

## Avocats Associés

B. Lamorlette

*Chargé d'enseignements à  
l'Université Panthéon-Assas  
(Paris II)*

F-P. Vos

J. Ibanez

Mairie de Saint-Paul-de-Vence

A l'attention de Monsieur Georges Martinez

Commissaire-Enquêteur

Place de la Mairie

06570 Saint-Paul-de-Vence

Paris, le 16 décembre 2019

## Avocat of Counsel

M. Aeschlimann

*Maitre de conférences à  
l'IEP de Paris*

Par courriel ([enquetepublique@saint-pauldevence.fr](mailto:enquetepublique@saint-pauldevence.fr)) et remise en mains propres

Tél. Standard : 01.44.50.79.80

[fp.vos@lvi-avocats.fr](mailto:fp.vos@lvi-avocats.fr)

## Avocats

K. Aprahamian

B. Asensio

C. Bailly

N. Beker

A. de Dieuleveult

B. Estellon

C. Gamblin

M. Laville

O. Mathieu

P. Pelloquin

G. Rougeot

V. Roy

A. Sassi

J. Serapionian

**Aff : Monsieur et madame Chavet – Projet de PLU arrêté (Saint-Paul-de-Vence)**

**N/ref : FPV/OMA**

Objet : enquête publique projet de PLU arrêté

Monsieur le commissaire-enquêteur,

A la suite de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) puis de l'arrêt du projet de PLU qui sont intervenus par délibérations du conseil municipal des 12 juin 2017 et 29 juillet 2019, Vous avez été désigné dans le cadre de cette enquête publique qui est nécessaire à l'approbation de ce document d'urbanisme.

Dans le cadre de cette enquête, nous souhaitons intervenir en notre qualité de conseil de monsieur Pierre Chavet et madame Michèle Chavet, demeurant 48 route de Cagnes, à Saint-Paul-de-Vence (06570), qui sont propriétaires des parcelles cadastrées section AH n° 116 et 117, situées 48 route de Cagnes (RD 36), à Saint-Paul-de-Vence (06570).

Nous souhaitons à ce titre déposer nos observations sur les éléments suivants.

## Consultant

P. Baugin

## **I. Sur les règles d'urbanisme actuellement opposables au terrain de monsieur et madame Chavet**

Le PLU actuellement opposable est le PLU approuvé le 11 avril 2017.

La composition du zonage du PLU décompose la commune en plusieurs secteurs traditionnels selon les dispositions du code de l'urbanisme, dont les zones urbaines et les zones naturelles.

a) Les zones urbaines sont elles-mêmes découpées en plusieurs zones, dont la zone UD.

La zone UD est définie par le rapport de présentation comme une zone concernant essentiellement les quartiers à dominante d'habitat individuel et à faible mixité fonctionnelle.

Elle se compose de 5 entités, qui diffèrent par leurs caractéristiques, leur situation et leur densité.

### **Pièce n° 1 : extrait du rapport de présentation de PLU (cf. p. 325 et 326)**

La quatrième entité correspond au fond du Vallon de Malvan, qui se compose de quatre parties implantées de part et d'autre de ce cours d'eau.

Le rapport de présentation précise que

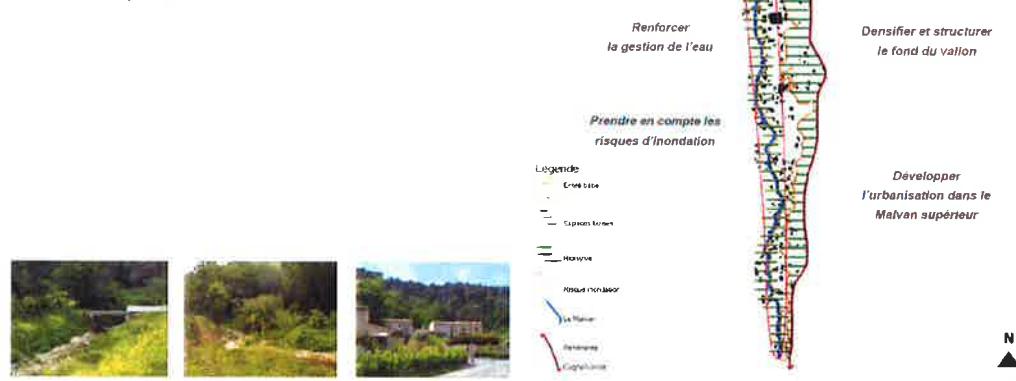
*« L'urbanisation de ces quatre parties s'est développée de manière désordonnée sur d'anciennes parcelles agricoles.*

*Son tissu urbain moyennement dense, composé majoritairement de maisons individuelles et ponctuellement de quelques opérations d'habitat groupé, justifie de son classement en zone UD... »*

### **Pièce n° 1 : extrait du rapport de présentation de PLU (cf. p. 326)**

## Le PLU met donc en évidence **la volonté de densifier, de manière structurée et équilibrée, le fond de Vallon de Malvan.**

- Mettre en valeur la coulée verte le long du Malvan : ces coulées constitueront à terme une trame urbaine permettant de densifier le fond de vallon de manière structurée ;
- Conforter le rôle de la coulée verte : assurer une continuité visuelle et fonctionnelle – corridor biologique, possibilité de cheminements piétons, etc - avec les boisements denses des versants ;
- Renforcer la gestion de l'eau en considérant les risques inondation ; Considérer les potentialités de développement urbain offertes dans le Malvan supérieur



Pièce n° 1 : extrait du rapport du rapport de présentation de PLU (cf. p. 165)

Cette densification maîtrisée est retranscrite dans le règlement de la zone UD du PLU, avec des règles permettant l'édification à la fois de maisons individuelles et d'habitat groupé avec des logements collectifs, tout en préservant un aspect végétalisé.

### Pièce n° 2 : règlement de la zone UD du PLU

Le règlement de la zone UD fixe pour les constructions, un retrait obligatoire :

- de 5 mètres au moins par rapport aux voies et emprises publiques (cf. article UD 6),
- de 5 mètres au moins par rapport aux limites séparatives (cf. article UD 7),
- de la hauteur de la construction la plus haute des deux, avec un minimum de 5 mètres, pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (cf. article UD 8),

Par ailleurs, le règlement de la zone UD :

- ne fixe pas de coefficient d'emprise au sol (cf. article UD 9),
- prescrit une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, sachant que la hauteur ne pourra, en cas de terrain en pente, excéder 8,50 mètres à l'égout et 10 mètres au sommet de la construction, mesurée à partir du sol aménagé (cf. article UD 10),
- impose un coefficient de végétalisation correspondant à 60 % de la superficie totale du terrain, qui doit être conservé en pleine terre engazonnée et co-plantée (cf. article UD 13),

b) S'agissant des zones naturelles, celles-ci sont regroupées dans la zone N.

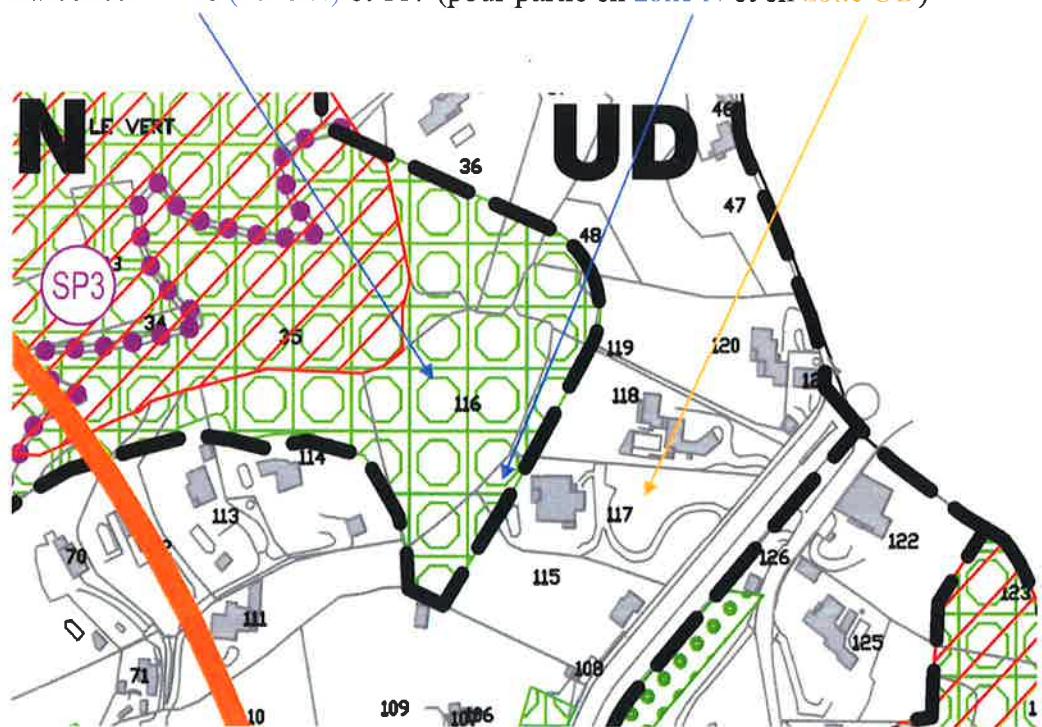
La zone N est définie comme intégrant les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Pièce n° 3 : règlement de la zone N du PLU**

Les parcelles cadastrées **section AH n° 116 et 117**, situées route de Cagnes-sur-Mer (RD 36), s'inscrivent dans ce contexte.



Parcelles n° 116 (zone N) et 117 (pour partie en zone N et en zone UD)



De fait, le terrain est situé à cheval sur les zones N et UD du PLU de la commune de Saint-Paul-de-Vence, et grevé d'une servitude espace boisé classé.

La **maison** de monsieur et madame Chavet est située sur la parcelle n° 117, sur la partie du terrain classée par le PLU en zone UD.



Plus précisément, la maison de monsieur et madame Chavet est située sur la partie arrière de la parcelle n° 117, pour tirer profit de la meilleure exposition, tout en restant en retrait de la route de Cagnes-sur-Mer afin de bénéficier de la tranquillité des lieux.

Pour conclure, la **parcelle n° 117** située dans le fond du Vallon de Malvan, dont le parti d'urbanisme porte sur une densification structurée et équilibrée.

- Mettre en valeur la coulée verte le long du Malvan : ces coulées constitueront à terme une trame urbaine permettant de densifier le fond de vallon de manière structurée ;
- Conforter le rôle de la coulée verte : assurer une continuité visuelle et fonctionnelle – corridor biologique, possibilité de cheminement piétons, etc - avec les boisements denses des versants ;
- Renforcer la gestion de l'eau en considérant les risques inondation ;
- Considérer les potentialités de développement urbain offertes dans le Malvan supérieur



**Pièce n° 1 : extrait du rapport du rapport de présentation de PLU (cf. p. 165)**

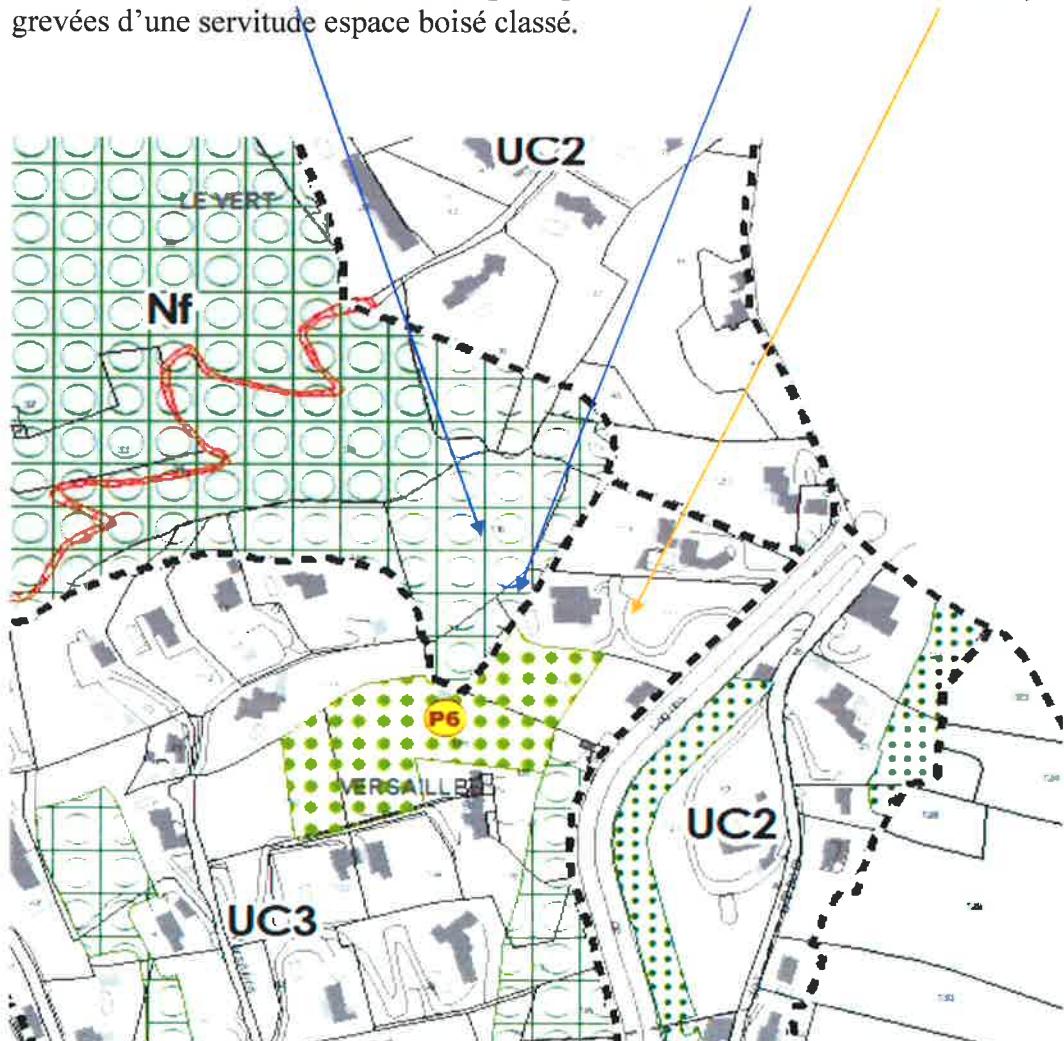
Ces éléments conduisent monsieur et madame Chavet à vous adresser les présentes observations dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

## **II. Sur les observations dans le cadre de la révision du PLU**

### **A/ S'agissant du classement projeté de la parcelle n° 117 en zone UC3**

En premier lieu, le projet de PLU révisé classe la parcelle n° 116 en zone Nf et la parcelle n° 117, pour partie en zone Nf et pour autre partie en zone UC3,

Parcelles n° 116 (zone Nf) et 117 (pour partie en zone Nf et en zone UC3) et grevées d'une servitude espace boisé classé.



Le règlement de la zone UC3 du projet de PLU arrêté précise que la zone UC3 correspond « aux secteurs d'habitat individuel moins dense situés notamment au Nord du territoire... », et :

- fixe l'emprise au sol maximale à 10 % de la superficie de l'unité foncière (cf. article UC 4.1) ;
- fixe la hauteur maximale d'un bâtiment à 3,50 mètres jusqu'à l'égout du toit (cf. article UC 4.2) ; qui peut être portée à 7 mètres sur une emprise maximale de 70 % du bâtiment, la hauteur frontale ne pouvant alors excéder 10 mètres au faîte dans le cas d'une toiture à pentes, sans excéder deux niveaux (cf. article UC 4.2) ;
- impose un retrait des constructions de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement des RD 36 et RD 336 (cf. article UC 4.3) ;
- impose un retrait des constructions de 7 mètres par rapport aux limites séparatives (cf. article UC 4.4) ;
- impose une distance de 14 mètres pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (cf. article UC 4.5) ;
- fixe une surface d'espaces libres de pleine terre au moins égale à 75 % de l'unité foncière (cf. article UC 6) ;

#### **Pièce n° 4 : règlement de la zone UC du projet de PLU arrêté**

Le projet de PLU arrêté prévoit ainsi le déclassement de la parcelle n° 117, actuellement classée en zone UD par le PLU, qui autorise des maisons et des petits immeubles collectifs, en zone UC3, dont les règles envisagées interdisent les immeubles collectifs :

- L'emprise au sol n'est pas actuellement fixée en zone UD par le PLU actuellement opposable ; elle sera limitée à 10 % en zone UC3.
- Les constructions doivent être actuellement implantées à 5 mètres au moins des voies et emprises et des limites séparatives, et à une distance correspondant à la hauteur de la construction la plus haute des deux pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, avec un minimum de 5 mètres ; elles devront, en zone UC3, être implantées à 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 36, 7 mètres en retrait des limites séparatives et à 14 mètres par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain.
- La hauteur maximale des constructions est fixée actuellement à 7 mètres à l'égout du toit ; elle sera limitée à 3,50 mètres en zone UC3, qui peut être portée à 7 mètres sur une emprise maximale de 70 % du bâtiment, sans excéder deux niveaux.

- 60% de la superficie du terrain doit être conservé actuellement en pleine terre engazonnée et co-plantée ; cette superficie passera à 75 % en zone UC3.

Le déclassement de la parcelle n° 117 a donc pour effet de restreindre très fortement la constructibilité de la parcelle.

Ce changement de parti d'urbanisme ne repose sur aucune justification particulière et va à l'encontre de la volonté des auteurs du PLU actuellement en vigueur, qui porte sur une densification structurée et équilibrée de l'urbanisation, en permettant notamment l'implantation de petits immeubles collectifs.

Ce premier motif s'oppose donc au classement en zone UC3 de la parcelle n° 117.

A l'inverse, le maintien des règles actuellement en vigueur s'impose.

En deuxième lieu, le classement en zone UC3 de la parcelle n° 117 ne repose sur aucun fondement, pour les motifs suivants.

- Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté précise que le secteur UC3 correspond aux « *quartiers au tissu urbain dominant lâche sur les collines au nord du village Hauts de Saint-Paul, Les Gardettes / Les Fumerates), du versant ouest du Malvan et d'un espace aux restanques préservées au Sud. Les caractéristiques ne permettent pas d'envisager une densification et imposent un accompagnement adapté et une maîtrise de l'urbanisation : voies et réseaux inadaptés à une augmentation importante des usagers, corridors écologiques fragilisés à conforter identifiés dans le diagnostic et le PADD, ambiances et enjeux paysagers majeurs liés aux co-visibilités... L'emprise au sol y est donc limitée à 10 % et le coefficient d'espaces verts augmenté à 75 %* »

Pièce n° 5 : extrait du rapport de présentation du projet de PLU arrêté (cf. p. 246)

La parcelle n° 117 ne remplit pas les caractéristiques qui permettent d'envisager un tel classement.

En effet, la [parcelle n° 117](#) est déjà desservie par la [RD 36](#) dont la capacité (2 x 2 voies) est bien évidemment suffisante.



Elle n'est pas concernée par un corridor écologique ni une protection particulière, comme son classement actuel en zone UD, sans aucune protection particulière, le justifie.

Elle n'est pas enfin concernée par des ambiances et enjeux paysagers majeurs liés aux co-visibilités, comme le justifie là encore son classement actuel en zone UD, sans aucune protection particulière.

C'est précisément du fait de l'absence de contraintes paysagères, esthétiques et/ou environnementales que la parcelle n° 117 a été classée en zone UD.

On comprend donc mal comment le projet de PLU arrêté pourrait désormais envisager un classement de cette parcelle en zone UC3, alors que la parcelle ne remplit pas les conditions d'un tel classement.

A l'inverse, elle remplit parfaitement les conditions pour envisager une densification, comme le met en évidence le parti d'urbanisme du PLU actuellement en vigueur.

Ce second motif s'oppose au classement de la parcelle en zone UC3 et justifie à l'inverse le maintien des règles actuellement en vigueur.

- Par ailleurs, le rapport de présentation du projet de PLU relève que

*« La RD 36 constitue une rupture entre le secteur du Malvan tourné vers le Village et le secteur des Espinets / Bastide Rouge dont le lien paysager et fonctionnel avec le village est moins prégnant.*

*Aussi, la délimitation des zones urbaines est maintenue en prenant en compte les projets en cours (permis accordés en cours de validité : zone UCC des Espinets, secteur UD...) ...*

*Le versant du secteur du Malvan (ancienne zone UD), en covisibilité directe des remparts Est du village, sont ceux où la trame boisée et les restanques sont omniprésentes et assurent un rôle paysager majeur, tant en termes de qualification paysagère que d'intégration du bâti. Si les protections existantes (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés notamment) ont contribué à assurer en partie leur pérennité, la suppression des coefficients d'occupation du sol et de surface minimale soumet ce secteur à une nouvelle pression alors même qu'il n'est pas inclus dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques. Cette sensibilité a conduit à retenir un classement en secteur UC 3 et à compléter la protection de la trame végétale. Les parties moins sensibles sont identifiées en secteur UC2.... »*

**Pièce n° 5 : extrait du rapport de présentation du projet de PLU arrêté (cf. p. 250, 251 et 252)**

Cet objectif s'inscrit en totale contradiction avec le parti d'urbanisme des auteurs du PLU actuellement en vigueur, qui ont identifié le secteur du fond du Vallon comme un secteur à densifier, de manière structurée et équilibrée.

En tout état de cause, la parcelle n° 117 n'est pas concernée par une sensibilité paysagère, esthétique, environnementale et/ou patrimoniale, puisqu'elle n'est pas, entre autres, en situation de covisibilité avec les remparts Est du village ni dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Enfin, la RD 36 ne forme pas une rupture dans l'urbanisation du bâti, les terrains situés de part et d'autre de cette voie étant urbanisés, de manière aérée.



Ces éléments justifient là encore le maintien des règles d'urbanisme actuellement opposables sur la parcelle n° 117.

- Enfin, il sera rappelé que la parcelle n° 117 comprend une maison existante.

Le déclassement de la parcelle en zone UC3 a pour effet de rendre la construction non conforme aux règles d'urbanisme.

Dans pareille situation, lorsque des travaux sont réalisés sur une construction existante non conforme au PLU, seuls les travaux étrangers à la règle méconnue ou sans effet sur cette règle peuvent être autorisés, en l'absence de disposition contraire du PLU.

*CE, 27 mai 1988, Sekler, req. n° 79530*

Le déclassement de la parcelle n° 117 en zone UC3 a donc pour effet de limiter fortement les travaux qui peuvent être réalisées sur la maison de monsieur et madame Chavet.

Pour ce dernier motif, le maintien des règles d'urbanisme actuellement en vigueur s'impose.

Par conséquent, nous vous remercions de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre donc un avis défavorable et le cas échéant, un avis favorable sous réserves de la prise en compte de l'ensemble de ces demandes.

Nous vous prions de croire, monsieur le commissaire-enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée,

Frédéric-Pierre Vos  
Avocat Associé

Olivier Mathieu  
Avocat à la Cour

P.J :

Pièce n° 1 : extrait du rapport de présentation de PLU (cf. p. 165, 325 et 326)

Pièce n° 2 : règlement de la zone UD du PLU

Pièce n° 3 : règlement de la zone N du PLU

Pièce n° 4 : règlement de la zone UC du projet de PLU arrêté

Pièce n° 5 : extrait du rapport de présentation du projet de PLU arrêté (cf. p. 246, 250, 251 et 252)

**COMMUNE DE SAINT-PAUL-DE-VENCE**  
DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES 06

**Plan Local d'Urbanisme**

1

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Délibération du conseil municipal :	30 mars 2009
Arrêté le :	2 avril 2012
Enquête publique	du 10 septembre au 12 octobre 2012
Approuvé le :	
Modifications	Mises à jour

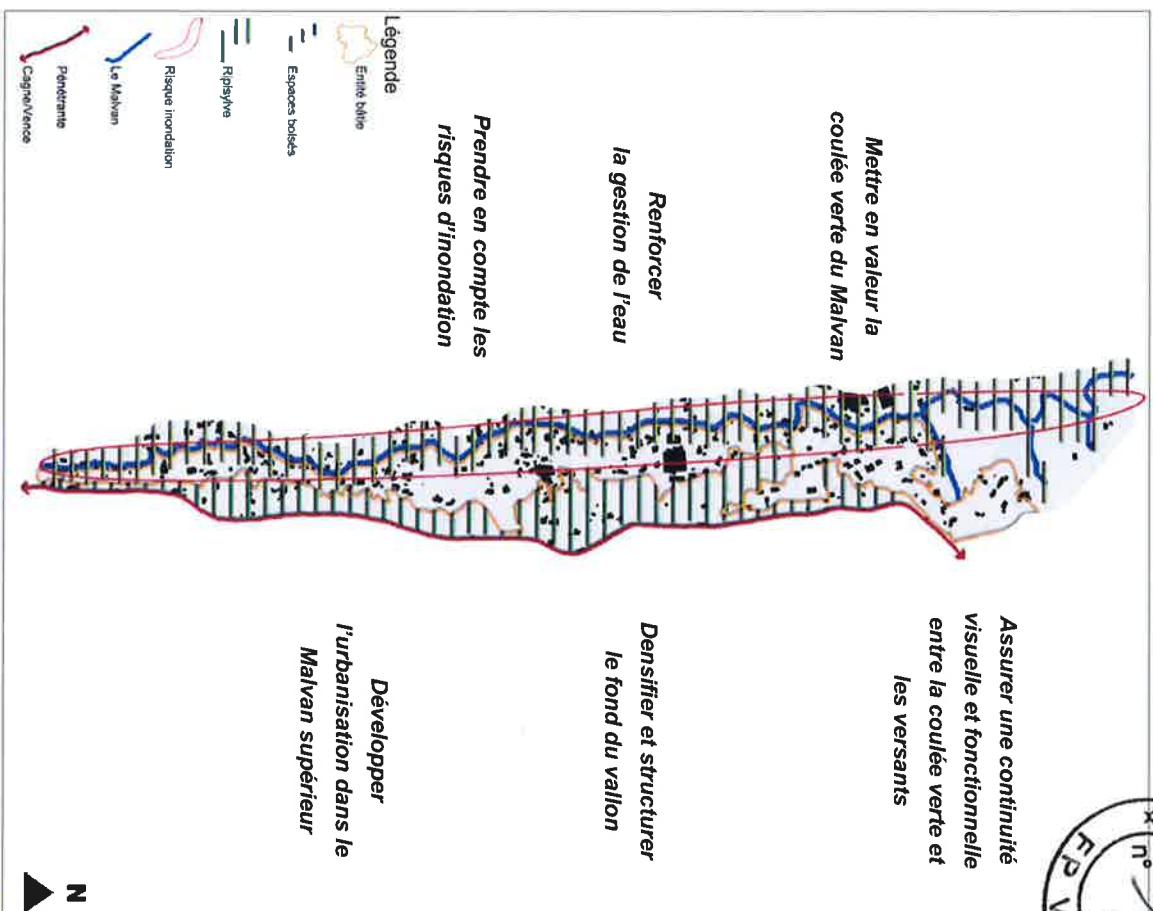


## 2.5 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PAR L'URBANISATION

### 2.5.5 - Vallon du Malvan

#### Enjeux :

- Mettre en valeur la coulée verte le long du Malvan : ces coulées constitueront à terme une trame urbaine permettant de densifier le fond de vallon de manière structurée ;
- Conforter le rôle de la coulée verte : assurer une continuité visuelle et fonctionnelle – corridor biologique, possibilité de cheminements piétons, etc - avec les boisements denses des versants ;
- Renforcer la gestion de l'eau en considérant les risques inondation ;
- Considérer les potentialités de développement urbain offertes dans le Malvan supérieur



## 4.2 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

### 4.2.3 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires

#### LES SECTEURS D'HABITAT INDIVIDUEL DE DENSITÉ MOYENNE : ZONE UD

##### Justification du zonage et caractère de la zone :

La zone UD concerne essentiellement les quartiers à dominante d'habitat individuel et à faible mixité fonctionnelle. Elle recouvre principalement des tissus pavillonnaires peu denses où les constructions individuelles se sont développées sur une trame parcellaire irrégulière de plus ou moins grande taille (de 1 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>) contribuant à une qualité et un cadre de vie particulièrement attrayants.

Le PLU reprend en zone UD la majorité des zones NB du POS approuvé et leurs dispositions réglementaires. En effet, la commune souhaite préserver le cadre de vie résidentiel de cette zone.

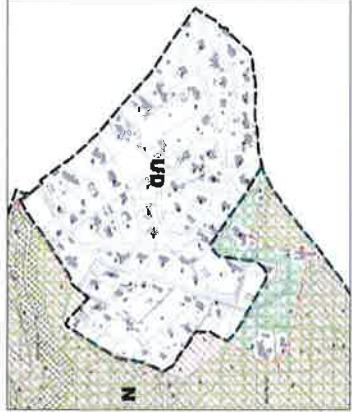
La zone UD se compose de 5 entités :

**La première entité** couvre le quartier des Salettes. Le PLU reclasse, à quelques parcelles près, la totalité de la zone NBb du POS de 2002.

Géographiquement, cette zone se situe au nord-ouest du territoire communal, en limite avec les communes de La Colle-sur-Loup et Vence. Elle est isolée du reste de l'urbanisation saint-pauloise par les boisements denses du massif de la Sine.

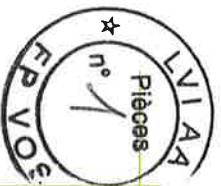
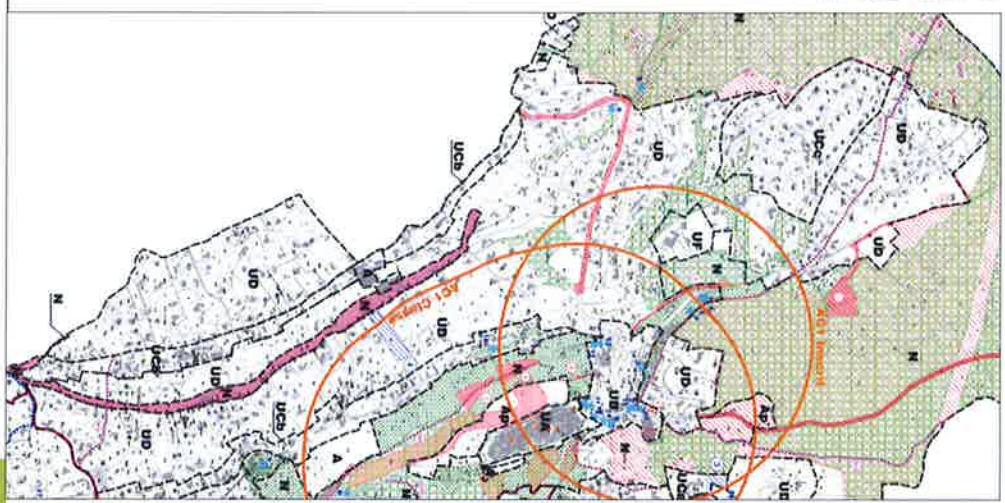
**La seconde entité** se situe à l'ouest de la commune. Elle s'étend depuis le plateau des Gardettes, le long du Vallon du Cercle, entre la route des Serres et la Chemin de Saint-Etienne.

Sa délimitation se justifie par la typologie du bâti à vocation d'habitat et la faible présence de mixité fonctionnelle.



Zone UD - Les Salettes

Zone UD - Les Gardettes,  
Vallon du Cercle



## 4.2 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

### 4.2.3 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires

**La troisième entité**, la zone UD du Vallon du Défoussat, est située à l'ouest du territoire communal, limitrophe de la commune de la Colle-sur-Loup. Elle est bordée à l'est par le Chemin de Saint-Etienne. Le diagnostic identifie cette entité au sein des collines ouest de Saint-Paul-de-Vence.

La trame urbaine de ce secteur ne semble pas structurée : les habitations sont dispersées sur un parcellaire de grande taille (3 000 m<sup>2</sup> environ), ce qui explique son classement en zone UD.

**La quatrième entité** correspond au fond du Vallon du Malvan, entité spécifique identifiée dans le diagnostic communal. Elle se compose de quatre parties implantées de part et d'autre du cours d'eau éponyme.

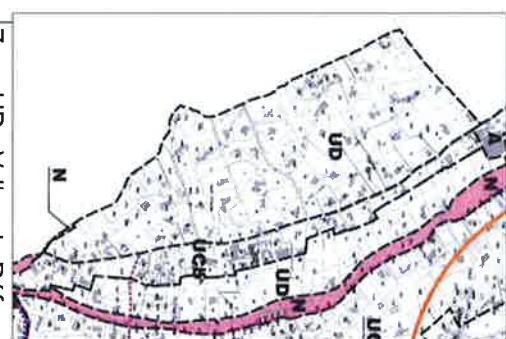
L'urbanisation de ces secteurs s'est développée de manière désordonnée sur d'anciennes parcelles agricoles. Son tissu urbain moyennement dense, composé majoritairement de maisons individuelles et ponctuellement de quelques opérations d'habitat groupé, justifie de son classement en zone UD. Certains secteurs font l'objet de prescriptions particulières afin de préserver le paysage et l'environnement de qualité dont ils bénéficient.

**La cinquième entité** se situe à l'ouest de la commune de Saint-Paul-de-Vence, en bordure avec Cagnes-sur-Mer, sur le plateau des Espinets.

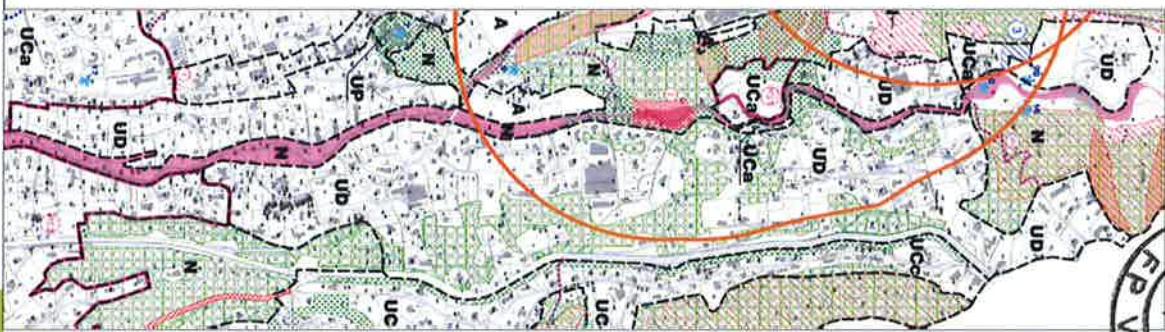
Autrefois occupé par d'anciennes serres agricoles dont l'exploitation est aujourd'hui terminée, ce secteur s'inscrit dans un vallon encaissé et à proximité d'espaces boisés (classés en zone N dans le PLU) lui procurant un cadre paysager de qualité. La commune souhaite restructurer cet espace et autoriser les constructions tout en préservant son environnement paysager et des espaces de respiration au travers du maintien des superficies minimales notamment.



Zone UD - Les Espinets



Zone UD - Vallon du Malvan



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



### CARACTERE DE LA ZONE

*Elle correspond aux secteurs d'habitat individuel situés dans les Hauts de Saint-Paul, du nord des Gardettes et des Fumerates ainsi qu'aux vallons du Cercle, du Défoussat et du Malvan.*

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- les parcs d'attraction,
- les carrières,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de véhicules,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- les exhaussements de terrain et affouillements dans le lit majeur des cours d'eau exceptés ceux autorisés à l'article UD2.

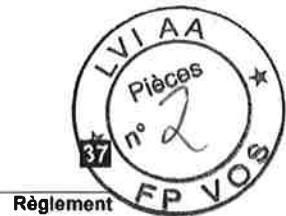
#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1- Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Le long des vallons, les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau (vallons).
- Pour des raisons environnementales, le corps principal des constructions, situées en bordure immédiate des vallons, devra s'implanter parallèlement à l'axe du vallon concerné.
- les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage ;
- les sites de restanques peuvent être aménagés à condition que :
  - . les dénivellées soient aménagées en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes. Leur hauteur est réglementée à l'article 10.
  - . l'implantation des constructions et des piscines soit adaptée aux principes suivants :
    - la plus grande longueur de façade des bâtiments doit être implantée parallèlement aux courbes de niveaux,



- les piscines doivent être implantées dans une planche de restanque existante,
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants
- dans le lit majeur des cours d'eau seuls sont autorisés, les exhaussements de terrain et les affouillements nécessaires aux travaux relatifs à l'entretien, à la gestion de l'espace et à l'exploitation hydraulique ;
- Le remblaiement des espaces libres avec les terres provenant des fouilles à condition que leur hauteur n'excède pas 0,30 mètre.
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les prescriptions des PPR et de l'étude géotechnique s'appliquent.

### **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques. En aucun cas une opération ne peut empiéter sur la voie publique ou prendre accès sur les pistes cyclables ou sur les pistes de défense de la forêt contre les incendies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Il est notamment exigé pour les voies privées collectives nouvellement créées une largeur de plate-forme minimum de 3m50 pour les voies desservant des opérations de constructions individuelles (maximum 2 logements) et 5 m pour les voies desservant des opérations de constructions collectives (plus de 2 logements). Pour les voies supérieures à 60 m de longueur se terminant en cul de sac, il sera prévu un T ou une aire de retournement d'un rayon de 9 m sauf s'il est prévu une voie de bouclage raccordée à la voie publique.

#### **Traitement paysager des accès privatifs**

La largeur des accès privatifs ne pourra excéder les largeurs définies ci-dessus, sauf pour les établissements recevant du public.

Le déboisement qu'il occasionnera sera limité au maximum. Tout arbre ou arbuste déplanté sera remplacé.

Les accès et les aires de stationnement seront traités avec un revêtement perméable (dalles alvéolées pour gazon, stabilisé,...)

#### Traitement des ponceaux le long des vallons du Cercle, du Défoussat et du Malvan :

L'implantation des ponceaux s'effectuera en harmonie avec le site.

- Ils seront perpendiculaire à l'axe du vallon ;
- Leur largeur sera adaptée à l'opération de construction ou d'aménagement envisagé et définie pour répondre aux règles de sécurité ;
- Les réseaux et canalisations seront masqués.

(cf. : documentation technique disponible en Mairie aux services urbanisme et techniques)



## ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales devront être dirigées vers un bassin de rétention et évacuées dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien dans les talwegs situés en contrebas. Dans ce cas, le volume de ce bassin devra stocker un volume d'eau au moins égal à  $0,03m^3$  par  $m^2$  de surface imperméabilisée bâtie, voie d'accès, stationnement, terrasses, piscine, etc. inclus. Si le bassin de rétention ne prévoit pas d'exutoire vers un réseau public ou un talweg, celui-ci devra stocker un volume d'eau au moins égal à  $0,08m^3$  par  $m^2$  de surface imperméabilisée bâtie, voie d'accès, stationnement, terrasses, piscine etc. inclus. Dans ce cas, l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par des moyens appropriés.

### Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés lorsque cela est possible et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

## ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La superficie minimum constructible est fixée à 2500 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions d'habitation existantes, régulièrement édifiées, implantées sur des unités foncières inférieures à 2500 m<sup>2</sup> dans la limite du COS applicable. Elle ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

## ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

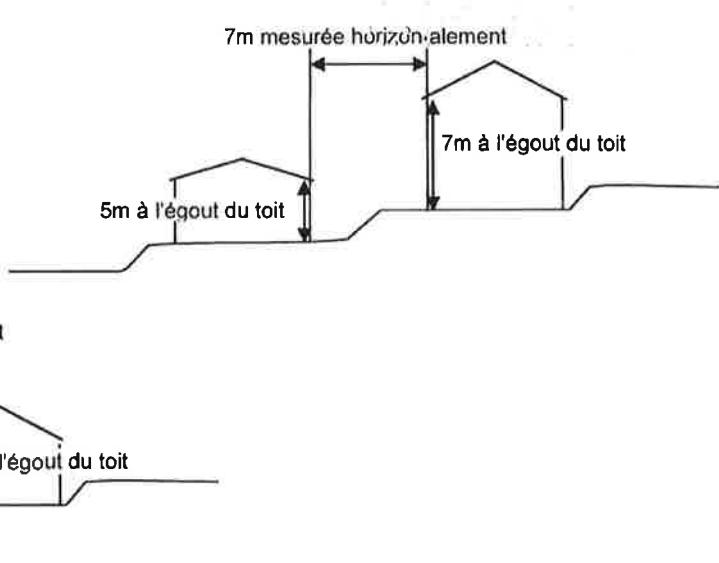


## ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives

## ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée horizontalement entre les points les plus proches de deux constructions doit être au moins égale à la hauteur (mesurée à l'égout du toit) de la construction la plus haute des deux.  
En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

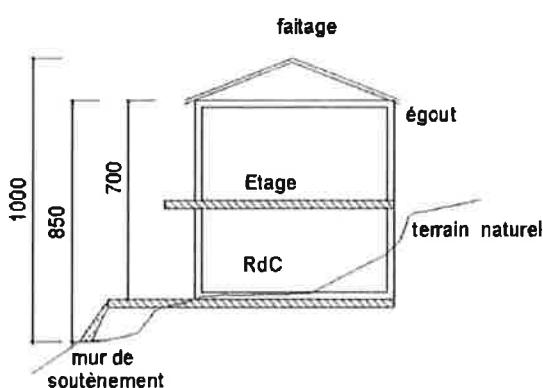


## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 m.



La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction mesurée à partir du sol aménagé (après excavation ou remblaiement) ne pourra excéder 8,50 m à l'égout du toit et 10 m au sommet de la construction (faîtiage). Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes au bâtiment principal.



La hauteur des garages, abris de véhicule non clos, pool house, abris de jardin ne peuvent excéder 3 m au faîte.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des talus, remblais et murs de soutènement devra être comprise entre 0,70 m et 1,50 m maximum, en fonction de la configuration du terrain concerné et de la nature des restanques existantes. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 1,50 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 1,50 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Les volumes

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

### Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb, depuis l'égout du toit jusqu'au sol, à l'exception des murs de soutènement des terrasses attenantes aux façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement.

Les façades seront traitées en pierres ou bien enduites dans leur ensemble et de manière homogène : même type de revêtement (nature et coloration) sur l'ensemble de la façade et des pignons vus.

Il pourra être admis des traitements différents lorsque le projet architectural le justifie et qu'il ne porte pas atteinte aux sites et aux paysages.

#### La nature de l'enduit :

Il pourra être réalisé à base de chaux naturelle ou de mortier bâtarde.

Les enduits plastiques sont interdits.

#### L'aspect de l'enduit :

Il devra être frotassé fin, lissé à la truelle et éventuellement gratté.

Toute autre finition est interdite.

#### La couleur de l'enduit :

Les façades seront colorées suivant l'une des techniques suivantes :

- badigeon à la chaux,
- enduit au mortier teinté dans la masse à l'aide de sables de couleur ou terres d'ocre.

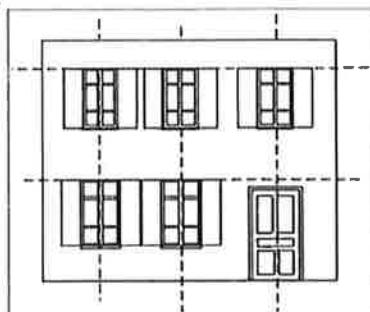
Les peintures sur béton sont interdites.

#### Les modénatures (encadrements, bandeau, corniche, chaîne d'angle) :

Elles seront traitées différemment des parties courantes (couleur, matériaux, texture) et pourront être réalisées suivant une des techniques suivantes :

- pierre de taille,
- mortier en saillie mouluré ou non,
- marquage au fer sur l'enduit de façade,
- badigeon à la chaux, en général de teinte plus claire que le fond.

Les éléments de décor rapportés sur la façade ne correspondant pas au style ou ceux situés à un autre emplacement que celui d'origine sont interdits (exemple : génoise au-dessus des fenêtres, joints de pierres ou de briques peints,...).





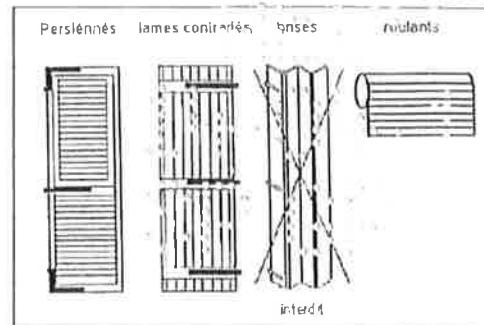
### Les ouvertures

La forme des percements est si possible de même type sur une même façade et obligatoirement de même type sur un même niveau.

Les fenêtres pourront être obturées, par des persiennes développantes ou des volets bois à lames pleines contrariées, ou des volets roulants dont les caissons sont intégrés dans les linteaux. Les volets brisés sont interdits.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons etc., seront en bois à peindre ou en aluminium ou en PVC.

Les peintures devront être choisies suivant le nuancier déposé en Mairie.



### Les toitures

Elles doivent avoir une pente comprise entre 25% et 30 %.

La tuile ronde (dite canal) ancienne ou vieillie doit couvrir la totalité des toitures. Sa couleur sera uniforme dans les tons terre cuite naturelle.

L'emploi de tout autre matériau est interdit (tuiles mécaniques petit moule de couleur rouge, brun foncé, plaques en fibrociment apparentes...).

Les génoises devront être réalisées en tuiles canal, respecter les proportions traditionnelles et sans espace maçonner entre les rangs : la préférence doit aller à la génoise à deux rangs minimum.

Les génoises préfabriquées en terre cuite, béton, PVC sont interdites.

Les corniches pourront être moulurées ou simples en pierres et mortier de plâtre/chaux.

Les souches de cheminées seront en maçonnerie enduite lisse ou en pierres.

Le couronnement de la souche sera réalisé en tuile ou matériaux enduits lisse similaire à la souche.  
Le mitron sera en terre cuite.

Les toitures terrasses sont interdites, toutefois dans le cas d'une composition architecturale d'ensemble ne portant pas atteinte au site et aux paysages, elles pourront être autorisées.

### Sont interdits

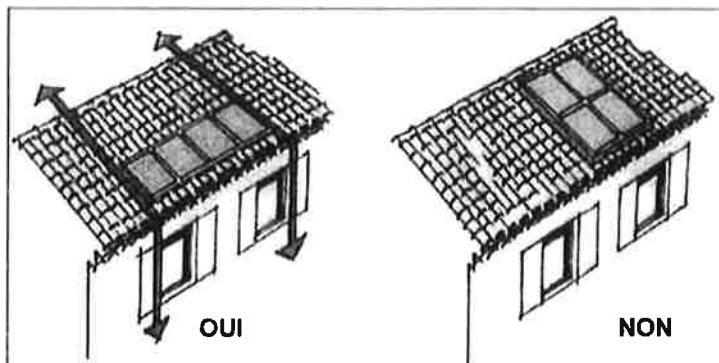
- les terrasses tropéziennes,
- les relevés d'étanchéité en bitume armé apparents,
- plusieurs antennes télévision en toitures,
- les conduits de fumée métallique en pignon ou en prolongement de souche.

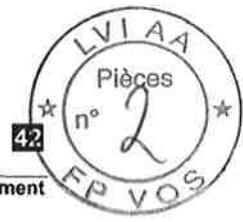
### Les capteurs solaires

Les capteurs solaires 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.

Leur installation en toiture devra répondre aux règles suivantes :

- Etre intégrés à la toiture,
  - Etre composé de verre antireflet,
  - Etre installés au plus près de l'égout du toit et ne pas avoir une superficie supérieure au tiers de la surface de la toiture sur laquelle ils sont installés,
  - Les installer de préférence sur les bâtiments annexes (garage, pool house, etc...)
- Dans ce cas aucune superficie minimum ne sera imposée sous réserve de leur bonne intégration au bâti et au site,
- Dans le cas de toiture terrasse, les capteurs solaires ne pourront pas dépasser le niveau de l'acrotère,





- Utiliser de préférence les nouvelles technologies en cours de développement minimisant l'impact visuel des capteurs solaires (ex : tuiles canal avec capteurs intégrés) et sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

#### **Les équipements liés aux énergies renouvelables**

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques, les vérandas, les serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. 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, capteurs posés au sol, etc...).

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

#### **Les locaux techniques (cabines et coffrets)**

Les compteurs et tous branchements des compagnies concessionnaires seront enterrés ou bien inclus dans un placard technique encastré sans faire saillie dans les façades des bâtiments ou dans les murs de soutènement ; à défaut ils seront installés dans un local technique en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les portes en plastique sont interdites. Les abris poubelles seront intégrés au mur de clôture et fermés par un portillon métallique peint ne faisant pas saillie.

Les abris poubelles seront intégrés au mur de clôture. Dimension : Hauteur 1m30 et Profondeur 0,80 m.

#### **Les boutiques et devantures commerciales**

Respect des façades sur lesquels elles s'implantent :

- la devanture ne pourra être installée à cheval sur deux façades différentes.
- leur hauteur ne pourra dépasser le bandeau haut du rez-de-chaussée
- leur largeur sera limitée : maintenir au minimum 0,50m de façade apparente située de chaque côté de la devanture.
- les enseignes commerciales (peintes, lettre, logos,...) plaquées ou perpendiculaires à la façade devront rester dans l'emprise de la devanture (hauteur/largeur).
- les enseignes lumineuses sont interdites
- chaque boutique ne pourra pas installer plus d'une enseigne parallèle à la façade et une enseigne perpendiculaire à la façade. Toute enseigne masquant les éléments de décor de l'architecture du bâtiment (balcon, ouvertures,...) est interdite.

#### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètres et surmontées d'un grillage ou d'éléments en ferronnerie de couleur vert foncé, brun, noir ou rouille. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive lorsque le terrain le permet.

Les portails et portillons seront en bois peint ou en ferronnerie.

Les brises vues types canisses, bâches plastifiées...etc sont interdits.

Dans certains cas, pour des raisons paysagères un simple grillage sans soubassement, doublé d'une haie végétale sera autorisé.

#### **Les murs de soutènement**

Ils seront constitués ou parementés de pierres du pays dans les paysages de restanques existants ou nouvellement créés.

Les enrochements de type cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.



**Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L. 123.1.5 7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme.**

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

### **Dispositions particulières :**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
  - Les autres types de logements : 2 places par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> + 1 place supplémentaire par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique ;
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillis ;

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux commerces et aux bureaux ;
- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public ;
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux logements.

## ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.



Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Un coefficient de végétalisation est fixé pour l'ensemble du secteur UD : 60% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre engazonnée et co-plantée.

#### Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues, déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes. 80% des arbres à planter ou à remplacer seront d'essence méditerranéenne (liste annexée au présent règlement).

#### Sont interdits :

- Le Topinambour (*Helianthus sp.*) ;
- La Canne de Provence (*Arundo donax*) ;
- Le Raisin d'Amérique (*Phylloacca americana*) ;
- L'Ailante (*Ailanthus altissima*) ;
- Le Jussie (*Ludwigia grandiflora*).

Le couvert arboré doit s'effectuer suivant la règle suivante : 1 sujet pour 25m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre d'une hauteur de 2 m minimum à la plantation pour 4 places de stationnement.

Les accès et les murs de soutènement doivent s'effectuer par un accompagnement végétal.

Le long des vallons, les essences de type ripisylve doivent constituer 80% du couvert végétal (liste annexée au présent règlement).

Pour assurer le refuge, le nourrissage et des lieux de repos pour la faune, le déplacement ou la destruction des souches et arbres morts est interdit.

#### Pour assurer le maintien de la biodiversité, le long des vallons :

- les plantations devront être constituées d'essences locales ;
- les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs sont interdits.

#### **Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.**

##### Les Boisements significatifs :

Dans ces boisements, il ne pourra y être admis que des cheminements piétons non imperméabilisés.

##### Les arbres remarquables :

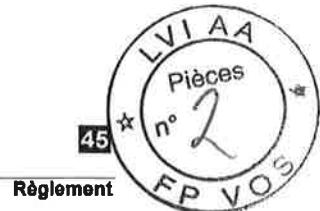
Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de taille appropriée.

## **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS de la zone est fixé à 0,15.

Toutefois, à condition que les terrains soient raccordés au réseau public d'assainissement et uniquement pour :

- . Les constructions à usage d'hébergement hôtelier : le COS est fixé à 0,30 ;
- . Les constructions à usage d'hébergement touristique : le COS est fixé à 0,23.



Règlement

Toutefois, un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 0.2 (20%) pour :

- Les constructions à usage de logement social ;
- Les constructions neuves remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Cependant, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.



## ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

*La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Certains terrains compris dans la zone peuvent être soumis à des risques naturels.*

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale (existant + projet) ne pouvant excéder 150 m<sup>2</sup>.
- Pour des raisons environnementales, les extensions autorisées devront s'effectuer en contiguïté du bâtiment principal.
- Les piscines et les bâtiments annexes développant une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> sur les terrains supportant des constructions à usage d'habitation.
- Les aménagements et les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel, à l'exclusion de tout hébergement ainsi que les stationnements qui leur sont nécessaires. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer de par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux.
- Les activités agricoles et forestières liées et nécessaires à l'entretien des cultures existantes et des boisements significatifs sans création de surface de plancher ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - . qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone,
  - . qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- Dans le lit majeur des cours d'eau seuls sont autorisés, les exhaussements de terrain et les affouillements nécessaires aux travaux relatifs à l'entretien, à la gestion de l'espace et à l'exploitation hydraulique ;

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques, toutes les constructions et occupations des sols qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § ci-dessus) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.



## ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

## ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux pluviales devront être dirigées vers un bassin de rétention et évacuées dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien dans les talwegs situés en contrebas. Dans ce cas, le volume de ce bassin devra stocker un volume d'eau au moins égal à  $0,03m^3$  par  $m^2$  de surface imperméabilisée bâtie, voie d'accès, stationnement, terrasses, piscine, etc. inclus.  
Si le bassin de rétention ne prévoit pas d'exutoire vers un réseau public ou un talweg, celui-ci devra stocker un volume d'eau au moins égal à  $0,08m^3$  par  $m^2$  de surface imperméabilisée bâtie, voie d'accès, stationnement, terrasses, piscine etc. inclus. Dans ce cas, l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par des moyens appropriés.

### Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être enterrés lorsque cela est possible et les citerne de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

## ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.



## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7mètres.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

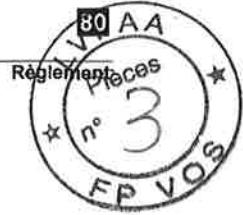
Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme.**

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.



## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Les Espaces Boisés Classés**, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

### Préservation des arbres existants et nouvelles plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues, déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes. 80% des arbres à planter ou à remplacer seront d'essence méditerranéenne (liste annexée au présent règlement).

### Sont interdits :

- Le Topinambour (*Helianthus sp.*) ;
- La Canne de Provence (*Arundo donax*) ;
- Le Raisin d'Amérique (*Phylotacca americana*) ;
- L'Ailante (*Ailanthus altissima*) ;
- Le Jussie (*Ludwigia grandiflora*).

Le couvert arboré doit s'effectuer suivant la règle suivante : 1 sujet pour 25m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

Les aires de stationnement extérieures aux constructions doivent être plantées à raison d'un arbre d'une hauteur de 2 m minimum à la plantation pour 4 places de stationnement.

Les accès et les murs de soutènement doivent s'effectuer par un accompagnement végétal.

Le long des vallons et plus particulièrement le long du Malvan, les essences de types ripisylve doivent constituer 80% du couvert végétal (liste annexée au présent règlement).

Pour assurer le refuge, le nourrissage et des lieux de repos pour la faune, le déplacement ou la destruction des souches et arbres morts est interdit.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.**

### Les arbres remarquables :

Les arbres remarquables identifiés sur le plan de zonage devront être maintenus dans leur état actuel. Si pour des raisons phytosanitaires, ces arbres existants devaient être abattus, ils devront être remplacés par des sujets de même essence et de même taille.

## ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : ZONE UC



**Caractère de la zone :** Cette zone correspond aux quartiers d'habitat périphérique du vieux village. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, artisanat, professions libérales...), d'équipements publics ou bien encore de bureaux.

La zone UC comprend trois secteurs UC1, UC2 et UC3 de densités différentes et un sous-secteur UC1-r.

La zone UC 1 correspond aux secteurs d'habitats mixtes à densifier. Une partie de la zone UC1 est concernée par un périmètre de mixité sociale réglementé à l'article DG2 1.

Le sous-secteur UC1-r est destiné à accueillir une opération de renouvellement urbaine intégrant des logements sociaux.

Le secteur UC2 correspond à des espaces où l'intérêt paysager (coteaux et co-visibilité du village) et/ou les équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement, électricité...) limitent les capacités de densification.

La zone UC3 correspond aux secteurs d'habitat individuel moins denses situés notamment au Nord du territoire (Les hauts de Saint Paul, Les Gardettes et Les Fumerates...) ainsi que sur le versant Est du Malvan.

**Rappel :** Les règles qui s'appliquent dans la zone UC sont celles édictées dans les neufs articles suivants auxquelles s'ajoutent celles édictées dans le Titre 2 relatif aux dispositions générales.

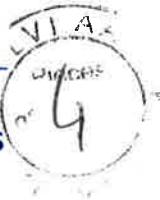
### A/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLE UC 1- DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.

##### Sont interdits :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- 2- Les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros ;
- 3- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 4- Les terrains de camping et de caravaning ;
- 5- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs, parcs d'attraction ;
- 6- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- 7- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 9 - Les Installations Classées autres que celles autorisées sous condition à l'article UC 2.



## ARTICLE UC 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITÉS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 1) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### Sont autorisés sous conditions :

- 1- 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'inconfort pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2- 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 dûment 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.

### Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques ou des nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, ou soumises à condition particulière, conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les personnes et les biens contre les risques ou les nuisances (énoncées en Dispositions Générales – article DG3 1 et suivants).

### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, naturel ou paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées dans les Dispositions Générales.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec l'OAP.

## ARTICLE UC 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 1).*

## B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## ARTICLE UC 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

### **4.1- Emprise au sol des constructions**

#### Dans le secteur UC1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

#### Dans le sous-secteur UC1-r :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### Dans le secteur UC2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.



## Règlement

### Dans le secteur UC3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

### 4.2- Hauteur des constructions

#### Dans le secteur UC1

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

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée sans excéder 7 mètres sur une emprise maximale de 70% du bâtiment. La hauteur frontale ne pourra alors excéder 10 mètres au faîte 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 UC1, UC2 et UC3

La hauteur des constructions annexes (garage, abri de véhicule non clos, pool house, abri de jardin...) non accolées au bâtiment principal ne pourra excéder 2,7 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîte.

#### Dans le secteur de renouvellement UC1-r

La hauteur absolue pourra atteindre 9 mètres et la hauteur frontale 10 mètres, sans excéder 3 niveaux, sur un maximum de 20% de l'emprise au sol totale et sous réserve des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### Dans l'ensemble de la zone

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.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel. La hauteur des portails ne devra pas dépasser 2 mètres.

### 4.3- Implantation des constructions 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.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante dûment autorisée, implantée avec des retraits différents 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.

### 4.4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

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.

Toutefois, aucun aménagement, construction ou installation n'est autorisé dans une bande de 2 mètres de la limite séparative excepté pour les accès.

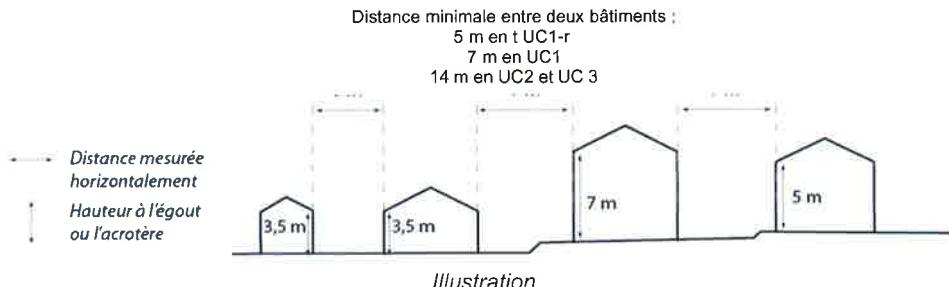


## Règlement

### 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 mètres dans le secteur UC1 ;
- 14 mètres dans les secteurs UC2 et UC3.



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 m<sup>2</sup>.

Toutefois, aucun aménagement, construction ou installation n'est autorisé dans une bande de 2 mètres de la limite séparative excepté pour les accès.

## ARTICLE UC 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

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

### 5.1 Dispositions générales

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat récents qui se sont développés dans les vallons et sur les coteaux.

Compte tenu des multiples co-visibilités –notamment avec le vieux village– engendrées par le relief, une attention particulière doit être portée par l'insertion architecturale des constructions. Dans les cônes de vue les plus sensibles et pour les éléments de patrimoine protégés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des prescriptions particulières s'ajoutant à celles définies ci-après sont énoncées aux articles DG4 3 et DG4 4.

Dans le secteur UC1, les longueurs de façades ne doivent pas dépasser 25 mètres, balcons et débords de toitures non compris. Cette longueur peut être portée à 35 mètres à la condition que la façade soit rythmée par des décrochés.

Dans les secteurs UC2 et UC3, les longueurs de façades ne doivent pas dépasser 25 mètres, balcons et débords de toitures non compris. Cette longueur peut être portée à 30 mètres à la condition que la façade soit rythmée par des décrochés.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses briques, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Les bâtiments annexes aux habitations seront traités avec le même soin que les constructions principales. Elles sont soumises aux mêmes règles.

### 5.2 Implantation

Les constructions et aménagements extérieurs devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.



## Règlement

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimum, en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes. Les enrochements cyclopéens (soutènement constitué de blocs de pierres non taillées) et merlons sont interdits excepté pour les confortements de berges des valons (adaptés à l'écoulement des terrains par temps sec et à la rétention lors des fortes crues).

L'équilibre déblais/remblais sera respecté tant pour l'implantation des constructions que pour celle d'éventuels murs de soutènement ou encore pour la création de voies d'accès. Les hauteurs des déblais/remblais seront limitées aux travaux indispensables aux constructions, à la tenue des terres et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte et leur équilibre devra être respecté de manière à ne pas dénaturer la qualité et le caractère des sites. Les talus doivent être traités en pente douce.

Les affouillements et exhaussements doivent s'intégrer correctement dans le site et ne pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants. Le remblai des espaces libres avec les terres provenant des fouilles ne pourra excéder 0,30 mètre et les excavations ne dépasseront pas 3 mètres par rapport au sol naturel.

### 5.3 Façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les façades et pignons seront prioritairement enduits sauf exception justifiée (façade prévue d'origine en pierres apparentes). Dans ce cas, Les joints devront être affleurants (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejoints de teinte foncée sont interdits. Les peintures sont interdites.

#### Enduits :

- Nature : ils devront être adaptés à la maçonnerie (on privilégiera l'enduit à la chaux ou le mortier bâtarde).
- Aspect : ils seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).
- Couleur : ils seront, soit teintés dans la masse, soit revêtus d'un badigeon de lait de chaux coloré à base de pigments naturels selon la qualité de la maçonnerie. Les peintures sur béton sont interdites. La couleur devra respecter le nuancier de la commune.

#### Modénatrices :

- La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints devront être affleurants (ni en creux, ni en relief). Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre ; les rejoints de teinte foncée sont interdits.
- Elles seront traitées différemment des parties courantes (couleur, matériaux, texture) et pourront être réalisées suivant une des techniques suivantes : pierre en taille, mortier en saillie mouluré ou non, marquage au fer sur l'enduit de façade, badigeon à la chaux de peinture minérale, en général de teinte plus claire que le fond.
- Les éléments de décor rapportés sur la façade ne correspondant pas au style ou ceux situés à un autre emplacement que celui d'origine sont interdits (ex : génoise au-dessus des fenêtres, joints de pierres ou briques peints, etc.)

#### Balcons :

- Les balcons d'une profondeur maximale de 90 cm sont admis en façade à condition que la partie supérieure de la plateforme du balcon soit au moins à 2,30 m en dessous de l'égout du toit.
- Les balcons seront sécurisés par des gardes corps constitués d'éléments verticaux simples et non doublés.

Seules les canalisations d'évacuation d'eau pluviale sont admises en façades. Elles doivent être en cuivre ou zinc ou teintées d'une couleur se fondant à la façade et être placées verticalement, dans les angles et si possible non visible de l'espace public.

### 5.4 Ouvertures

La forme des percements est si possible de même type sur une même façade et obligatoirement de même type sur un même niveau.

## Règlement



Les fenêtres pourront être obturées par des persiennes développantes ou des volets bois à lames pleines contrariées, ou des volets roulants dont les caissons sont intégrés à l'intérieur du bâtiment dans les linteaux. Les volets brisés sont interdits.

Les teintes des menuiseries et volets devront être choisies suivant le nuancier de la Commune.

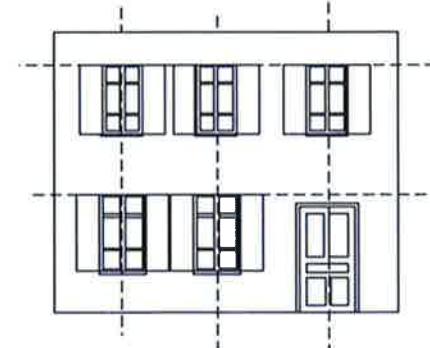
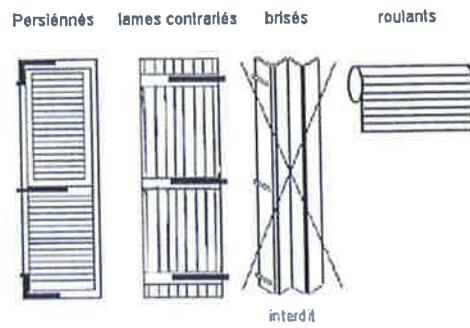


Illustration : ordonnancement des ouvertures



Illustrations : volets

### 5.5 Toitures

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les reliefs environnants, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné.

Les toitures seront simples. Leur pente sera comprise entre 25% et 30 %.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile ronde « canal » ou assimilées, vieilles ou vieillies. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Les couleurs rouge et brun foncé sont interdites. Les tuiles plates mécaniques sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

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.

Les souches de cheminée doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Les souches de cheminée doivent être de même teinte que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches de cheminée doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics. Les conduits de fumée métallique en pignon ou en prolongement de souche sont interdits.

Les châssis et verrières doivent s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc).

Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

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.

Dans ce cas, les toits plats devront être végétalisés (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. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des structures précaires et démontables. Les toitures terrasses sont interdites. Dans tous les cas, chaque volume ne pourra comporter qu'un seul type de toiture.



## Règlement

### 5.6 Dispositifs en saillies – éléments techniques

#### Dispositifs liés aux énergies renouvelables :

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques, les vérandas, les serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures

Les équipements nécessaires à capter l'énergie solaire sont autorisés sur les toitures sous réserve qu'ils ne soient pas en co-visibilité avec et depuis 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 doivent alors s'intégrer dans la toiture et dans la composition générale de la façade (ordonnancement par rapport aux ouvertures de la façade, etc). Les capteurs solaires et cellules photovoltaïques seront :

- composés de verre antireflet ;
- être installés au plus près de l'égout du toit dans le cas d'une toiture à pentes et au-dessous du niveau de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ;
- être de préférence positionnés sur les bâtiments annexes (garage, pool house, etc...). Dans le cas contraire, leur superficie ne pourra être supérieure au tiers de la surface de la toiture sur laquelle ils sont installés ;
- lorsqu'ils sont posés en toiture, traités comme des éléments architecturaux à part entière. Ils devront être parfaitement intégrés à la toiture et ne devront pas engendrer une impression d'effets rapportés. Pour les toitures à pentes, ils seront encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile. Pour les toitures plates, ils sont posés à plat sur les toitures et non visibles depuis la rue.

#### Climatiseurs :

Les climatiseurs devront être encastrés dans les façades sans faire de saillie, et dissimulés par un dispositif permettant leur intégration à la façade. La connexion entre les éléments d'un climatiseur ou d'une pompe à chaleur ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines d'aération et d'évacuation sont interdites sur les façades visibles des voies et emprises publiques.

#### Autres éléments techniques :

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades sur voies et emprises publiques et doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...).

Les éléments de superstructure technique (cheminées...) ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

Les citernes (gaz, mazout...), récupérateurs d'eau de pluie et installations similaires seront enterrés et situés en dehors des marges de reculs minimales imposées le long des voies et à au moins deux mètres des limites de propriété. En cas d'impossibilité technique, ils seront implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les gaines d'évacuation des eaux de pluie seront positionnées verticalement et au plus près des angles de façades.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone...) devront être accessibles de l'espace public. Ils seront enterrés ou intégrés dans la façade ou la clôture et recouverts d'un volet.

### 5.7 Façades commerciales

Les façades et devantures commerciales devront respecter le découpage parcellaire existant, respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent :

- la devanture ne pourra être installée sur deux façades différentes ;
- la hauteur de la devanture ne pourra dépasser le bandeau haut du rez-de-chaussée ;
- un minimum de 50 cm de façade devra être laissé apparent de chaque côté de la devanture.

### 5.8 Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant et être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel. Les



## Règlement

clôtures et portails doivent être de forme simple et de style homogène. Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

### Clôtures :

Les ouvrages maçonnés, lorsqu'ils sont autorisés, seront en pierre ou enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), de teinte proche de la pierre naturelle, des deux côtés (couronnement de préférence de forme simple arrondi en maçonnerie).

Les portails seront réalisés en ferronnerie simple ou en bois peint ou adapté à l'architecture de la construction (le blanc est exclu). Les portails ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur ; les piliers n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur. Un accompagnement maçonné sera autorisé sur une longueur de 2,50 pour atteindre le muret.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et en zone rouge ou bleue Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI), le cas échéant, les murs de clôtures doivent être ajourés de manière à laisser s'écouler l'eau d'amont en aval. D'une façon générale, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (toutes les clôtures pleines et les murs-bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales).

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du sol naturel.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'un mur bahut (hauteur minimale de 0,40 mètres et maximale de 0,70 mètre) surmonté d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie de couleur vert foncé, brun, noir ou rouille, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 2,00 mètre, éventuellement doublé d'une haie vive.

Pour des raisons paysagères, elles pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive n'empiétant pas sur l'espace public d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

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 en ferronnerie ou d'un grillage de couleur vert foncé, brun, noir ou rouille, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive ;
- soit d'un grillage et/ou d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

Murs de soutènement : ils seront en pierre apparente en parement d'une structure répondant aux normes de sécurité/solidité actuelles suivant technique traditionnelle ou, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public, enduits dans des tons proches de la pierre de la région. La hauteur des murs de soutènement, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,50 mètre. Cette hauteur ne pourra être dépassée que dans le cas de la reconstruction ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre à la date d'entrée en vigueur du PLU. Ils ne pourront être surmontés d'une clôture maçonnée. La distance entre deux murs sera de 2,50 mètres au minimum.

Murs : Les autres murs situés à l'intérieur de l'unité foncière ne devront pas dépasser 0,70 mètre.



## ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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.*

### Dispositions générales

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues doivent être végétalisées de façon naturelle.

Le long des limites séparatives, une bande de 2 mètres de largeur sera maintenue enherbée et pourra être végétalisée. Elle ne pourra accueillir aucun dépôt, aménagement ou aire de stationnement.

### Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

La surface des espaces libres de pleine terre doit être au moins égale à :

- 65 % de l'unité foncière dans les secteurs UC1 ;
- 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UC1-r ;
- 70 % de l'unité foncière dans le secteur UC2.
- 75 % de l'unité foncière dans le secteur UC3.

### Mise en œuvre du verdissement

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir Lexique) par tranche de 100 m<sup>2</sup> du terrain d'espace libre du projet.

Le verdissement des aires de stationnement non couvertes est imposé à raison d'au moins un arbre pour deux places de stationnement, en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

Les accès et les murs de soutènement doivent recevoir un accompagnement végétal.

## ARTICLE UC 7 : STATIONNEMENT

*S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 2).*

## C/ Equipements et réseaux

## ARTICLE UC 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ACCÈS ET OBLIGATION IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

*S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### 8.1- Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, tout en répondant aux normes exigées en matière de sécurité notamment.



## Règlement

Dans tous les cas, ces voies doivent prévoir une aire de retournement si elles desservent plus de trois logements.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large si elles desservent 2 logements au plus et 5 mètres si elles desservent 3 logements ou plus. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

La pente de la voie ne devra pas être supérieure à 15%.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Pour les voies supérieures à 60 mètres de longueur se terminant en impasse, il sera prévu un T ou une aire de retournement d'un rayon de 9 mètres sauf s'il est prévu une voie de bouclage raccordée à la voie publique.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats (espace réservé, largeur de passage adaptée, absence d'obstacles, revêtement confortable, etc.).

## ARTICLE UC 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

*S'appliquent les dispositions des modalités d'application et dispositions communes en Dispositions Générales (Article DG2 3) auxquelles s'ajoutent les suivantes.*

### Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).



PLU utilise désormais le coefficient d'emprise au sol combiné à un coefficient d'espaces verts de pleine terre.

Du fait de ces évolutions, la zone UC représente, au total, 418,8 ha contre 426,5 ha pour les zones UC, UD et UG du PLU de 2017.

### Zone UC : quatre « typologies », quatre secteurs

#### Secteur UC1 et sous-secteur UC1-r

Ils correspondent aux secteurs d'habitat individuel les plus favorables à une certaine densification compte tenu de leur proximité des grandes infrastructures, d'enjeux paysagers moindres que sur les coteaux, de la meilleure qualité des dessertes par les réseaux... L'emprise au sol peut atteindre 20% de l'unité foncière mais l'exigence en espaces verts de pleine terre est renforcée (65% au lieu de 50%) afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une trame végétale suffisamment dense, celle-ci garantissant l'intégration paysagère du bâti dans les vues lointaines depuis les remparts du village. L'emprise au sol est majorée pour le sous-secteur UC1-r destiné à une opération de renouvellement urbain. Une correspondance peut être faite avec l'ancien secteur UCa et l'ancienne zone UG.



Secteur du Malvan au Sud de la commune

#### Secteur UC2

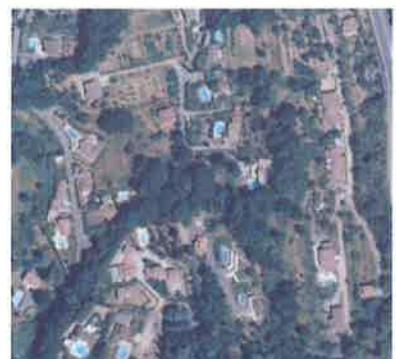
Il correspond aux secteurs d'habitat individuel qui se développent sur les parties vallonnées, en particulier à l'Ouest et au Sud du village, ainsi que dans le secteur des Espinet, à l'Est de la RD 36. Ce sont des secteurs caractérisés par un habitat individuel peu dense, où les co-visibilités avec le village et/ou la préservation de la trame verte (écologique et paysagère) nécessitent de maîtriser l'urbanisation et surtout de préserver les continuum végétaux / non bâties. En ce sens, l'emprise au sol est limitée à 15% et le coefficient d'espaces verts augmenté à 70% (au lieu de 60% dans l'ancien secteur UCc et l'ancienne zone UD) et complété par l'identification d'espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.



Versant du Malvan

#### Secteur UC3

Ce sont des quartiers au tissu urbain dominant lâche sur les collines au Nord du village Hauts de Saint-Paul, Les Gardettes/ Les Fumerates), du versant Ouest du Malvan et d'un espace aux restanques préservées au Sud. Les caractéristiques ne permettent pas d'envisager une densification et imposent un accompagnement adapté et une maîtrise de l'urbanisation : voies et réseaux inadaptés à une augmentation importante des usagers, corridors écologiques fragilisés à conforter identifiés dans le diagnostic et le PADD, ambiances et enjeux paysagers majeurs liés aux co-visibilités ... L'emprise au sol y est donc limitée à 10% et le coefficient d'espaces verts augmenté à 75%.



Versant du Malvan



La protection de la trame verte permet de conserver des espaces de respiration naturels et d'éviter que les nouvelles constructions ne créent une impression de barre verticale dans les vues plus lointaines.



Protection de la trame verte urbaine sur les versants

La délimitation du secteur UC2 à l'existant le long de la route des Serres a pour objectif de ne pas conforter une urbanisation qui tend à descendre sur le versant particulièrement exposé depuis les reemparts Ouest du village et à altérer l'un des panoramas les plus remarquables.

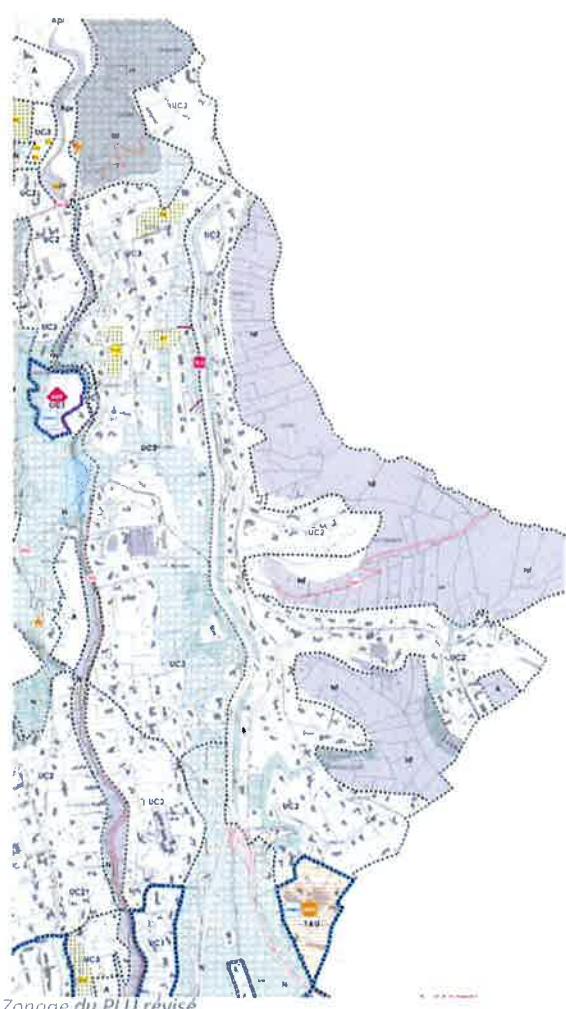
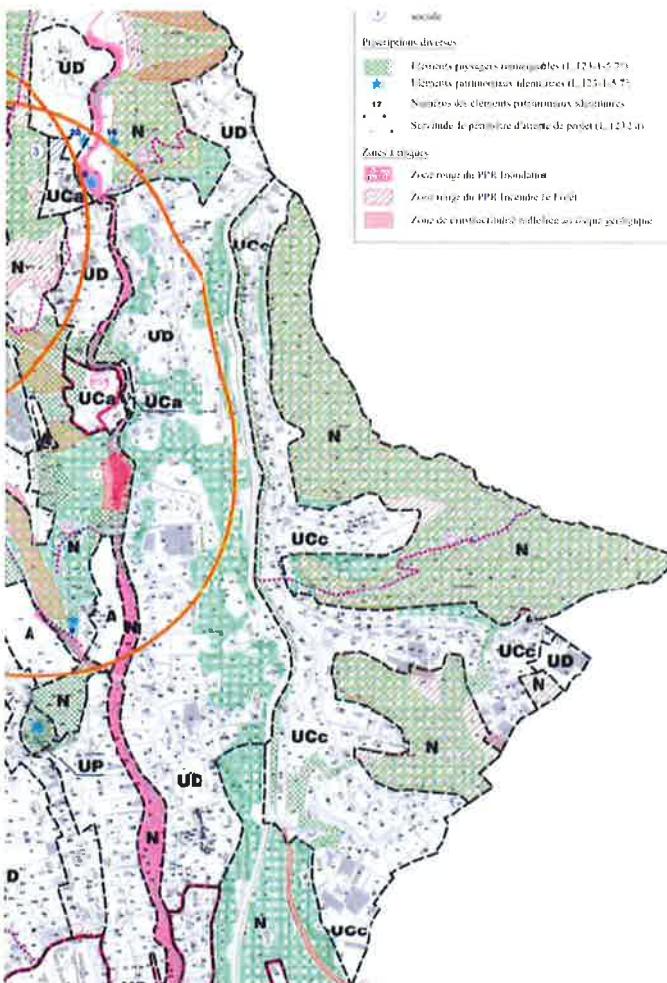


#### Zone UC du Malvan – Les Espinets / Bastide Rouge

La RD 36 constitue une rupture entre le secteur du Malvan tourné vers le Village et le secteur des Espinets / Bastide Rouge dont le lien paysager et fonctionnel avec le village est moins prégnant.



Aussi, la délimitation des zones urbaines est maintenue en prenant en compte les projets en cours (permis accordés en cours de validité : zone UCc des Espinets, secteur UD...).

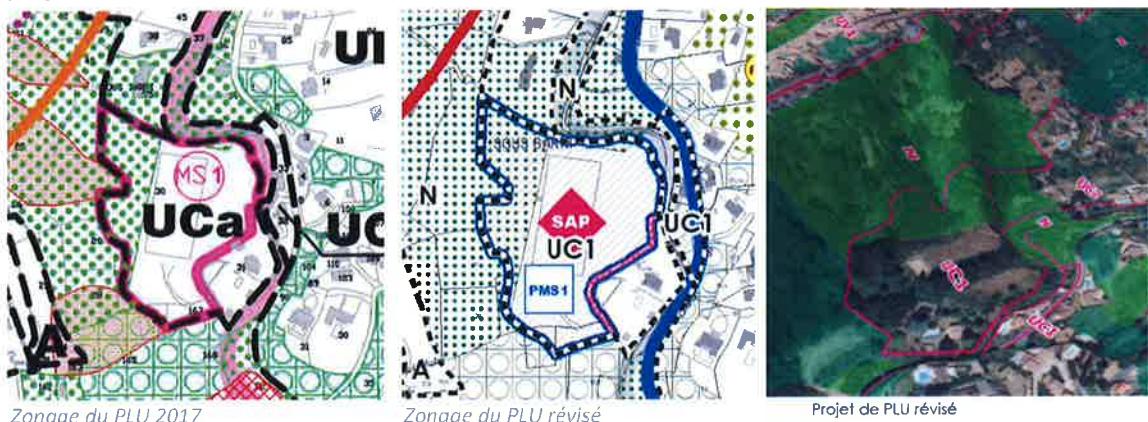




Le versant du secteur du Malvan (ancienne zone UD), en co-visibilité directe des remparts Est du village, sont ceux où la trame boisée et les restanques sont omniprésentes et assurent un rôle paysager majeur, tant en termes de qualification paysagère que d'intégration du bâti. Si les protections existantes (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés notamment) ont contribué à assurer en partie leur pérennité, la suppression des coefficients d'occupation du sol et de surface minimale soumet ce secteur à une nouvelle pression alors même qu'il n'est pas inclus dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques. Cette sensibilité a conduit à retenir un classement en secteur UC3 et à compléter la protection de la trame végétale. Les parties moins sensibles sont identifiées en secteur UC2.



Le « terrain des Légionnaires » (ancien secteur UCa) est classé en secteur UC1 assorti d'un **périmètre d'attente de projet** (*cf. infra*). L'espace vert protégé est maintenu sur le haut du site afin d'assurer la protection du socle boisé du village. L'enjeu paysager devra être au centre des préoccupations du projet d'aménagement du site.



Projet de PLU révisé  
■ Zonage  
■ Espaces boisés classés  
■ Espaces verts et éléments paysagers (art. L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)