



Monsieur Joseph LE CHAPELAIN
Maire de Saint-Paul-de-Vence
Place de la Mairie
06570 SAINT-PAUL-DE-VENCE

Nice, le 24 OCT. 2019

OBJET : Avis Arrêt Révision Générale du PLU

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre la version arrêtée du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un **avis favorable avec deux réserves et une recommandation**.

Comme évoqué lors de notre précédente contribution, nous avons constaté la réduction du périmètre de l'espace économique Défoussat suite aux résultats des études menées sur ce site mettant en évidence de forts enjeux écologiques et des coûts financiers importants.

L'actuel secteur UZ, 4,6 hectares, est réduit de près de 60 % avec une zone UE-p de 1,8 hectare. Il est impératif que le règlement révisé compense cette perte par des règles gabaritaires adaptées permettant une optimisation de la surface constructible restante.

Nos **deux réserves** portent sur la nécessité d'offrir des conditions optimales pour les capacités résiduelles restantes de la zone d'activités économiques Défoussat.

Nous demandons :

- La suppression de la servitude d'espaces verts protégés en UE-p qui limite les possibilités d'aménagement du site.
- L'augmentation de l'emprise au sol de 50 à 70 % en UE-p qui permettra d'optimiser la constructibilité dans la partie hors PPRi. L'emprise au sol n'était pas réglementée dans le règlement UZ du PLU en vigueur.

Votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dans son objectif de soutenir l'économie de proximité, souhaite à la fois conforter l'attractivité du village et permettre le maintien et le confortement d'activités économiques.

Ces dernières années, le long du Boulevard Pierre Sauvaigo, desservant la zone d'activités Défoussat, le commerce s'est fortement développé en continuité de la M336. Cette forte croissance représente un risque pour l'attractivité des centres-villages des communes alentours. De plus, comme évoqué dans le rapport de présentation, les activités artisanales sont une source importante d'emplois pour la commune.

.../...

Dans un contexte où 70% des actifs travaillent en dehors de la commune, il est indispensable de créer des emplois locaux diversifiés en conservant du foncier à vocation artisanale voire industrielle.

Notre **recommandation** porte sur le projet de règlement de la zone UE-P. Nous souhaitons que le commerce soit interdit dans les espaces résiduels de la zone d'activités Défoussat.

Parmi les autres observations sur le règlement de la zone UE-p, il serait intéressant d'autoriser les industries afin de ne pas bloquer d'éventuelles installations d'activités de production légères. Il conviendrait également de revoir l'article sur l'implantation des constructions sur une même propriété en abaissant la distance nécessaire entre deux bâtiments, toujours dans un souci d'optimisation et de densification du peu de foncier économique restant sur votre commune. Il s'agit d'un article non réglementé dans le PLU en vigueur concernant la zone UZ.

Par ailleurs, nous avons bien noté le classement en UE-f de la fondation Maeght, vecteur d'attractivité essentiel en lien avec le centre-village historique en UV1 et UV2.

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

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO