AR Prefecture
006-210601282-20240605-CM20240605_042-DE
Reçu le 06/06/2024



SAINT-PAUL de VENCE

PLU de St Paul de Vence Plan Local d'Urbanisme

1.a Notice de présentation

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

HABITAT | DÉPLACEMENTS | AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE | ENVIRONNEMENT | PATRIMOINE

AR Prefecture
006-210601282-20240605-CM20240605_042-DE
Reçu le 06/06/2024

Table des matières

I – PREAMBULE 3
§ 1 : Rappel juridique 4
§ 2 : Objet de la modification 5
II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT 6
§ 1 : La gestion des eaux pluviales 7
§ 2 : La gestion des eaux usées 8
§ 3 : Le risque de retrait-gonflement des sols argileux 10
§ 4 : L'emprise au sol 11
§ 5 : Les divisions parcellaires 14
§ 6 : Le stationnement dans les constructions à destination d'habitation 15
§ 7 : Le stationnement des véhicules électriques et hybrides 16
§ 8 : La desserte par les voies publiques ou privées 18
§ 9 : Le patrimoine naturel et bâti 19
§ 10 : La hauteur 20
§ 11 : Les remblais 21
§ 12 : L'implantation des constructions 21
§ 13 : Les toitures 23
§ 14 : Les génoises et corniches 25
§ 15 : Les espaces libres de pleine terre 26
§ 16 : Les règles applicables à la zone N 26
§ 17 : Les règles applicables à la zone A 27
§ 18 : Les règles applicables à la zone AU 29
§ 19 : La transition écologique 29
§ 20 : Les clôtures 30
§ 21 : Les ouvertures 31
§ 22 : Le lexique 31
III– MODIFICATIONS APPORTEES A LA LISTE 35
DES EMPLACEMENTS RESERVES 35
IV – MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE 37
§ 1 : La correction des erreurs matérielles 38
§ 2 : Le reclassement du secteur de Saint Etienne de UC1 en UC2 40
§ 3 : La carte des risques liés aux sols argileux 42
§ 4 : La carte de PPR Incendies de Forêts 43
V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU 44
§ 1 : Avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) 45
§ 2 : Avec les règles générales du SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur 47
§ 3 : Avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE) 51
§ 4 : Avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) 2022-2027 52

AR Prefecture

006-210601282-20240605-CM20240605_042-DE
Reçu le 06/06/2024

I – PREAMBULE

§ 1 : Rappel juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Paul-de-Vence a été régulièrement approuvé le 12 avril 2017. Il a fait depuis lors l'objet d'une révision générale approuvée le 24 février 2020 en conseil municipal.
Le PLU a également fait l'objet de 3 mises à jour :

- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté municipal en date du 26 février 2021 ;
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté municipal en date du 26 novembre 2021 ;
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté municipal en date du 22 décembre 2022.

Il est rappelé que la présente procédure respecte les dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune a décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aucune de ces éventualités n'étant envisagée, une modification du PLU est donc opportune.

§ 2 : Objet de la modification

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU.

Le projet de modification du PLU de Saint-Paul-de-Vence, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé inutilement contraignantes ou simplement inadaptées.

Ce projet de modification s'inscrit dans la poursuite d'objectifs déjà énoncés et ne compromet pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) déjà en vigueur.

La présente modification conduit à :

1. Corriger une erreur matérielle concernant un espace boisé classé situé sur une construction ;
2. Reclasser un site de la zone UC1 à UC2 ;
3. Rajouter l'Emplacement Réservé SP4 au plan de zonage supprimé lors de la révision générale du PLU du fait d'une erreur matérielle ;
4. Mettre à jour la carte des aléas retraits et gonflements actuellement annexée au PLU ;
5. Modifier les règles en matière de gestion des eaux pluviales et usées ;
6. Modifier et préciser les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ;
7. Modifier les règles applicables aux divisions parcellaires ;
8. Préciser les règles applicables aux places de stationnement ;
9. Redéfinir les règles de calcul de la hauteur d'une construction ;
10. Préciser les règles applicables aux remblais ;
11. Introduire des exceptions aux règles d'implantation des constructions ;
12. Autoriser les toitures plates sous certaines conditions ;
13. Modifier certaines règles applicables à la zone N ;
14. Modifier certaines règles applicables à la zone A en vue de prendre en compte les règles du règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes ;
15. Modifier une disposition de la zone AU autorisant la réhabilitation et l'extension des anciens bâtiments agricoles.
16. Modifier les règles applicables aux clôtures ;
17. Modifier les règles applicables aux débords de toits ;
18. Compléter les règles en matière de voies et dessertes publiques ou privées ;
19. Modifier ou préciser certaines définitions issues du lexique.

II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

§ 1 : La gestion des eaux pluviales

Le PLU actuellement en vigueur intègre les règles résultant du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la Communauté d'Agglomération Antipolis (CASA) dans sa version de 2019. Cette version est actuellement annexée au PLU révisé en 2020. Or, le règlement de la CASA a été modifié en 2021 et les règles qui concernent les bassins de rétention ont légèrement évolué. Il est donc proposé via la présente modification d'intégrer ces changements à l'article DG2 3.4 du règlement du PLU.
Il sera également nécessaire d'annexer la nouvelle version du règlement de la CASA au PLU.

Actuellement, le PLU en vigueur indique que « tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme » sont concernés par l'obligation de créer des ouvrages de rétention. Pourtant, l'article 1.2 de la partie 2 du règlement de la CASA (page 6) exempte certains projets de cette obligation à certaines conditions. En effet, la CASA prévoit cinq cas pour lesquels l'aménagement de bassin de rétention n'est pas automatiquement obligatoire.

De même, en fonction de la localisation géographique des territoires, le règlement de la CASA fixe des obligations différentes en matière de dimensionnement des bassins notamment. Le règlement de la CASA prévoit que le dimensionnement des bassins de rétention doit être au minimum égal à 100 litres par mètre carré (m²) imperméabilisé (article 1.5.1 de la partie 2). C'est au-dessus de ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur : 30 ou 80 litres par m² imperméabilisés en fonction des cas. Il est donc envisagé de faire un renvoi par le règlement de la CASA.

Il est donc proposé de supprimer les règles décrites actuellement au sein du règlement du PLU et de faire un renvoi généralisé au règlement de la CASA.
Seules les grandes règles de principe sont rappelées dans le règlement du PLU. Ce renvoi spécifique au règlement de la CASA évite par ailleurs aux auteurs du PLU de devoir procéder à une évolution du PLU, dès que le règlement de la CASA évolue.

Extrait règlement PLU modifié

4. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'article 8 du règlement du PLU définit les conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et le ruissellement, ainsi que les installations nécessaires de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

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) 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.

Dispositions relatives à l'imperméabilisation des sols et à la maîtrise des ruissellements

Les équipements publics de gestion des eaux pluviales sont destinés à la collecte des ruissellements pluviaux issus du domaine public et des surfaces naturelles amont. Les réseaux pluviaux ont des capacités limitées, le gestionnaire n'a pas l'obligation d'accepter de nouveaux branchements.

Sur le territoire de la CASA et dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales doit privilégier l'infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface, avant de recourir à un branchement. Ainsi la solution de l'infiltration doit être étudiée et mise en œuvre en priorité, sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution de la ressource en eau notamment.

Des mesures de compensation de type bassins de rétention ou autre technique alternative équivalente, sont prescrites pour accompagner chaque nouvelle imperméabilisation des sols, dans le respect des conditions listées dans le règlement de la CASA.

Dans les zones naturelles, les solutions favorisant la qualité environnementale sont privilégiées (noue, tranchée, puits d'infiltration, ...).

La gestion des eaux pluviales et des ruissellements sur la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur.

Dispositions relatives à la préservation des axes d'écoulement naturels

On entend par « axe d'écoulement naturel » les cours d'eau, les vallons en eau ou sec, mais également les talwegs qui recueillent et concentrent les ruissellements superficiels, et sont actifs lors des orages.

Conformément aux dispositions du Code Civil, les constructions et aménagements à réaliser ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ainsi les axes d'écoulement sont protégés par une marge de recul qui maintient leur rôle d'expansion des eaux débordantes lors des crues, préserve la végétation rivulaire et la continuité écologique.

Pour les axes d'écoulement naturels et les tronçons aménagés assurant leur continuité, tout projet de modification, d'entretien ou de restauration doit être soumis à la Direction GEMAPI / Eaux Pluviales de la CASA pour examen et avis.

Compte tenu de la pression sur la ressource en eau et de sa raréfaction, notamment pour des usages agricoles, le PLU ajoute une disposition réglementaire visant à la préserver par des aménagements propices.

Extrait PLU modifié

Dispositions relatives à la préservation quantitative de la ressource en eau

La destruction des bassins et des réserves d'eau existants est interdite. Néanmoins, ils pourront être couverts pour des nécessités techniques d'aménagement et ils devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

§ 2 : La gestion des eaux usées

En raison du transfert de la Compétence Assainissement à la Communauté d'Agglomération depuis le 1er janvier 2020 et des évolutions réglemantaires, 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 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.

Extrait PLU modifié

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.

Extrait PLU modifié

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.

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.

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

Extrait PLU modifié

Eaux usées – Assainissement non collectif

~~En dehors des secteurs d'assainissement collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conforme aux réglementations en vigueur, conçu et entretenu.~~

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.

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).

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.

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.

Extrait PLU modifié

Eaux de piscines, fontaines, bassins d'ornement, spas

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines, bassin 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 2.5l/s (litres par seconde).

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.

§ 3 : Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le règlement actuel indique que la commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux cartographié par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en novembre 2011.
Or, depuis lors, ce risque a fait l'objet d'une cartographie par arrêté ministériel du 22 juillet 2020, rectifiée au Journal Officiel du 15 août 2020.

Ce point est précisé dans l'article DG3 5 relatif à l'aléa et au retrait gonflement des sols argileux.

Extrait PLU modifié

ARTICLE DG3 5 – ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux ~~cartographie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en novembre 2011~~. Ce risque a fait l'objet d'une cartographie par arrêté ministériel du 22 juillet 2020, rectifié au Journal Officiel du 15 août 2020.
Cette carte est annexée au présent PLU.

§ 4 : L'emprise au sol

L'emprise au sol maximale est exprimée sous forme de pourcentage. Celui-ci est obtenu en calculant le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie totale de la parcelle qui l'accueille. Ainsi, sur un terrain de 1000 m^2 situé en zone UC2, l'emprise au sol d'un projet ne pourra pas dépasser 150 m^2 car le pourcentage maximal a été fixé à 15%.
L'emprise au sol diffère en fonction des zones, de leur densité et de leur vocation.

Il a été constaté des difficultés quant à l'application de la règle du pourcentage d'emprise au sol. En effet, celle-ci présente au moins deux effets pervers :

A. Pour les nouvelles constructions, les administrés peuvent être tentés d'utiliser le maximum d'emprise au sol disponible afin de réaliser un projet de construction quitte à construire illégalement une terrasse ultérieurement. Ce contournement de la règle est malheureusement régulier et difficile à détecter.
B. Pour les projets de construction situés sur un terrain à cheval sur deux zones, le calcul des coefficients est parfois compliqué : faut-il seulement prendre en compte la superficie de la zone sur laquelle le projet de construction est envisagé ?

Il est proposé d'apporter des solutions à ces deux problèmes.

A) Les terrasses

Il a été constaté que, parfois, certains administrés, afin de maximiser la superficie de leurs constructions, décident de ne pas déclarer la construction de terrasses.
Afin de remédier à cela, il est proposé que soit ajouté un coefficient d'emprise au sol spécifique aux terrasses au sein des 3 secteurs UC1, UC2 et UC3. Ce coefficient d'emprise au sol est différent de l'emprise au sol général qui exclut les terrasses.

Le coefficient spécifique aux terrasses différera selon les zones.

En voici un tableau récapitulatif :

	Coefficient d'emprise au sol général (à l'exclusion des terrasses)	Coefficient spécial dédié aux terrasses venant s'ajouter au coefficient d'emprise au sol général
UC1	17% maximum	3%
UC2	13% maximum	2%
UC3	9% maximum	1%

Pour reprendre l'exemple exposé plus haut, sur un terrain de 1000 m^2 situé en zone UC2, l'emprise au sol d'un projet de construction ne pourra pas dépasser 130 m^2. En outre, 2% de 1000 m^2 pourront être réservés à la terrasse. Rien n'empêchera donc les administrés de dépasser le pourcentage d'emprise au sol général et de construire une terrasse de 20 m^2 par exemple.

Il est précisé qu'en cas d'extension d'un bâtiment, le coefficient d'emprise au sol appliqué aux terrasses devra être respecté.

La définition de l'emprise au sol est modifiée en ce sens au sein de l'article DG 2 2 du règlement du PLU, à la suite de la définition de l'emprise au sol.

Extrait PLU modifié

Dans les zones UC1, UC2 et UC3, deux catégories de coefficients d'emprise au sol cumulatifs s'appliquent :

- un coefficient d'emprise au sol général définis comme ci-avant mais excluant les terrasses ;
- un coefficient d'emprise au sol spécifique aux terrasses venant s'ajouter à l'emprise au sol générale.

B) Les parcelles coupées par deux zones différentes

Afin de clarifier les règles en matière de coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts, il est proposé de préciser certaines de leurs modalités de calcul. En effet, le PLU actuel ne traite pas explicitement du cas où une parcelle serait à cheval sur deux zones distinctes : une zone U et une zone N par exemple. Dans ce cas-là, le calcul des coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts ne prend en compte que la partie de la parcelle sur laquelle se situe le projet. Ce principe est classique et est régulièrement confirmé par la jurisprudence administrative depuis un arrêt du Conseil d'Etat (CE, 26/02/1998, n°64507).
Dans le cas d'un terrain de 400 m^2 dont la moitié est classée en U et l'autre en N, le calcul de l'emprise au sol ne concerne que les 200 m^2 classés en zone U. Si ce secteur est soumis à un coefficient d'emprise au sol de 10%, alors l'emprise au sol ne pourra excéder 20 m^2.

En revanche, si une construction est implantée à cheval sur deux zones, il faudra « *appliquer pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve* » (Cour administrative d'appel de Paris, 20/01/1994, n°93PA00267 et n°93PA00289).
Ainsi, si un administré veut construire sa maison sur une partie de son terrain à cheval entre les zones UC1 et UC2, alors la partie de la maison située au sein de la zone UC1 devra respecter les prescriptions de cette zone et idem pour la partie située au sein de la zone UC2.

Extrait du projet de PLU modifié

Lorsqu'un projet est compris sur deux zones distinctes du PLU, seule la superficie où sera érigée la construction devra être comprise dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

De manière générale, il est rappelé en outre au sein de l'article DI 1 des dispositions générales du règlement du PLU que lorsqu'un projet est compris sur deux zones distinctes du PLU, le règlement de chaque zone s'applique sur la partie du territoire concerné.

Extrait du projet de PLU modifié

Lorsqu'un projet est compris sur deux zones distinctes du PLU, le règlement de chaque zone s'applique pour la partie du terrain comprise à l'intérieur de la zone en question.

C) Les débords de toiture

Actuellement le règlement du PLU précise que sont inclus dans l'emprise au sol les débords de toiture de toute nature.

La présente modification du PLU vise à exclure les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements conformément à l'article L.420-1 du Code de l'urbanisme.

Extrait du projet de PLU modifié

a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, ~~les débords de toiture~~, les balcons, les escaliers attenants aux constructions, les perrons, les terrasses ~~attenantes à la maison~~, les sous-sols et constructions enterrées. Toutefois, sont exclus les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Croquis emprise au sol – Exclusion des débords de toiture

§ 5 : Les divisions parcellaires

Afin d'apporter plus de précisions sur l'appréciation des règles applicables au PLU dans le cas d'indivisions foncières, la commune souhaite préciser dans le règlement du PLU que les autorisations d'opération d'aménagement sont conditionnées à ce que toutes les nouvelles unités foncières mais également l'unité foncière initiale (parcelle-mère) respectent les règles d'urbanisme.

Extrait du règlement modifié

Le PLU impose également que tous les projets de construction, toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions du règlement du PLU.
L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division parcellaire, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

-Les articles 4.1 concernant l'emprise au sol des constructions
-Les articles 4.3 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
-Les articles 4.4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
-Les articles 6 concernant les pourcentages d'espaces libres de pleine terre
- ~~L'article DG2-3-B/4- En cas de division parcellaire, la maison existante devra prévoir une installation conforme.~~
Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une division de terrain en lots déjà bâtis avant l'approbation du PLU, si aucune division n'est possible dans le respect des règles du PLU.

Par ailleurs, il est désormais rappelé dans le règlement du PLU qu'une délibération en conseil municipal a bien été votée le 9 décembre 2020 afin de soumettre à déclaration préalable les divisions foncières. Cette disposition est insérée pour une parfaite connaissance de la population.

ARTICLE DG1 7 -CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

Extrait du règlement modifié

Par délibération en date du 9 décembre 2020, la commune de Saint Paul de Vence a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager ou une déclaration préalable dans les zones UC1, UC2, UC3, UE-F, agricole et naturelle.

§ 6 : Le stationnement dans les constructions à destination d'habitation

Les règles concernant le nombre de places de stationnement imposées pour l'habitation nécessitent quelques précisions. Le PLU en vigueur oblige la création de deux places minimum par logement puis, au-delà de 80 m² de surface de plancher, d'une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher. Ces règles sont édictées dans un but d'intérêt général afin que soit réalisé un nombre suffisant de places de stationnement pour garantir une circulation fluide sur les voies publiques.

La présente modification propose plusieurs changements de ces règles.
Tout d'abord, il convient de préciser, afin d'éviter toute confusion, qu'une place de stationnement supplémentaire est exigée pour toute tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

Ensuite, il est proposé de fixer un nombre maximum de places de stationnement au-delà duquel la règle de la tranche de 60 m² entamée ne s'applique plus que de façon facultative. Ceci permettra d'éviter que des administrés soient obligés de réaliser 15 places de parking si cela n'est pas nécessaire. Ce nombre serait fixé à 5 places de stationnement.
Enfin, il serait utile de préciser quelles règles sont applicables à l'extension des logement déjà existants. Pour ces cas-là, il sera demandé la construction de deux places de stationnement pour le logement déjà existant et une place supplémentaire par tranche de 60 m² entamée au-delà de 40 m² avec un maximum de 5 places exigées.

Le règlement du PLU mentionne désormais un exemple pour illustration :

- Pour un logement inférieur ou égal à 80m² : il est exigé 2 places de stationnement ;
- Pour un logement de 81 m² à 140 m² : il est exigé 3 places de stationnement ;
- Pour un logement de 141 m² à 200 m² : il est exigé 4 places de stationnement ;
- Pour un logement au-delà de 200 m² : il est exigé 5 places de stationnement.

Extrait du PLU en vigueur

Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	2 places par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 80 m² de surface de plancher Il est exigé en plus une place de stationnement visiteur par tranche de 150 m² de surface de plancher pour les opérations comprenant 5 logements ou plus. Excepté dans le secteur UV1 : non réglementé	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Extrait du projet de PLU modifié

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places par logement + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher au-delà de 80m² de surface de plancher, dans la limite maximale de 5 places. Pour toute extension d'un logement existant : il est exigé au minimum 2 places pour la construction existante (ou le nombre de stationnement prévu dans le permis de construire accordé) + 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher supplémentaires, au-delà de 40 m², avec un maximum de 5 places exigées. Il est exigé en plus, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher, pour les opérations comprenant 5 logements ou plus. Excepté dans le secteur UV1 : non réglementé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

§ 7 : Le stationnement des véhicules électriques et hybrides

Depuis l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Paul de Vence, les règles édictées à l'article L.113-12 du Code de la construction et de l'habitation ont évolué avec l'entrée en vigueur de la loi d'Orientation des Mobilités en date du 24 décembre 2019 concernant les équipements en bornes dans les bâtiments, dont les dispositions sont entrées en vigueur pour toute demande d'autorisation d'urbanisme postérieure au 11 mars 2021.

Le tableau inséré dans le règlement du PLU en vigueur ne concerne que les bâtiments neufs alors que les modalités d'équipements en recharges s'appliquent également aux bâtiments en rénovation. De même, le tableau en vigueur opère une distinction entre les bâtiments industriels, tertiaires, accueillant un service public ou commercial alors que la loi a aligné les règles à ce sujet. La part des places à pré-équiper a évolué également. Le tableau nécessite donc d'être adapté.

Extrait du PLU en vigueur

6. Obligations en faveur du stationnement des véhicules et deux-roues électriques ou hybrides

En application du Code de la Construction et de l'Habitation, des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables doivent être prévus : pour les bâtiments neufs, les places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les modalités ci-dessous.

	Part des places devant disposer d'un point de recharge	
	< ou = à 40 places	+ 40 places
Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements prévoyant un parc de stationnement	50 %	75 %
Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire	10 %	20 %
Pour les bâtiments neufs accueillant un service public	10 %	20 %
Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles cinématographique	5 %	10 %

Extrait du PLU modifié

	Bâtiments résidentiels	**Bâtiments non résidentiels**
Depuis le 11 mars 2021 (neuf ou rénovations lourdes)	Article L.113-12 du Code de la construction et de l'habitation	
Nombre de places de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR
		Points de charge accessibles PMR pour des parkings supérieurs à 200 places
Rénovation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place

§ 8 : La desserte par les voies publiques ou privées

Sur la base de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme, la présente modification vient préciser textuellement que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
Un seul accès véhicule sera admis pour limiter le nombre de sorties sur la voie publique et éviter les points accidentogènes.

A partir du domaine public, les cinq premiers mètres de la pente ne devront pas dépasser 5% de pente en long et en travers. Cette disposition est intégrée pour des raisons de sécurité au démarrage du véhicule en entrée du terrain.
Le revêtement de l'accès doit être stabilisé entre l'espace public et le portail (enrobé, béton, pavé). Après les cinq premiers mètres lorsque la pente de l'accès est supérieure à 5%, le revêtement doit être stabilisé. La stabilisation du terrain permet une accroche des véhicules au sol.

Les voies d'accès seront au minimum de 2,50 mètres de largeur afin de permettre les manœuvres et le passage des véhicules de secours.

Extrait du PLU modifié

3. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. L'accès doit être adapté à l'importance et à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un seul accès véhicule sera admis.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

~~Le revêtement de l'accès entre l'espace public et le portail doit être stabilisé. Après le portail, lorsque la pente de l'accès est supérieure à 5%, le revêtement doit être stabilisé renforcé.~~

Les accès ayant une pente supérieure à 15% sont interdits.

A partir du domaine public, les cinq premiers mètres ~~de la pente~~ ne devront pas dépasser 5% de pente en long et en travers.

Le revêtement de l'accès doit être stabilisé entre l'espace public et le portail (enrobé, béton, pavé). Après les cinq premiers mètres lorsque la pente de l'accès est supérieure à 5%, le revêtement doit être stabilisé.

Les voies d'accès seront au minimum de 2,50 mètres de largeur.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20%, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès dans le respect des règles d'implantation définies dans la zone.

En cas de division, le programme prévoit un accès unique, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

§ 9 : Le patrimoine naturel et bâti

➢ Concernant les coupes et abattages d'arbres en site inscrit

Actuellement dans le règlement du PLU il est indiqué que les abattages d'arbres en site inscrit sont soumis à autorisation préfectorale.

Or, tel n'est pas le cas. Conformément à l'article L.341-1 du Code de l'environnement, le classement en site inscrit induit que toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture (UDAP 06) dans le site inscrit de la bande côtière de Nice à Théoule.

Le règlement du PLU est modifié en conséquence :

Extrait PLU modifié

2. Site inscrit

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L.341-1 du Code de l'environnement) et obtenu, le cas échéant, l'autorisation nécessaire au titre du code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant en totalité concerné par un Site Inscrit. Les règles suivantes sont, notamment, à respecter :

- l'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir, avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- ~~les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préfectorale.~~ Toute coupe ou tout abattage d'arbre est soumis à l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture (UDAP 06) dans le site inscrit de la bande côtière de Nice à Théoule (Art L.341-1 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2016-1087 du 08/08/2016, article 168).
- l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite.

➢ *Concernant les monuments historiques*

Actuellement dans le règlement du PLU il est indiqué que dans les périmètres Délimités des Abords, les permis d'aménager, permis de construire et déclarations de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La présente modification précise tout d'abord qu'il s'agit d'un avis conforme de l'ABF dans le seul périmètre délimité des abords existant sur le territoire communal.

Extrait PLU modifié

Dans le périmètre Délimité des Abords, les permis d'aménager, permis de construire et déclarations de travaux sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

§ 10 : La hauteur

Les modalités de prise en compte des murs de soutènement ont besoin d'être précisées : la règle actuellement en vigueur impose de prendre en compte les murs de soutènement dans le calcul de la hauteur absolue et frontale d'un bâtiment, s'ils sont éloignés de moins de sept mètres.
Il est proposé sans modifier la règle, de l'inclure directement dans le calcul de la hauteur absolue puis frontale pour davantage de compréhension.

Extrait du projet de PLU modifié

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou le point le plus haut de l'acrotère.
Si un mur de soutènement non destinée à soutenir une construction attenante au bâtiment principal est éloigné de moins de 7 mètres de la façade, sa hauteur sera alors comprise dans le calcul de la hauteur absolue.

Extrait du projet de PLU modifié

Le calcul de la hauteur frontale inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. Si un mur de soutènement non destinée à soutenir une construction attenante au bâtiment principal est éloigné de moins de 7 mètres de la façade, sa hauteur sera alors comprise dans le calcul de la hauteur ~~absolue et~~ frontale.

Il n'est plus fait état de hauteur maximale de tout bâtiment mais de hauteur absolue dans le secteur UV2, UC1, UC1-r, UC2, UC3, UE-P, 1AU, A et N.

Extrait du projet de PLU modifié

Dans le secteur UV2 :

La hauteur absolue ~~maximale~~ de tout bâtiment mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres.
Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

4.2- Hauteur des constructions

Dans le secteur UC1 et UC1-r

La hauteur ~~maximale~~ absolue de tout bâtiment mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture à pentes et 7 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate, sans excéder deux niveaux.

Dans les secteurs UC2 et UC3

La hauteur ~~maximale~~ absolue de tout bâtiment mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 3,50 mètres.

Dans le secteur UE-P :

La hauteur absolue ~~maximale~~ de tout bâtiment mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne pourra excéder 9 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres.

En ce qui concerne les zones A et N, dans le PLU en vigueur, la hauteur est uniquement indiqué sans référence à la hauteur absolue ou frontale. Il est ajouté également des dispositions relatives à la hauteur frontale.

Extrait du projet de PLU modifié – zones A et N

4.2- Hauteur des constructions

La hauteur ~~maximale~~ absolue de tout bâtiment d'habitation mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres au faîtage dans le cas d'une toiture à pentes et 7 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate, sans excéder deux niveaux.

Il est également proposé de réglementer la hauteur des locaux poubelles. Couverts, ils ne pourront excéder 2,30 mètres de hauteur tandis que non couverts, ils ne pourront dépasser 1,30 mètres.

Extrait du projet de PLU modifié

La hauteur des locaux poubelles non couverts ne doit pas excéder 1.30 m. Celle-ci est rapportée à une hauteur maximale de 2.30 m, pour le cas des locaux couverts.

§ 11 : Les remblais

Il est apparu que le PLU actuel n'insiste pas suffisamment sur la nécessité de préserver le sol naturel de tout remblai ou excavation.
Il est proposé, afin de remédier à cela, de réaffirmer le principe selon lequel le sol naturel doit être préservé tel quel au maximum. Les règles en matière de remblai et d'excavations n'évolueront pas.

Extrait du PLU en vigueur

La hauteur de remblai des espaces libres avec les terres provenant des fouilles ne pourra excéder 0,30 mètre et celle des excavations ne dépassera pas 3 mètres par rapport au sol naturel. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur de renouvellement UC1-r.

Extrait du projet de PLU modifié

Le sol naturel est à préserver au maximum en l'état. Le remblai des espaces libres doit se faire en priorité avec les terres provenant des fouilles.-Sa hauteur ne pourra dans tous les cas excéder 0,30 mètre.

La hauteur des excavations ne dépassera pas 3 mètres par rapport au sol naturel, à l'exception du secteur de renouvellement UC1-r.

§ 12 : L'implantation des constructions

Le règlement de la zone UC fixe des règles d'implantation des construction par rapport aux voies et emprises publiques au sein de son article 4.3.
En effet, actuellement les constructions doivent respecter un recul de :

- 10m minimum de l'alignement des RD 36 et RD 336 ;
- 7m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existante ou projetée.

La présente modification vise à fixer une nouvelle règle supplémentaire d'implantation des constructions par rapport aux voies privées fermées à la circulation publique. En effet, la commune possède des voies privées fermées à la circulation publique mais desservant des dizaines d'habitations. Le passage des véhicules peut causer des désagréments du fait du nombre de passages automobiles proches des constructions. Contraindre la constructibilité à 3m minimum de ces voies éviterait ou tout au moins diminuerait ces désagréments.

Extrait du projet de PLU modifié

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10 mètres minimum de l'alignement des RD 36 et RD 336 ;
- 7 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.
- 3 mètres minimum de l'alignement des voies privées fermées à la circulation publique.

La présente modification vise également à développer dans les zones UC et 1AU les conditions permettant de pouvoir procéder à des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives de propriété, en cas d'extension d'une construction d'habitation existante dans les conditions suivantes :

- Dans la limite d'une bande inconstructible de 2m par rapport aux limites séparatives et de 30% du bâtiment existant ;
- Les caractéristiques architecturales de l'extension doivent être sensiblement égales au bâti existant.

Extrait du projet de PLU modifié- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10 mètres minimum de l'alignement des RD 36 et RD 336 ;
- 7 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.
- 3 mètres minimum de l'alignement des voies privées fermées à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction d'habitation principale existante dument autorisée, implantée avec des retraits différents par rapport aux voies et emprises publiques, dans la limite de 30% du bâtiment existant, si aucune extension dans les règles du PLU n'est possible et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie ~~et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain~~ et de respecter les caractéristiques architecturales sensiblement égales au bâti existant.

Extrait du projet de PLU modifié- Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul de :
- 5 mètres minimum des limites séparatives dans le secteur UC1 et le sous-secteur UC1-r ;
- 7 mètres des limites séparatives dans les secteurs UC2 et UC3.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction d'habitation principale existante dument autorisée, implantée avec des retraits différents de la limite séparative, dans la limite d'une bande inconstructible de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et de 30% du bâtiment existant, si aucune extension dans les règles du PLU n'est possible et à condition de respecter les caractéristiques architecturales sensiblement égales au bâti existant.

Ces conditions permettent de respecter la continuité visuelle, ne pas impacter la morphologie du tissu urbain existant et de limiter les troubles du voisinage provoqués par une grande proximité des constructions.

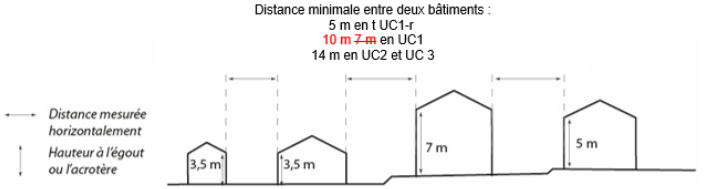
Ces aménagements ont également été étendus à la zone UE ainsi qu'en zone A et N en ce qui concerne uniquement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
En ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété, la distance des constructions est augmentée de 7 à 10 m dans le secteur UC1 et 1AU. De même, actuellement des dérogations aux règles d'implantation des constructions sur une même propriété ont été érigées pour les piscines et bassins d'agrément ainsi que pour les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal et dont l'emprise au sol n'excède pas 30m². Cette emprise au sol passe de 30 m² à 40m² dans le cadre de la présente modification du PLU.

Extrait du projet de PLU modifié

4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 5 mètres dans le sous-secteur UC1-r ;
- ~~7~~ 10 mètres dans le secteur UC1 ;
- 14 mètres dans les secteurs UC2 et UC3.



Illustration

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et bassins d'agrément, ainsi qu'aux bâtiments annexes (garage, abri de véhicule non clos, pool house, abri de jardin, constructions enterrées…) non accolés au bâtiment principal et dont l'emprise au sol n'excède pas ~~30~~ 40 m².

Le PLU actuellement en vigueur prévoit que des exceptions aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou sur une même unité foncière peuvent être faites sous certains conditions. Il est envisagé de développer les règles d'implantations spécifiques à certaines constructions. Il s'agit des :

- Clôtures et murs de soutènement, bassins de rétention,
- Panneaux photovoltaïques non intégrés sur le toit du bâtiment. Ceux-ci ne pourront toutefois pas être implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et de l'emprise publique.
- Carports ou préaux couvrant les aires de stationnement s'ils ne comportent aucun mur et qui ne pourront toutefois être implantés à moins de 2 mètres de la limite.

Ainsi, elles pourraient être installées plus proches des limites séparatives ou des voies publiques que les maisons d'habitations classiques mais toujours en respectant une bande de deux ou trois mètres inconstructibles.

Extrait du projet de PLU en vigueur

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 4-3 dans les dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique existantes ou à créer.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les règles fixées à l'Article 4-3 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- aux panneaux photovoltaïques non intégrés sur le toit d'un bâtiment qui ne pourront toutefois être implantés à moins de 3 mètres de la limite.

Extrait du projet de PLU modifié

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 4-3 dans les dispositions particulières à chaque zone concerne les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique existantes ou à créer.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Des implantations différentes peuvent être admises sous conditions, qui seront précisées par l'article 4-3 de chaque zone.

Les règles fixées à l'Article 4-3 ne s'appliquent pas :

- aux clôtures, ~~et~~ murs de soutènement et aux bassins de rétention,
- aux panneaux photovoltaïques non intégrés sur le toit d'un bâtiment, qui ne pourront toutefois être implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et de l'emprise publique ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- ~~aux panneaux photovoltaïques non intégrés sur le toit d'un bâtiment qui ne pourront toutefois être implantés à moins de 3 mètres de la limite.~~
- aux carports ou préaux couvrant les aires de stationnement s'ils ne comportent aucun mur et qui ne pourront toutefois être implantés à moins de 2 mètres de la limite.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'implantation des portails par rapport à la limite du domaine public, excepté dans la zone UV, actuellement, le règlement du PLU préconise un recul du portail par rapport à la limite du domaine public pour permettre un stockage de véhicules en dehors de la chaussée. Pour les nouvelles constructions, les portails doivent respecter un recul de 5m minimum en tout point par rapport à la voie publique.

La présente modification vise à préciser que le domaine public s'entend du domaine public « actuel ou projeté ». De même, il est précisé le cas des portillons. Ces derniers doivent respecter un recul de 1m minimum en tout point par rapport à la voie publique.

Extrait règlement modifié

Cas particulier de l'implantation des portails et clôtures, excepté dans la zone UV

Pour des raisons de sécurité, il sera préconisé un recul du portail et des portillons par rapport à la limite du domaine public actuel ou projeté, pour permettre un stockage de véhicules en dehors de la chaussée. Les manœuvres devront se faire sur l'unité foncière concernée de façon que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant, afin d'assurer une meilleure sécurité publique.

Pour les nouvelles constructions, les portails doivent respecter un recul de 5 mètres minimum en tout point par rapport à la voie publique.

Les portillons doivent respecter un recul de 1 mètre minimum en tout point par rapport à la voie publique.

§ 13 : Les toitures

Compte tenu de leur visibilité avec les immeubles voisins, l'aspect des toitures est réglementé dans le PLU en vigueur. L'inclinaison des pentes est comprise entre 25 et 30%. De même, la présente modification maintient que des pentes et couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :
- pour les constructions annexes (garages, abris,…) non visibles de la rue ou accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes différentes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les terrasses tropéziennes sont déjà interdites dans les zone UV, UC, 1AU, A et N. Cette interdiction est désormais étendue à la zone UE spécifique aux zones d'équipement ou d'intérêt économique.

En, revanche le présent règlement du PLU reprend les règles en matière de toits plats et de toitures terrasses.

Rappel des règles actuellement en vigueur :

	Toit plat	Toiture-terrasse
UV (p.40)	**Interdit** (**autorisé** sous conditions dans le secteur UV2)	**Interdit**
UC (p.50)	**Autorisé**	**Interdit**
UE (p. 58)	Pas d'interdiction ou d'autorisation explicite	Pas d'interdiction ou d'autorisation explicite (sauf **autorisation** dans le secteur UEf)
1AU (p. 67-68)	**Autorisé**	**Interdit**
A (p. 80)	**Interdit**	**Interdit**
N (p. 90)	**Interdit**	**Interdit**

En ce qui concerne les toits plats, ceux-ci sont désormais autorisés dans toutes les zones à l'exception du secteur UV1, sous conditions que :

- ils soient végétalisés avec 30cm de substrat minimum ;
- la végétation ne puisse pas excéder 1m de hauteur ;
- un maximum de 15% de leur superficie pourra faire l'objet d'un traitement minéral, destiné à assurer leur entretien ;
- cette emprise devra être accessible et ne devra comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

Par ailleurs, concernant les toitures terrasses, il est désormais précisé que dans le cas d'un bâtiment en R+1, les toitures terrasses sont admises au-dessus du rez-de-chaussée dans la limite de 30% de l'emprise du bâtiment. Elles ne devront comporte aucun stationnement.

Extrait du projet de PLU modifié

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

En dehors du secteur UV1 les toits plats sont autorisés. Ils seront soumis à une obligation de végétalisation (avec 30 cm de substrat au minimum, la végétation ne pouvant pas excéder 1 mètre de hauteur).

Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral, destiné à assurer leur entretien. Cette emprise devra être accessible pour permettre un entretien sécurisé, elle ne devra comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

Dans tous les cas, chaque volume ne pourra comporter qu'un seul type de toiture.

Dans le cas d'un bâtiment en R+1, les toitures terrasses sont admises au-dessus du rez-de chaussée dans la limite de 30% de l'emprise du bâtiment. Toutefois, elles ne devront comporter aucun stationnement.

Des pentes de toiture et des couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris…) non visibles de la rue ou accolées à une construction existante ;
- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes différentes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

§ 14 : Les génoises et corniches

Il est prévu par le PLU actuel qu' en zone UC, les débords de toits soient constitués par des génoises ou des corniches. Cette disposition permet une harmonisation architecturale entre toutes les constructions ce qui est nécessaire pour garantir l'identité forte de la commune.
Cependant, il apparait aujourd'hui souhaitable de préférer les génoises aux corniches : leur aspect correspond davantage à l'architecture provençale du village. En la matière, il est important de distinguer les génoises qui seront disposées au rez-de-chaussée des habitations de celles aux étages. Les premières devront comporter un seul rang tandis que pour les secondes deux rangs seront exigés. Une modification en ce sens est donc souhaitée pour toutes les zones du PLU, sauf la zone UE au sein de laquelle les génoises n'étaient pas obligatoire.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

Extrait du projet de PLU modifié

Les· débords· de· toit· doivent· être· constitués· par· des· génoises.· Celles· au· rez-de-chaussée· des· habitations· ne· devront·comporter·qu'un·seul·rang.·Pour·celles·aux·étages·supérieurs,·deux·rangs·seront·exigés.·Seule·la·tuile· "canal"·peut·être·utilisée·pour·la·réalisation·de·la·génoise.·Les·génoises·sont·interdites·en·pignon.·¶

En outre, il est précisé en zone UV qu'aucun débord de toit en bandeau est admis.

Extrait du projet de PLU modifié

Les débords de toit doivent être constitués ~~soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs~~ par des génoises. Aucun débord de toit en bandeau n'est admis. Les génoises de toitures situées au rez-de-chaussée des habitations devront comporter au minimum un rang et au minimum deux rangs pour les étages supérieurs. ~~Les corniches pourront être moulurées ou simples en pierres et mortier de plâtre/chaux~~. Les génoises devront être réalisées en tuiles rondes, elles devront respecter les proportions traditionnelles sans espace maçonné entre les rangs. Les génoises sont interdites en pignon.

§ 15 : Les espaces libres de pleine terre

Au sein du PLU en vigueur, les espaces libres de pleine terre sont constituées par des surfaces indemnes de toute emprise au sol ou de tout aménagement de surface.
Le PLU indique à l'heure actuelle des exemples d'absence d'aménagement de surface du type absence de construction, de voie de circulation, de places de stationnement, de terrasse, de piscine. La présente modification ajoutée dans ces illustrations le gazon synthétique qui ne permet pas la perméabilisation des sols.

Extrait du projet de PLU modifié

2. Définition des espaces libres de pleine terre

Les espaces libres de pleine terre sont constitués par les surfaces indemnes de toute emprise au sol ou de tout aménagement de surface (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse, ni piscine, ni gazon synthétique, etc.). Cet espace est destiné à rester ou à être végétalisé et permettre une infiltration des eaux précipitées ; il ne doit comporter aucun aménagement susceptible d'altérer sa perméabilité. Les structures alvéolées remplies de terre pouvant être engazonnées ne sont pas comptabilisées dans les espaces libres de pleine terre.

§ 16 : Les règles applicables à la zone N

L'article N6 du règlement du PLU en vigueur prévoit que la zone N ne doit faire l'objet d'aucune imperméabilisation. Or, plus haut, l'article N2 prévoit trois cas où les constructions ou aménagements sont possibles. Afin de résoudre cette contradiction, il est proposé que soit modifié l'article N6 pour qu'il indique explicitement que l'imperméabilisation ne peut avoir lieu que dans le cadre des hypothèses envisagées par l'article N2.

Extrait du projet de PLU modifié

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 2), auxquelles s'ajoutent les suivantes.

Dans le secteur Nf, le caractère boisé doit être maintenu. En cas de suppression ponctuelle pour des raisons sanitaires ou de sécurité, les arbres abattus doivent être remplacés dans l'objectif de préserver le caractère paysager du site et la stabilité des sols. En cas de remplacement, les nouveaux sujets seront d'essences locales adaptées au climat, à la qualité des sols et aux paysages. En dehors des cas prévus par le présent règlement, ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés : seule une imperméabilisation ponctuelle est possible pour la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et la création d'accès, de cheminements doux.

Le PLU actuel prévoit que des annexes des constructions d'habitations peuvent être réalisées en zone N sous certaines conditions. L'une d'entre elles est le respect d'un rayon de 25 mètres autour de la construction à usage d'habitation : en dehors de ce rayon les annexes sont interdites. La CDPENAF préconise un rayon de 20m pour les annexes contre 25m actuellement au PLU. Le rayon de 25m est donc réduit à 20m dans la présente modification du PLU.
Par ailleurs, une nouvelle règle est insérée concernant la présence d'espaces boisés classés dans ce rayon de 20m. Si un projet d'extension, bien que compris dans le rayon de 20 mètres, compromet la conservation, la protection ou la création d'un espace boisé classé, alors il ne pourra être autorisé, conformément à l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Extrait du projet de PLU modifié

3- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve du respect des conditions suivantes dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respectant les conditions suivantes :
- la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m² à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de surface de la plancher existante par unité foncière et de 30% de l'emprise au sol existantes à compter de la date d'approbation du PLU ;
- la surface de plancher totale (construction à usage d'habitation, extensions et annexes) ne pourra excéder 150 m² et l'emprise au sol globale ne pourra excéder 200 m² au sol ;
- la zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de ~~25~~20 mètres compté à partir du bâtiment principal d'habitation. Si ce rayon de 20 mètres comprend un espace boisé classé, ce classement empêchera la construction de tout type d'annexe.

§ 17 : Les règles applicables à la zone A

En matière de construction et d'aménagement en zone agricole, la loi impose certaines obligations. Ces normes doivent être respectées par les PLU et ces derniers les reprennent généralement *in extenso*. Ainsi, l'article A2 du règlement du PLU actuel liste cinq types de constructions et d'aménagements réalisables en zone A. La présente modification entend supprimer le point n°5 de cette liste qui est une répétition du point n°1.

La commune de Saint-Paul-de-Vence est concernée par les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) des Alpes-Maritimes. Celui-ci est consultable sur le site de l'agence régionale de santé de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.
La présente modification propose d'ajouter au règlement du PLU un renvoi vers le RSD des Alpes-Maritimes en matière d'implantation des constructions. Celui-ci traite principalement des bâtiments agricoles (porcheries, écuries, bouverie, bergeries) et des installations liées à ceux-ci (celliers, pressoirs, mares, abreuvoirs, fosses à purin, dépôts de fumier...).
En matière d'implantation des constructions, les règles ne concernent que les mares (article 76, p. 55, et article 92, p. 41 du RSD 06), les dépôts de fumier (article 78 du RSD 06, p. 55), les fosses à purin (article 79 du RSD 06, p. 55) et les porcheries (article 79 bis du RSD 06, p, 56). Ces dispositions sont ajoutées au PLU pour information.

Extrait du projet de PLU modifié

5- L'implantation des bâtiments liés à l'exploitation agricole devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental des Alpes-Maritimes.

De la même manière qu'en zone N, le PLU actuel prévoit en zone A que des annexes des constructions d'habitations peuvent être réalisées sous certaines conditions. L'une d'entre elles est le respect d'un rayon de 25 mètres autour de la construction à usage d'habitation : en dehors de ce rayon les annexes sont interdites. La CDPENAF préconise un rayon de 20m pour les annexes contre 25m actuellement au PLU. Le rayon de 25m est donc réduit à 20m dans la présente modification du PLU.
Par ailleurs, une nouvelle règle est insérée concernant la présence d'espaces boisés classés dans ce rayon de 20m. Si un projet d'extension, bien que compris dans le rayon de 20 mètres, compromet la conservation, la protection ou la création d'un espace boisé classé, alors il ne pourra être autorisé, conformément à l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Extrait du projet de PLU modifié

4- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU-sous réserve du respect des conditions suivantes dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respectant les conditions suivantes :
- la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m² à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de surface de la plancher existante par unité foncière et de 30% de l'emprise au sol existantes à compter de la date d'approbation du PLU ;
- la surface de plancher totale (construction à usage d'habitation, extensions et annexes) ne pourra excéder 150 m² et l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes) ne pourra excéder 200 m² au sol ;
- la zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de ~~25~~ 20 mètres compté à partir du bâtiment principal d'habitation. Si ce rayon de 20 mètres comprend un espace boisé classé, ce classement empêchera la construction de tout type d'annexe sur l'emprise de l'espace boisé classé.

Afin d'aller plus loin dans la démarche vertueuse de protection des espaces agricoles, ce, en raison de leur valeur et de leur potentiel agronomique, environnemental et économique, la disposition « 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 » est supprimée.

Extrait du projet de PLU modifié

Dans la zone A à l'exception du secteur Apr sont autorisés :

1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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~~.

§ 18 : Les règles applicables à la zone AU

Au sein de la zone AU, le règlement du PLU actuel autorise la réhabilitation et l'extension des anciens bâtiments agricoles.

Dans le cadre d'un contentieux pendant devant le Tribunal administratif de Nice, cette disposition a été soulevée comme motif d'illégalité car celle-ci aurait été ajoutée en méconnaissance des règles relatives à l'enquête publique organisée dans le cadre de la révision du PLU initial approuvé le 24 février 2020.

La présente modification supprime de ce fait la disposition autorisant la réhabilitation et l'extension des anciens bâtiments agricoles et forestiers au sein de la zone AU.

Extrait du projet de PLU modifié

Sont autorisés sous conditions :

1- Les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1AU1, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
   - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
   - les constructions respectent les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.

2- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

3- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

4- ~~La réhabilitation et les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à condition d'avoir une existence légale à la date d'approbation du PLU~~.

§ 19 : La transition écologique

Il est apparu souhaitable de compléter les règles en matière d'installation de panneaux solaires en toiture.

Afin de garantir leur insertion dans le paysage et l'harmonie architecturale de la commune, il est proposé que leur installation soient soumises à des réserves, notamment en cas de co-visibilité avec les remparts du village.

Pour cela, l'article DG4 1 des dispositions générales du règlement est modifié.

Extrait du projet de PLU modifié

ARTICLE DG4 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Energies renouvelables

Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés.

Toutefois, dans la zone patrimoniale UV1 du Vieux Village, les dispositifs de production solaire et les ouvrages techniques des bâtiments en toiture ne sont pas admis, à moins de démontrer une disposition d'intégration particulière comme l'utilisation de capteurs aux couleurs similaires aux tuiles en toitures.

Là où ils sont autorisés dans les zones U, AU, A et N :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être de préférence intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être de préférence intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ;
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, disposition au sol, etc.) ;
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas en co-visibilité avec les remparts du village et/ou qu'ils ne portent pas atteinte à l'image du village et ses abords depuis les voies publiques du fait de leur dimension, leur orientation et leur localisation dans le grand paysage. Ils seront installés au plus près de l'égout du toit et ils ne devront pas représenter une superficie supérieure au tiers de la surface de la toiture sur laquelle ils sont installés et d'une forme géométrique simple.

§ 20 : Les clôtures

Le règlement actuel prévoit que les clôtures soient ou puissent être doublées par une haie vive selon les zones et secteurs. Ceci permet une meilleure intégration des clôtures dans l'espace public. Cependant, l'exercice du PLU a montré qu'il est parfois compliqué pour les administrés de l'appliquer, généralement à cause des terrains en pente très répandus sur la commune.
Pour remédier à cela, la présente modification propose en cas d'impossibilité de plantation, notamment du fait de la configuration du terrain, de substituer cette obligation/faculté par la nécessité d'imposer/d'autoriser l'installation d'éléments ajoutés de bonne qualité s'insérant harmonieusement dans l'environnement alentour. Aussi, il est proposé d'élargir cette possibilité à la zone UV, UC, UE et 1AU.

Pour rappel, l'obligation ou la faculté de doubler les clôtures d'une haie vive existe actuellement dans les zones suivantes :

	Limites des voies	Limites séparatives
UV	Obligation (UV2)	Eventualité (UV2)
	UV3 : éventualité (pas de distinction limites voies ou limites séparatives)	
UC	Eventualité	Eventualité
UE	Eventualité	Eventualité
1AU	Eventualité	Eventualité
A	Eventualité (pas de distinction limites voies ou limites séparatives)	
N	Eventualité (pas de distinction limites voies ou limites séparatives)	

Extrait PLU modifié zone UV

Dans le secteur UV2 :
Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,70 mètre) surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage de couleur vert foncé, brun, noir ou rouille, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 2,00 mètres. Elles seront doublées d'une haie vive sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :
- soit d'un mur bahut (hauteur minimale de 0,40 mètres et maximale de 0,70 mètre) surmonté d'une grille ou d'un grillage de couleur vert foncé, brun, noir ou rouille, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 2,00 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un grillage et/ou d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Dans le secteur UV3 :
Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs :
Une haie synthétique est autorisée sur la limite séparative à condition de ne pas être visible du domaine public. Dans tous les cas, les claustra, brise-vues, éléments de types canisses, bâches plastifiées ou matière synthétiques… sont interdits.

En cas d'impossibilité technique de réaliser une haie vive liée à la configuration du terrain, celle-ci pourra être remplacée par des éléments ajourés de qualité, qui devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement alentours.

Cette règle n'a pas vocation à s'appliquer dans les zones agricoles et naturelles dont la configuration des terrains ne le justifie pas.

En revanche, la présente modification prend en compte la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, promulguée le 2 février 2023.
Il en ressort que dans les zones naturelles et forestières délimitées par le règlement du PLU, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages (art L.372-1 Code urbanisme).
Plus précisément :

- Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET, le PADDUC, le SAR ou le SDRIF.

Les clôtures existantes devront être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

La présente disposition ne s'applique pas aux clôtures réalisées depuis plus de 30 ans avant la publication de la loi à venir. En revanche la réfection et la rénovation de ces clôtures trentenaires devront respecter ces dispositions.

Des exceptions sont prévues pour les clôtures suivantes :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Ces nouvelles dispositions sont donc intégrées au sein de la zone naturelle du règlement du PLU.

La présente modification intègre également en zone agricole une nouvelle disposition sur les clôtures pour permettre l'engrillagement même si la loi ne l'y contraint qu'en zone naturelle ou forestière. Les clôtures seront ainsi constituées d'un grillage souple à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre, excepté pour les clôtures directement liées aux bâtiments qui ne pourront excéder 2,00 mètres.

§ 21 : Les ouvertures

Afin de veiller à l'insertion architecturale des projets en centre ancien, des nouvelles dispositions sont ajoutées au sein du règlement de la zone UV spécifique au vieux village et aux parties anciennes de Saint-Paul-de-Vence quant à la conservation des portes anciennes, l'harmonisation des volets et à l'implantation des fenêtres et menuiseries.
Ces mentions font suite à des observations de l'Architecte des bâtiments de France, garant de l'insertion harmonieuse des projets architecturaux au sein des centres anciens.

Extrait du projet de PLU modifié

Les portes anciennes seront impérativement conservées et restaurées.
Tous les volets d'une même façade seront identiques (persienne ou volet plein…)
La fenêtre doit toujours s'implanter en feuillure, après dépose de l'ancien cadre. La pose de menuiserie dite « en rénovation » est proscrite.

§ 22 : Le lexique

A) La définition des arbres

Afin de simplifier l'application du PLU, il est proposé de simplifier les notions d'arbre de haute tige et d'arbre de jet moyen. Ces définitions techniques apportent davantage de complexité là où elle n'est pas nécessaire. De plus, le contrôle de la hauteur et de la circonférence des arbres est fastidieux et difficile à mettre en œuvre pour les services de la commune.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre de haute futaie devant atteindre plus de 10 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 35 cm de circonférence (10 cm de diamètre) à 1 mètre du sol et le sommet de la futaie plus de 2,5 mètres de hauteur.

Arbre de jet moyen : Il s'agit d'un arbre ou d'un arbuste devant atteindre plus de 5 mètres de hauteur à maturité. A la plantation, le tronc doit mesurer au moins 15 cm de circonférence (5 cm de diamètre) à 1 mètre du sol et le sommet de la futaie plus de 2 mètres de hauteur

La notion d'arbre de haute tige est supprimée également pour ces mêmes raisons de l'article DG4 6 spécifique aux prescriptions relatives aux espaces verts protégés.

Extrait PLU modifié

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation liés aux aménagements extérieurs ne créant pas d'emprise au sol telle que définie dans le présent règlement à l'article DG2 2 (cheminement piétonnier, accès, allées, clôture…). Les piscines sont interdites. Dans ce cas, la surface minéralisée sera compensée par une surface équivalente d'espaces verts de pleine terre sur le terrain d'assiette ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre ~~de haute tige~~ de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;

Cette notion est également supprimée des dispositions particulières du règlement du PLU.

B) La définition des constructions

Afin de lever tout doute sur la définition des constructions, il est proposé d'ajouter une liste non-exhaustive d'exemples, notamment en ce qui concerne les constructions sur lesquelles peuvent exister des ambiguïtés : les terrasses, les bassins de rétention...

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installation entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis notamment à permis de cons ou à déclaration préalable.

Extrait du PLU modifié

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages, bâtiments ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis notamment à permis de construire ou à déclaration préalable.

Cela englobe les bâtiments et les annexes, mêmes lorsqu'ils ne comportent pas de fondations comme les piscines et leurs locaux techniques, les escaliers maçonnés attenants, les bassins et les terrasses…

NB : attention les piscines sont exclues du calcul de l'ES et considérées comme des annexes au PLU en vigueur

C) La définition de l'emprise au sol

La définition de l'emprise au sol est modifiée dans la présente modification comme il l'a été développé dans le §2 relatif à l'emprise au sol.

Cela fait suite à une prise en compte des terrasses dans le calcul de l'emprise au sol et par l'exclusion des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Par ailleurs, il a été précisé également ici que les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol.

Extrait du PLU modifié

a/ Modalités d'application des règles de l'article 4-1 relatives à l'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, ~~les débords de toiture~~, les balcons, les escaliers attenants aux constructions, les perrons, les terrasses attenantes à la maison, les sous-sols et constructions enterrées. Toutefois, sont exclus les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol.

D) La définition des logements sociaux

Afin de définir les logements sociaux, le règlement du PLU en vigueur cite un article du Code de la construction et de l'habitation. Cependant, la référence citée n'est pas la bonne : une faute de frappe a transformé l'article L. 302-5, bien réel, en article L. 320-5, inexistant.

La présente modification propose donc de rectifier cette erreur.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation et traités dans un chapitre dédié.

Extrait du projet de PLU modifié

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation et traités dans un chapitre dédié.

E) La définition des plantations privilégiées

Afin de simplifier la lecture de cette définition, la présente modification souhaiterait supprimer le renvoi vers un « *cahier de recommandations* » qui liste d'autres plantations privilégiées. Ce cahier n'a finalement pas été réalisé et induit en erreur les administrés.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Plantations privilégiées :

- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

Le cahier de recommandations liste d'autres plantations privilégiées.

Extrait du projet de PLU modifié

Plantations privilégiées :

- les espèces méditerranéennes seront favorisées,
- les espèces invasives doivent être évitées (exemple : mimosa, ailante)
- le long des vallons, les essences constitutives des ripisylves (végétation de bord des eaux) devront constituer 80% du couvert végétal.

~~Le cahier de recommandations liste d'autres plantations privilégiées.~~

F) La définition des murs de soutènement

Le PLU actuel prévoit qu'un mur de soutènement puisse être surmonté d'une clôture non maçonnée.
Afin d'harmoniser les futurs ouvrages et de clarifier la définition des murs de soutènement, il est proposé, via la présente modification, de définir la hauteur maximale d'une telle clôture. La hauteur envisagée est deux mètres.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres naturelles. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture non maçonnée.

Extrait du projet de PLU modifié

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres naturelles. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture non maçonnée, grille ou grillage uniquement, d'une hauteur maximale de deux mètres.

G) La définition des terrasses :

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, il été remarqué que la définition d'une terrasse posait un problème. En effet, celle-ci définit la terrasse comme étant une « *extension maçonnée de l'habitation ou d'une annexe* ».
La présente modification propose de supprimer la mention du mot « *maçonnée* » afin que la définition des terrasses inclue également celles construites avec d'autres matériaux, notamment le bois.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Terrasse : plateforme aménagée à l'étage d'une construction sans faire saillie, à la différence d'un balcon. Une terrasse à l'étage dite ouverte (c'est à dire couverte ou non mais non fermée) ne fait pas partie du calcul de plancher. Au niveau de sol, la terrasse est une extension maçonnée de l'habitation ou d'une annexe (telle une piscine).

Extrait du projet de PLU modifié

Terrasse : plateforme aménagée à l'étage d'une construction sans faire saillie, à la différence d'un balcon. Une terrasse à l'étage dite ouverte (c'est à dire couverte ou non mais non fermée) ne fait pas partie du calcul de plancher. Au niveau du sol, la terrasse est une extension ~~maçonnée~~ de l'habitation ou d'une annexe (telle une piscine).

H) La définition des voies et emprises publiques

La définition actuellement en vigueur au sein du PLU définit les voies et emprises publiques comme l'ensemble des espaces publics et privés affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation. Il convient d'être plus précis et d'indiquer ce qu'il faut entendre par voie publique et emprise publique pour davantage de compréhension du public.

Extrait du PLU actuellement en vigueur

Voies et emprises publiques : la notion de « voies et emprises publiques » recouvre l'ensemble des espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation. Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'un espace public sont assimilés à une emprise publique.

Extrait du projet de PLU modifié

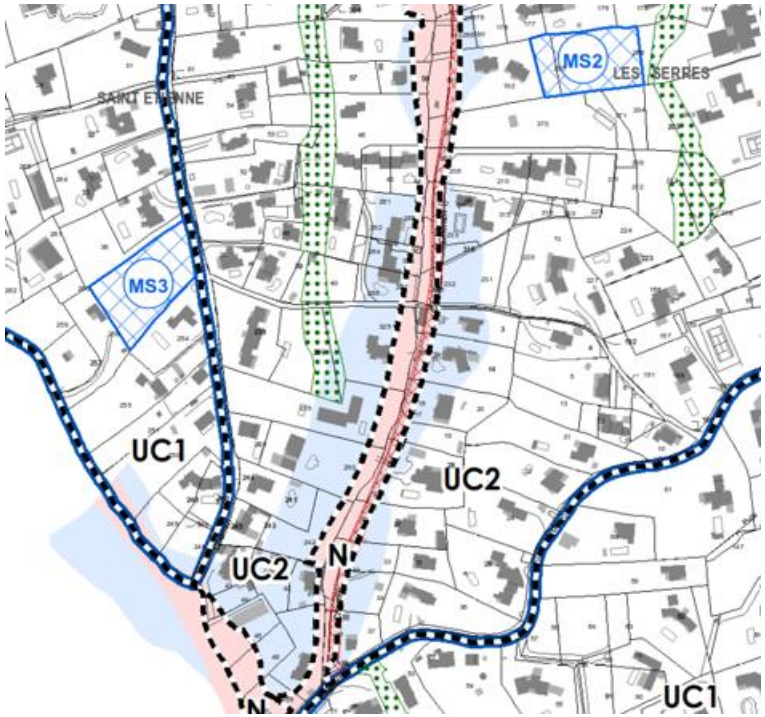
Voies et emprises publiques : la notion de « voies et emprises publiques » recouvre l'ensemble des espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation. Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'un espace public sont assimilés à une emprise publique.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qu'il appartienne à une personne publique ou privée, et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, par exemple les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

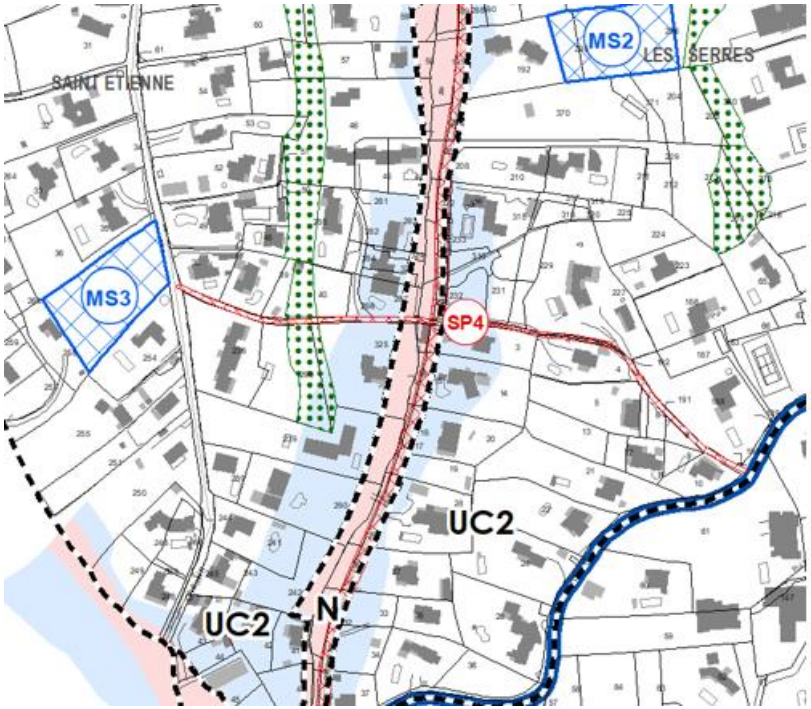
III– MODIFICATIONS APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Lors de l'approbation de la révision générale du PLU, l'emplacement réservé SP 4 dédié à la réhabilitation du sentier piéton relatif à l'ancien chemin de Rome au bénéfice de la commune a été supprimé par erreur.



Extrait zonage en vigueur

La présente modification vise donc à corriger cette erreur matérielle et à réintégrer cet emplacement réservé dont la largeur est comprise entre 2 et 3m, dans la liste des emplacements réservés.



Extrait zonage modifié

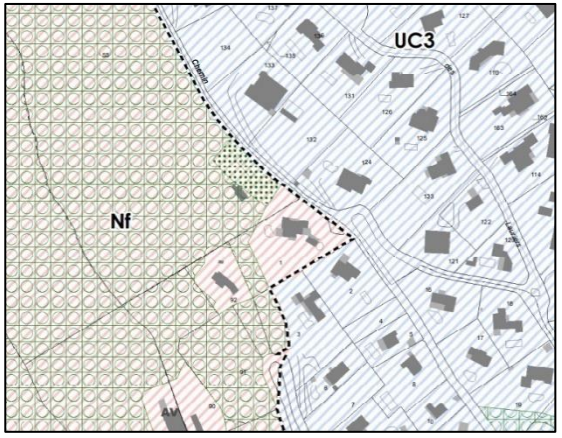
IV – MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

§ 1 : La correction des erreurs matérielles

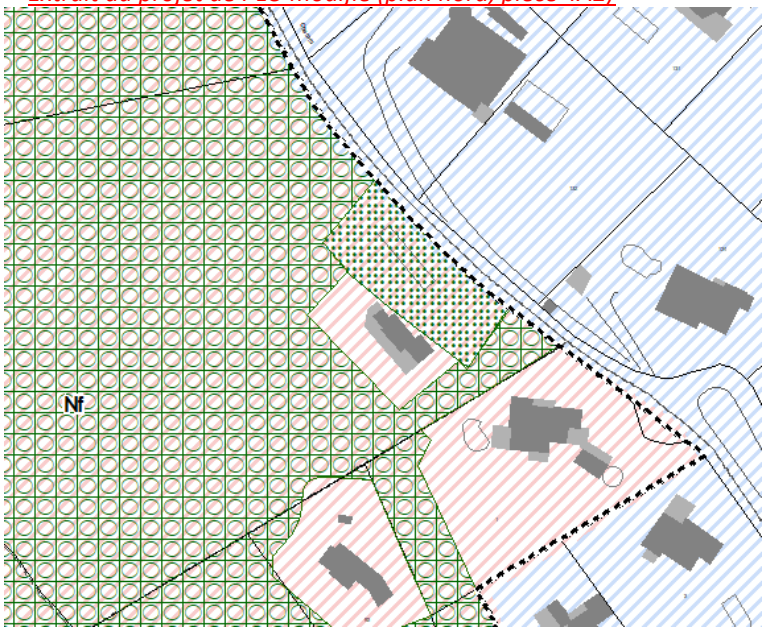
Lors de la précédente révision du PLU, des erreurs matérielles avait été commises sur le plan de zonage de la commune.
En premier lieu, une maison d'habitation et son jardin, situés sur la parcelle AB n°55, 2961 chemin des Fumerates, avaient été protégés au titre des espaces boisés classés.

Il convient de rectifier cette erreur puisque, d'une part, une construction ne peut pas constituer un espace boisé et, d'autre part, le jardin n'était constitué d'aucun élément à conserver, à protéger ou à créer au sens de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Extrait du PLU actuellement en vigueur (plan nord, pièce 4A2)



Extrait du projet de PLU modifié (plan nord, pièce 4A2)



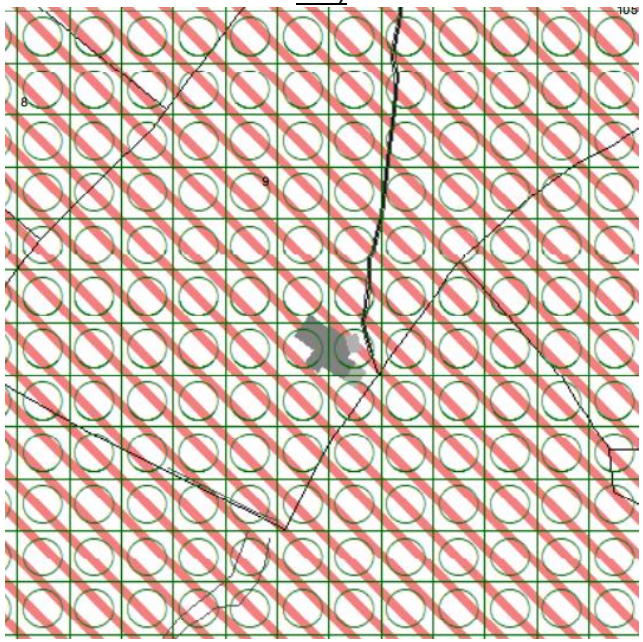
Extrait d'une photographie aérienne (géoportail.gouv.fr, 06/08/2020)



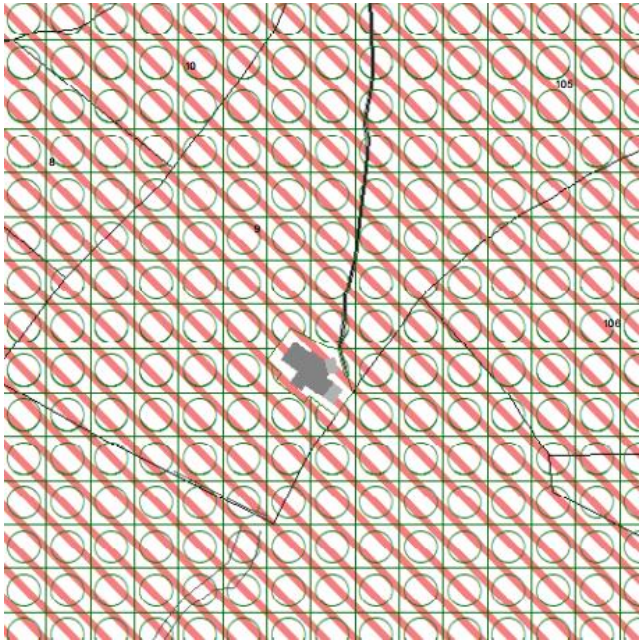
En deuxième lieu, une maison d'habitation située sur la parcelle AD n°9, 500 chemin de la vieille bergerie, avait été protégée au titre des espaces boisés classés.

Il convient de rectifier cette erreur puisqu'une construction ne peut pas constituer un espace boisé.

Extrait du PLU actuellement en vigueur (plan nord, pièce 4A2)



Extrait du projet de PLU modifié (plan nord, pièce 4A2)



§ 2 : Le reclassement du secteur de Saint Etienne de UC1 en UC2

La présente modification vise également à reclasser en UC2 le secteur de Saint Etienne actuellement classé en UC1.

Le reclassement de la zone UC1 en UC2 permet de réduire la hauteur pour préserver la qualité paysagère du site (hauteur limitée à 3,5m en UC2). Les projets s'intégreront davantage avec le tissu urbain et la morphologie des constructions présentes par ce biais.

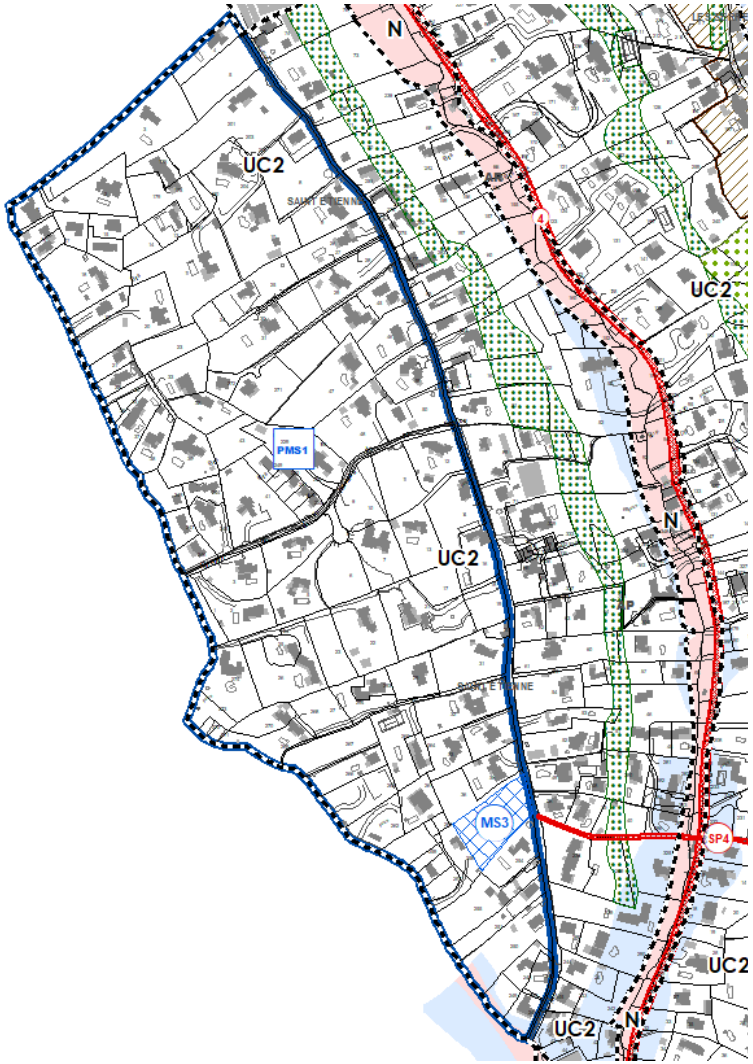
Par ailleurs, dans ce secteur, les réseaux et accès ne sont pas suffisants pour desservir des projets trop denses.



Légende du zonage

Extrait zonage en vigueur





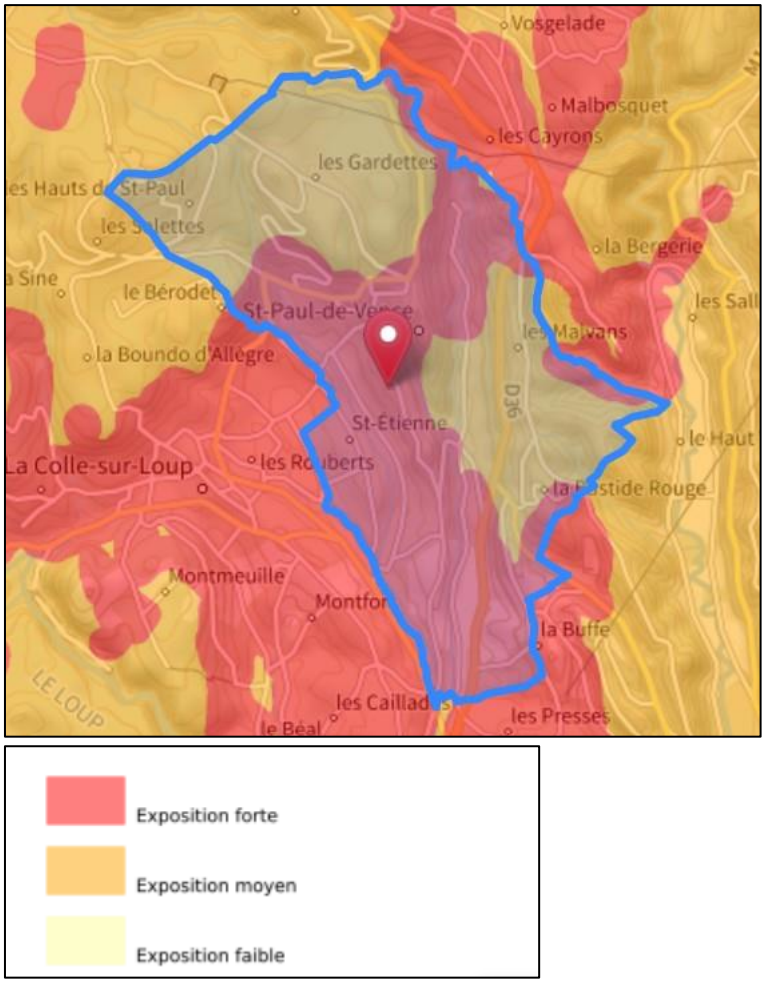
Extrait zonage modifié

§ 3 : La carte des risques liés aux sols argileux

La commune de Saint-Paul-de-Vence est concernée par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Ce phénomène naturel n'est pas dangereux pour les hommes mais potentiellement dévastateur pour les constructions et le bâti en général.
Le bureau de recherches géologiques et minières a mené une étude sur tout le territoire français et a établi une cartographie distinguant les zones soumises ou non au risque lié au retrait-gonflement des sols argileux. Certaines parties de la commune sont concernées par un aléa fort mais la majorité est soumise à un aléa dit faible. Des sinistres ont déjà eu lieu au sein des espaces bâtis de la commune.

En février 2020, au moment de la révision du PLU, cette cartographie était toujours en vigueur. Cependant, elle a depuis évolué comme en témoigne un porter à connaissance de la préfecture des Alpes-Maritimes reçu par la commune en avril 2021. En effet, une nouvelle carte représentant le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux a été approuvée par arrêté ministériel du 22 juillet 2020 (NOR : TREP2019233A). Elle est consultable en ligne sur le site georisques.gouv.fr. Désormais, la commune n'est plus que concernée par les risques fort et moyen contre fort et faible auparavant.

Il est proposé, via la présente modification de modifier la carte actuellement annexée au PLU en vigueur (pièce 6C6).

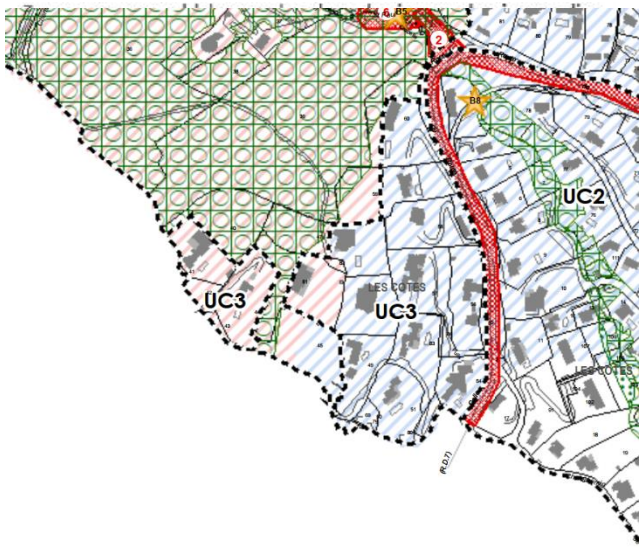


Extraits du site georisques.gouv.fr

§ 4 : La carte de PPR Incendies de Forêts

La commune de Saint-Paul-de-Vence est concernée par le risque incendie de feux de forêts. Ce phénomène peut s'avérer dangereux pour les populations, comme pour leurs biens, ce d'autant plus que le contexte de réchauffement climatique accroît la survenue de ce risque.
Ainsi, un arrêté préfectoral datant du 7 juillet 2006 rend opposable le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêt au document d'urbanisme de la commune de Saint-Paul-de-Vence.
Au demeurant, le plan de zonage du PLU de 2020 comprenait des erreurs d'intégration du PPRI.
Ces erreurs matériels ont été reprises, ce notamment afin de bien distinguer les zones en rouge des zones en bleu, et les différents gradients des zones en bleu.

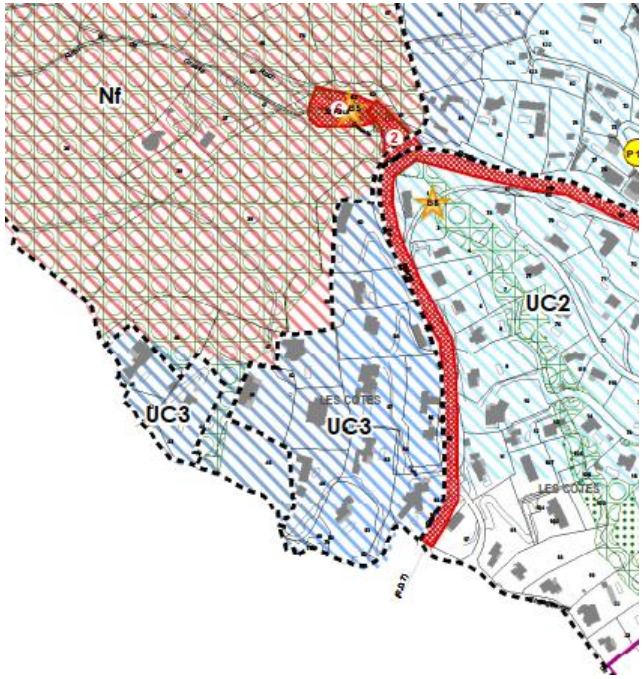
Extrait du PLU actuellement en vigueur (plan nord, pièce 4A2)





Légende du zonage

Extrait du projet de PLU modifié (plan nord, pièce 4A2)



V – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU

§ 1 : Avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

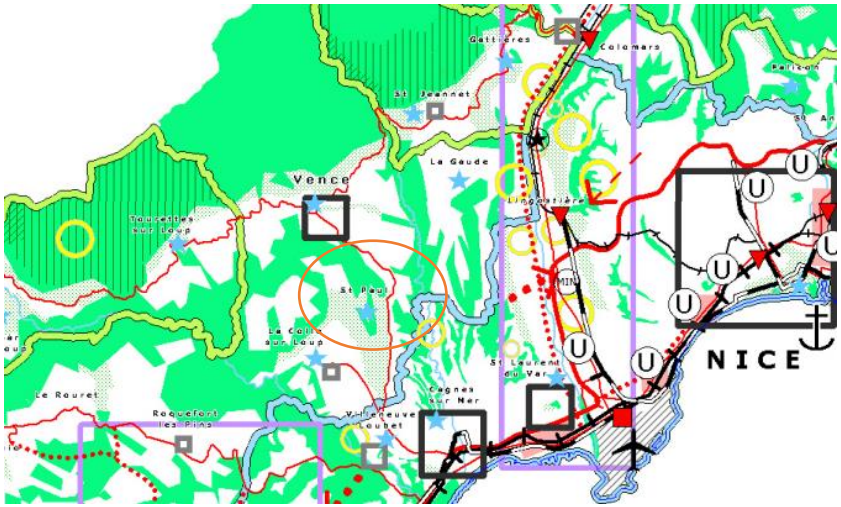
La commune de Saint-Paul de Vence est soumise à la DTA des Alpes-Maritimes, approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003. Les trois grands objectifs généraux de la DTA sont les suivants :

- Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes (améliorer la qualité des relations et conforter les pôles d'excellence) ;
- Préserver et valoriser l'environnement ;
- Maîtriser le développement (aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs, prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux).

La commune est située au sein de bande côtière sur le territoire du Moyen-Pays et n'est pas soumise aux règles issues des lois Littoral et Montagne.

La présente modification vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé inutilement contraignantes ou simplement inadaptées.

L'objectif de la modification du PLU ne remet pas en cause les objectifs généraux établis par la DTA.



Extrait DTA Bande côtière

Orientations de la DTA	*Modification n°1*	*Compatibilité*
Conforter le positionnement des Alpes Maritimes (Améliorer la qualité des relations)		
Conforter le rôle et la place des aéroports	**Non concerné**	/
Aménager le port de Nice	**Non concerné**	/
Renforcer le rôle des voies ferrées	**Non concerné**	/
Assurer les grandes liaisons routières et autoroutières	**Non concerné**	/
Conforter le positionnement des Alpes Maritimes (Conforter les pôles d'excellence)		
Tourisme et culture	**Non concerné**	/
Hautes technologies, enseignement supérieur et recherches	**Non concerné**	/
Préserver et valoriser l'environnement		
Prendre en compte les risques naturels	**Concerné**	La modification modifie la carte des risques liés aux sols argileux approuvée par arrêté ministériel du 22 juillet 2020.
Préserver les espaces et milieux naturels	**Concerné**	La modification préserve les espaces et milieux naturels. L'un de objets de la modification vise à réduire le rayon des annexes des constructions d'habitations en zone N et A et à interdire tout projet qui compromettrait un EBC dans ce périmètre.
Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains	**Concerné**	La modification vise justement à mettre en place ou renforcer des dispositions pour valoriser les paysages (modification des règles en matière d'installation de panneaux solaires et des clôtures, emprise au sol spécifique terrasses en zone UC, reclassement d'un secteur de UC1 en UC2…)
Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières	**Concerné**	La modification ne porte pas atteinte au développement d'activités agricoles, pastorales et forestières.
Gérer le cycle de l'eau, éliminer les déchets, réduire les nuisances		
Protéger les ressources en eau Epurer les eaux usées	**Concerné**	La modification inclut dans le règlement du PLU un renvoi vers le règlement de la CASA en matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements.
Réduire le bruit et la pollution de l'air	**Non concerné**	/
Eliminer les déchets	**Non concerné**	/
Maîtriser le développement		
Aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs	**Non concerné**	/
Prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux	**Non concerné**	/

§ 2 : Avec les règles générales du SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : la lutte contre le changement climatique, la gestion économe de l'espace, l'implantation d'infrastructures d'intérêt général, la pollution de l'air, l'habitat, l'équilibre des territoires, la maîtrise et la valorisation de l'énergie, l'intermodalité et le développement des infrastructures, la protection et la restauration de la biodiversité, la prévention et la gestion des déchets, le désenclavement des territoires ruraux.

Ce document s'est construit autour de trois grandes lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional. Il est question de relever le défi imposé par les mutations économiques dans le respect des principes du développement durable.
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau. Il s'agit, ici, de répondre aux défis de la maîtrise de l'urbanisation et de l'organisation de l'offre de mobilités en fonction de la diversité des territoires.
3. Conjuguer des logiques de concurrence territorial au bénéfice des logiques de réciprocités et de coopération. Au travers de cet axe, le SRADDET cherche à créer des liens de solidarités interterritoriales pour soutenir l'amélioration du cadre de vie des populations et renforcer et valoriser les potentiels de chaque territoire.

<u>Relativement à la gestion des eaux pluviales :</u>
La modification est compatible avec :

- L'objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau » :
  - LD1-OBJ10B : « Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels » ;
  - LD1-OBJ10C : « Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ».
- L'objectif 11 « Déployer des opérations d'aménagement exemplaires » concernant la règle » :
  - LD1-OBJ11A : « Définir pour les opération d'aménagement et de construction des orientations et des objectifs : de préservation de la ressource en eau à l'échelle du projet et de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement / d'intégration des problématiques d'accueil, de préservation, de restauration de la biodiversité, et de résilience au changement climatique ».

<u>Relativement à la gestion des eaux usées :</u>
La modification est compatible avec :

- L'objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau » :
  - LD1-OBJ10A : S'assurer la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale en : intégrant la solidarité amont/aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau / optimisant l'utilisation des ressources locale, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques ».

La gestion locale de l'eau doit s'inscrire dans un projet de territoire qui définit les règles d'un partage durable de la ressource en eau et prend en compte l'eau en, amont afin d'optimiser ses usages, son traitement et sa préservation. Localement, un travail sur l'ensemble des alternatives existantes permettant d'optimiser l'utilisation durable des ressources disponibles est à favoriser avec potentiellement le recours à des ressources moins conventionnelles comme la réutilisation des eaux usées traitées.

Relativement au risque de retrait-gonflement des sols argileux :
La modification est compatible avec :

- L'objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau » :
  - LD1-OBJ10B : « Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels ».

Relativement à l'emprise au sol :
La modification est compatible avec :

- L'objectif 37 « Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville » :
  - LD2-OBJ37 : « Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique ».

Relativement aux divisions parcellaires :

- L'objectif 47 « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes moins consommatrices d'espaces » :
  - LD2-OBJ47B : « Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Diversité et densification adaptée des formes urbaines / Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de villes».

Relativement au stationnement dans les constructions à destination d'habitation :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

Relativement au stationnement des véhicules électriques et hybrides :

- L'objectif 22 « Contribuer au déploiement de modes de transports propres et au développement des nouvelles mobilités » :
  - LD1-OBJ22B : « Mettre en œuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les transports collectifs et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité ».

Relativement à la desserte par les voies publiques ou privées :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

Relativement au patrimoine naturel et bâti :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

Relativement à la hauteur :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

Relativement aux remblais :

- L'objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau » :
  - LD1-OBJ10C : « Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ».
- L'objectif 50 « Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire » :

- LD2-OBJ50A : « Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques, en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ».

Relativement à l'implantation des constructions :

- L'objectif 21 « Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population » :
  - LD1-OBJ21 : « Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : l'environnement sonore / la pollution atmosphérique».
- L'objectif 47 « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes moins consommatrices d'espaces » :
  - LD2-OBJ47B : « Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de villes».

Relativement aux toitures :

- L'objectif 47 « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes moins consommatrices d'espaces » :
  - LD2-OBJ47B : « Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de villes».

Relativement aux génoises et corniches :

- L'objectif 47 « Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes moins consommatrices d'espaces » :
  - LD2-OBJ47B : « Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de villes».

Relativement aux espaces libres de pleine terre :

- L'objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau » :
  - LD1-OBJ10C : « Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ».

Relativement aux règles applicables à la zone N :

- L'objectif 10 « Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès de tous à la ressource en eau » :
  - LD1-OBJ10C : « Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ».
- L'objectif 50 « Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire » :
  - LD2-OBJ50A : « Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques, en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ».

Relativement aux règles applicables à la zone A :

- L'objectif 50 « Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des

habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire » :

- LD2-OBJ50A : « Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques, en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ».

Relativement aux règles applicables à la zone AU :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

Relativement à la transition écologique :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

Relativement aux clôtures :

- L'objectif 37 « Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville » :
  - LD2-OBJ37 : « Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique ».
- L'objectif 50 « Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire » :
  - LD2-OBJ50 : « Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologique, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés ».

Relativement aux ouvertures :
Modification sans lien avec le SRADDET de la Région Sud.

§ 3 : Avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Orientations du SDAGE	*Modification n°1*	*Compatibilité*
S'adapter aux effets du changement climatique	**Non concerné**	/
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	**Non concerné**	/
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	**Non concerné**	/
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	**Non concerné**	/
Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	**Non concerné**	/
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	**Concerné**	La modification inclut dans le règlement du PLU un renvoi vers le règlement de la CASA en matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements.
Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	**Concerné**	La modification n'a pas d'incidence directe sur les milieux aquatiques et les zones humides.
Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	**Non concerné**	/
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	**Non concerné**	/

§ 4 : Avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) 2022-2027

Le PGRI du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022, définit pour 6 années la politique à mener pour réduire les conséquences négatives des inondation sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures.

Aucune des règles issues de la modification ne remet en cause le plan de gestion des risques inondations.

Bien au contraire, la modification prévoit de prendre en compte le nouveau règlement d'assainissement de la CASA ainsi que son règlement de gestion des milieux aquatiques et prévention de inondations.

Par conséquent, la modification est compatible avec le PGRI 2022-2027.

§ 5 : Avec le Plan Local de L'Habitat de la CASA (PLH)

La commune est couverte par un PLH de la CASA 2020-2025. La commune n''est plus soumise à l'article 55 de la loi SRU depuis le 1er janvier 2018 car la population est inférieure à 3500 habitants (3179 habitants en 2020 selon l'INSEE). Au 1er janvier 2022, la commune dispose de 71 logements locatifs sociaux livrés. L'objectif de production de logements sociaux est fixé par an à 10 logements sociaux dont 8 logements locatifs sociaux et 2 logements en accession sociale. En conséquence, sur la période 2020-2025, **la commune doit réaliser 60 logements** (48 LLS et 12 AS).

	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	318	55	69	28	470
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteauneuf Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	11	2	5	3	21
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul de Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	58	7	28	6	99
TOTAL	387	64	102	37	590

Extrait PLH CASA

En termes de production, 12 LLS et 19 LLI ont été livrés en 2021 au sein du périmètre de mixité sociale 1 dans le site de l'Orée de Saint-Paul. De plus, une opération est en cours avec une date de livraison prévue en 2025 sur le site du Malvan pour un total de 80 logements dont 40 LLS et 20 logements BRS.

Il s'agit de deux programmes comportant en conséquence **72 logements sociaux dont 52 logements locatifs sociaux. Ce résultat permet d'atteindre le nombre de logements exigés par le PLH sur la période 2020-2025.**

En tout état de cause, la présente modification n'impacte pas les outils intégrés dans le PLU liés au développement de logements y compris sociaux.