce qu'un habitat léger pour les travailleurs qui entretiennent la forêt est envisageable ?	Concernant les annexes, en page 94 du règlement, une clarification sera effectivement faite. L'ER 16 n'a pas été réalisé. Le STECAL ne peut pas être créé après enquête publique dans la mesure où le STECAL doit être soumis à avis des personnes publiques associées et à la commission de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers avant enquête publique dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Non un habitat léger ne peut pas être réalisé au regard du règlement de la zone NF.
R7	ZANOLO	Sur la parcelle BB n°98 et 94, pourquoi un classement en espace vert protégé ?	Ce classement ne fait pas partie de la modification du PLU. Il n'est pas possible de supprimer un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.
R8 & L2	GILBERT	Ils souhaitent protéger un chêne multi-centenaire sur leur parcelle. (Parcelle BB n°14)	Il n'est pas possible d'insérer une protection sur cet arbre à ce stade de la procédure (après enquête publique).
M3	GIRAUD	Il est demandé la modification de l'EVP qui concerne 3 parcelles AP n°154,155 et 156. L'EVP a une superficie de 4300m², rendant inconstructible une partie importante parcelle. Elle propose donc de déplacer l'EVP sur la partie inférieure de la parcelle AP n°154 et 155	Il n'est pas possible de supprimer un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.
L5 & R10	MUSA VISJNA	Demande de révision de la zone rouge du PPRi concernant la parcelle AN n°36	Le PPRi ne peut pas évoluer dans le cadre de cette présente procédure, seul le préfet a la faculté de le faire évoluer.
R11 & L4 & M2	MUSA JUMAS MARIANNE	La parcelle AV n°81 est placée en zone rouge PPRIF dans le projet de PLU, alors qu'elle était en zone bleue.	La dernière carte du PPRIF opposable va être intégrée au plan de zonage avec les couleurs distinctives de R à B2 ; seul le préfet a la faculté de le faire évoluer.
R12 & L6	BURON	Pourquoi avoir créé un EVP sur leur parcelle AN n°228 ? Il est jugé contradictoire de rendre inconstructible une zone déjà viabilisée, alors que la révision du PLU vise à faciliter la construction de nouveaux logements, notamment sur la zone sud. Il demande la modification d'un EVP, car cela ne correspond pas à la topographie (talus naturel).	Il n'est pas possible de supprimer un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU. Néanmoins, cette demande pourrait être prise en compte dans le cadre d'une éventuelle procédure de révision (allégée) du PLU ultérieurement.
R16 & L7	MATTEO	Il est demandé que la parcelle AH n°51 soit rendue constructible. Pour cela, il faudrait étendre la zone UC jusqu'à la voirie.	La parcelle AH 51 est actuellement classée en UC2 au Nord et en zone N au Sud. Ce zonage au Sud se justifiait par la présence d'un début de massif boisé. La demande devra être réétudiée dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLU.
M4	NEYRAT	Demande de détournement de la parcelle AD n°9 pour la faire sortir de l'EBC et du PPRi.	L'EBC est situé sur une maison de sorte qu'il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Cet EBC peut être supprimé pour ce motif.
R18	FAURE	Question sur la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques au dessus de la hauteur absolue du bâtiment. Pourquoi la possibilité de réhabiliter du bâti agricole a-t-elle été supprimée ?	La possibilité de réhabiliter du bâti agricole a été supprimée suite à un jugement du TA de Nice ; il ne s'agit pas d'une volonté communale bien au contraire. Cette faculté sera réintégrée dans une prochaine évolution du PLU permettant ce type de réhabilitation.
R9 & R19 & L9	TROJANI/PELLETIER	Classement en UC + Classement en EVP des parcelles AR n°51, 52 et 162 -Une classification injustifiée au regard des enjeux de la commune : Les parcelles, dans le rapport de présentation ne font pas parties des secteurs identifiés comme faisant partie de "la matrice verte du territoire". Par ailleurs, les parcelles ne sont également pas identifiées en tant que "corridor fragmentés", du moins pas précisément à l'échelle de la cartographie (1/25000). -Une classification injustifiée au regard des caractéristiques des parcelles considérées : Demande de précision, de justification pour les classements en EVP qui semblent arbitraire. Des parcelles sont coupées en 2, des parcelles sont placées en EVP, d'autres non. Elles demandent donc un rétrécissement de l'EVP, afin de garder une certaine constructibilité.	Il n'est pas possible de supprimer un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.
R19 & M5	PAYRAS/MIRKINE	Demande modification de l'EVP sur la parcelle AL n°26 pour plusieurs raisons : La parcelle ne contient pas d'espèce végétale remarquable, n'est pas un corridor écologique avéré, pas une continuité écologique, une emprise de pleine terre déjà de 60 % du foncier. Cela remet en cause un projet de construction sur le bas de la parcelle.	Il n'est pas possible de supprimer un EVP dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.
R20 & M6	SCI ALEXANDRA CECILIA (Représentée par M. MEUNIER)	Demande de détournement de bâti sur la parcelle AH n°143. Le bâti présent est une ancienne ferme.	Il n'est pas possible de supprimer un EBC dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.
R21	COLOMBANI / CAVENEL	Demande d'harmonisation de la zone PPRIF des parcelles BB n°282 et BB n°281. Les parcelles sont classées en risque modéré, alors qu'elles sont plantées de vignes, les espaces boisés autour sont à l'inverse classés en risque faible.	Le PPRIF ne peut pas évoluer dans le cadre de cette présente procédure. En revanche, le plan du PPRIF opposable sera réintégré pour l'approbation du PLU.
L10	BENISTANT	Proposition de modification de la zone EVP au niveau de la parcelle AO n°53	Il n'est pas possible de supprimer un EBC dans le cadre d'une procédure de modification du PLU car il s'agit d'une atteinte à une protection relevant de la procédure de révision allégée du PLU.