

# PLU

## de St Paul de Vence

# Plan Local d'Urbanisme

## 5. Règlement

PLU approuvé le 12.04.2017

Révision n°1 du PLU prescrite le 12.06.2017

Révision n°1 du PLU arrêtée le 29.07.2019

Révision n°1 du PLU approuvée le 24.02.2020

Modification n°1 approuvée le : 05.06.2024

CHEMIN DU MALLAN  
CHEMIN DE VERSAILLES

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE

## **Règlement**

---

# Sommaire





# PLU

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

1

## Dispositions introductives

## **Règlement**

---

### ARTICLE DI 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions du Code de l’Urbanisme, le Plan Local d’Urbanisme s’applique à la totalité du territoire communal.

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Il définit les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations et réglementations.

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

### ARTICLE DI 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Le territoire concerné par le présent Plan Local d’Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

#### 1. Les zones urbaines dites zones U :

- la zone Urbaine du Village **UV**, comprenant 3 secteurs **UV1, UV2 et UV3** ;
- la zone Urbaine en Couronne du Village **UC**, composée de trois secteurs **UC1, UC2 et UC3** et d'un sous-secteur **UC1-r** ;
- la zone Urbaine Economique **UE**, composée de 2 secteurs **UE-F** (Fondation-Maeght) et **UE-P** (zone d'activités de la Pénétrante de Cagnes).

#### 2. Les zones à urbaniser dite zone AU :

- la zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble **1AU**.

#### 3. Les zones agricoles, dites zones A :

- la zone **A** identifiant les espaces agricole ;
- le secteur **Apr** identifiant des espaces agricoles protégées pour leur intérêt paysager.

#### 4. Les zones naturelles, dites zones N :

- la zone **N** représentant les espaces naturels et forestiers ou à dominante naturelle de la commune et comprenant un secteur **Nf**

Les documents graphiques comportent également :

- les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l’Urbanisme ;
- les **éléments d’intérêt patrimonial, architectural et urbain, et les vues remarquables** protégés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme,
- les **éléments patrimoniaux végétaux et espaces verts protégés** identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l’Urbanisme,
- les **Emplacements réservés** destinés aux infrastructures et superstructures d’intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l’article L.151-41 du Code de l’Urbanisme ;
- les **Périmètres de Mixité Sociale**, au titre de l’article L.151-15 du Code de l’Urbanisme ;
- les **Servitudes de Mixité Sociale**, au titre de l’article L.151-41-4 du Code de l’Urbanisme ;
- les **Périmètres d’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)**, au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l’Urbanisme ;
- les zones rouges et bleues des Plans de Prévention du Risque inondation et incendie.





# PLU

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

2

## Dispositions générales



# CHAPITRE DG1 : RAPPEL DES REGLES GENERALES APPLICABLES

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

## ARTICLE DG1 1 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative se doit d'examiner et d'instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

## ARTICLE DG1 2 – REGLES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Au titre de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, la destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Relèvent notamment de cette catégorie les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) ;

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, réglementation spécifique liée aux Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ARTICLE DG1 3 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUISTS OU DEMOLIS

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions contraire du PLU ou d'un Plan de Prévention des Risques.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### ARTICLE DG1 4 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

### ARTICLE DG1 5 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur ;
- lorsque le bâtiment est situé dans une zone de risque fort d'un Plan de Prévention des Risques.

### ARTICLE DG1 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU, excepté dans le secteur UV1.

Le PLU impose également que tous les projets de construction, toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions du règlement du PLU.

L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division parcellaire, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- Les articles 4.1 concernant l'emprise au sol des constructions
- Les articles 4.3 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Les articles 4.4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Les articles 6 concernant les pourcentages d'espaces libres de pleine terre

## Règlement

---

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une division de terrain en lots déjà bâties avant l'approbation du PLU, si aucune division n'est possible dans le respect des règles du PLU.

### **ARTICLE DG1 7 -CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES**

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

## CHAPITRE DG2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### ARTICLE DG2 1 – REGLES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES (ARTICLES 1 A 3 DE CHAQUE ZONE)

#### A/ Dispositions communes aux articles 1 et 2 de toutes les zones : Règles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les règles des articles 1 et 2 s'appliquent conformément aux articles L.152-1, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

##### Périmètre d'attente de projet

Le Code de l'Urbanisme prévoit que : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Une servitude d'attente de projet est identifiée sur le document graphique.

N° de la servitude	Identification	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions pendant la durée de la servitude
SAP-01	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opération d'habitat intégrant des logements locatifs sociaux dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble</li><li>- Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU</li></ul>	Aménagement et extension autorisés des installations, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante

#### B/ Dispositions communes à l'article 3 : Règles relatives à la mixité sociale et fonctionnelle

##### a/ Dispositifs du périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

##### Le dispositif

Dans le périmètre de mixité sociale PMS 1 délimité sur les documents graphiques, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement créant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 4 lots ou 4 logements, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 50% de la superficie de plancher d'habitat envisagée affectés à des logements sociaux, comprenant au maximum 20 % d'accession sociale.

## Règlement

---

Dans le périmètre de mixité sociale PMS 2 délimité sur les documents graphiques, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement créant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou au moins 3 lots ou 3 logements, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée affectés à des logements locatifs sociaux.

La répartition des logements locatifs sociaux sera la suivante :

- entre 25 et 35% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLA<sub>i</sub> ;
- entre 60 et 70% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLUS ;
- entre 0 et 15% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLS.

### b/ Dispositifs des emplacements réservés de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

#### Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessous.

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie approximative	Nombre de logements sociaux estimés
MS-01	Chemin du Malvan	Réalisation d'une opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher totale créée (entre 25 et 35% PLA <sub>i</sub> , entre 60 et 70% PLUS et entre 0 et 15% PLS) + 20% en accession sociale (PSLA, Bail Réel Solidaire...)	16 270 m <sup>2</sup>	40 + 20
MS-02	Chemin du Cercle	Réalisation d'une opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 100% de la surface de plancher totale créée (entre 25 et 35% PLA <sub>i</sub> , entre 60 et 70% PLUS et entre 0 et 15% PLS)	3 230 m <sup>2</sup>	6
MS-03	Chemin de Saint-Etienne	Réalisation d'une opération dont la part réservée au logement locatif social est fixée à 50% de la surface de plancher totale créée (entre 25 et 35% PLA <sub>i</sub> , entre 60 et 70% PLUS et entre 0 et 15% PLS)	3 510 m <sup>2</sup>	8

### ARTICLE DG2 2 – REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES (ARTICLES 4 A 7 DE CHAQUE ZONE)

#### A/ Dispositions communes à l'article 4 de toutes les zones : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

Le coefficient d'emprise au sol du présent règlement exclut du calcul les bassins de piscines et de rétention et de stockage d'eau, ainsi que les murets d'agrément.

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

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

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

##### b/ Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions

###### Définition et modalité de calcul

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

**La hauteur frontale** d'une construction édifiée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente. Dans le cas d'une toiture plate, la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le niveau haut de l'acrotère.

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs absolue et frontale, les rampes d'accès dans la limite de 2 mètres de hauteur.

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

###### Conditions spécifiques dans le cas de terrains en pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

## Règlement

Dans le cas de terrain en pente, pour l'application de la règle de la hauteur frontale, deux bâtiments ne pourront être considérés comme distincts que dans la mesure où leurs nus de façades sont horizontalement séparés d'au moins 7 mètres.

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

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

### Application de la règle

Les hauteurs indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

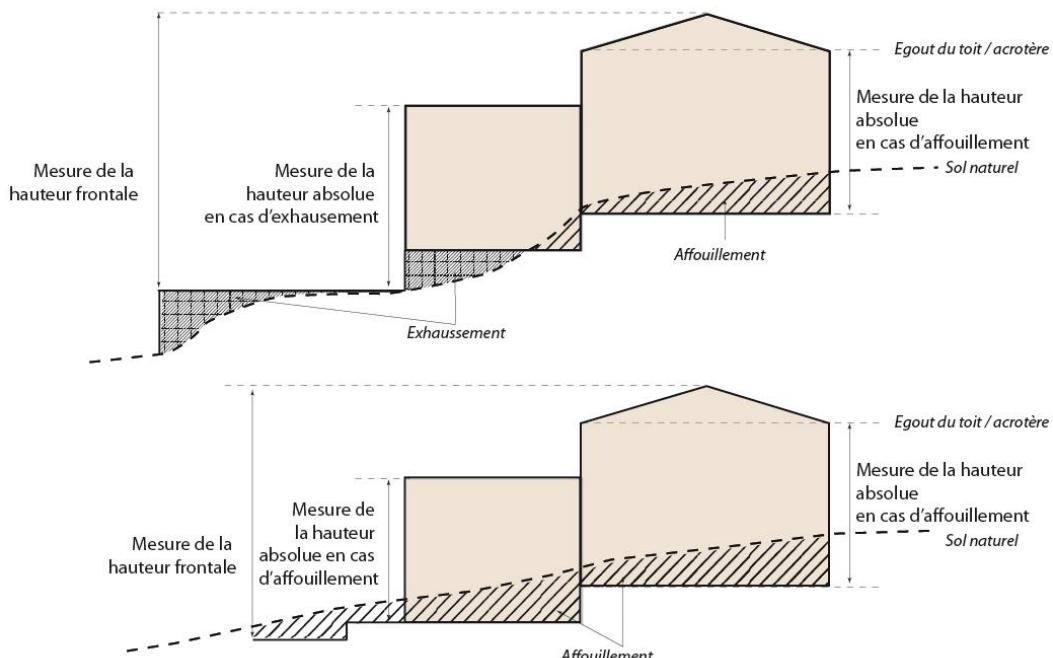


Illustration : mesure de la hauteur dans le cas d'un terrain en pente

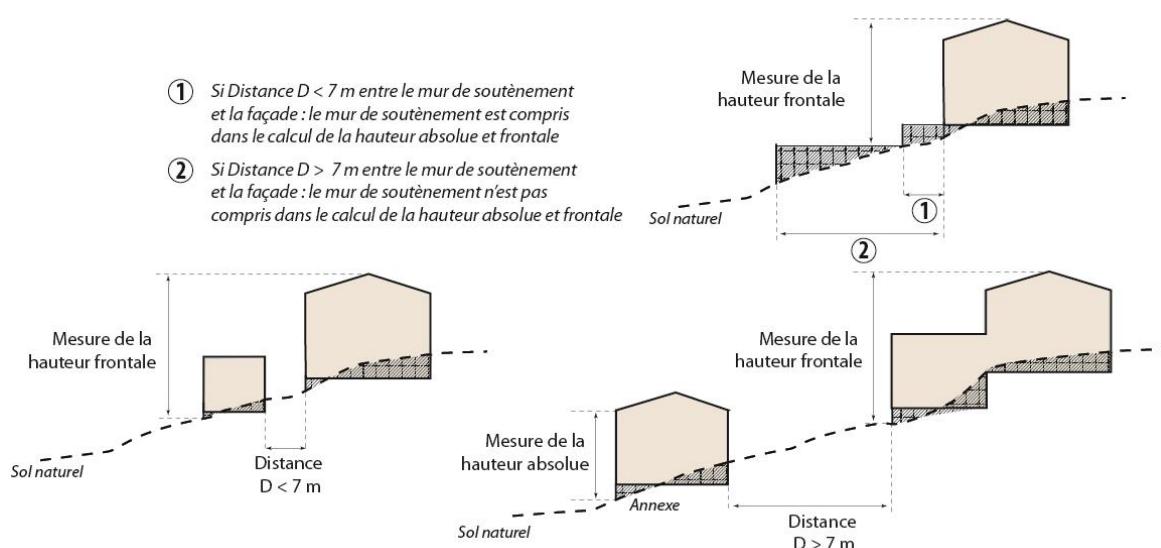


Illustration : mesure de la hauteur frontale en cas de mur de soutènement ou de construction de plusieurs bâtiments

## Règlement

c/ Modalités d'application des règles de l'article 4-3 à 4-5 relatives à l'implantation (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété)

### Définition des règles d'implantation :

Le retrait s'observe en tout point de la construction, débords de toiture, balcon, escaliers attenant au bâti inclus. Toutefois, l'ensemble des aménagements de l'accès à la propriété, portail, muret et mur de soutènement n'entrent pas dans l'application de cette règle.

Les locaux poubelles (d'une surface maximale de 4m<sup>2</sup>), boîtes aux lettres... peuvent s'implanter dans les marges de recul de l'entrée.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

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

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

Les murs antibruit sont autorisés uniquement le long des RD 36 et RD 436. La hauteur de ce mur réalisé en mur plein avec des matériaux absorbants ne pourra dépasser 3 mètres. En aucun cas ces murs ne doivent par leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains. Ils seront dissimulés par un aménagement paysagé : ils seront disposés en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie. Cette bande d'au moins 3 mètres sera plantée.

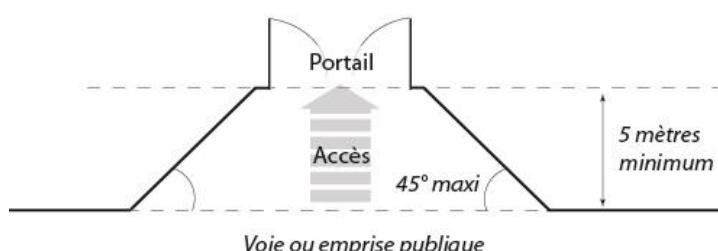
### Cas particulier de l'implantation des portails et clôtures, excepté dans la zone UV

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

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

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

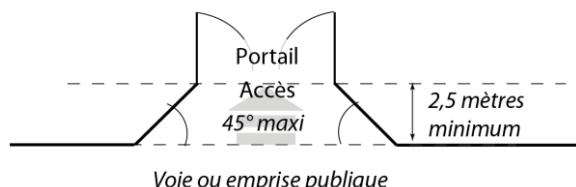
De part et d'autre des entrées de propriété, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45° avec une longueur minimum de 3,5 mètres.



## Règlement

*Illustration : Recul des portails dans le cas de nouvelles constructions*

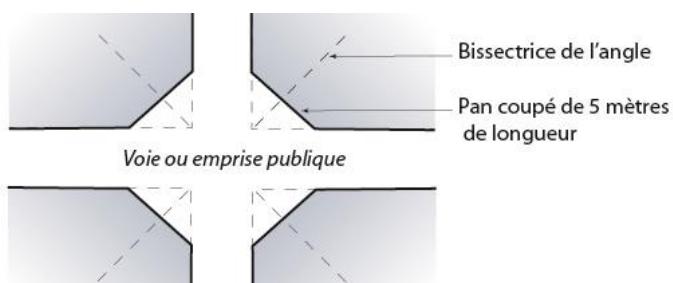
Pour les terrains déjà construits, cette distance peut être réduite à 2,5 mètres si l'implantation du bâti existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ne permet pas la réalisation du portail à 5 mètres.



*Illustration : Recul des portails dans le cas de constructions existantes rendant impossible le retrait de 5 mètres*

Les ouvertures de portail vers l'extérieur sont interdites. Dans le cas de terrain en pente avec obligation d'ouverture à l'extérieur, la distance sera de 7 mètres.

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé décrit ci-avant. Le délaissé ne devra pas comporter de végétation qui limite la visibilité.



*Illustration : Pan coupé à l'angle de deux voies*

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même unité foncière

Les articles 4-4 et 4-5 dans les dispositions particulières à chaque zone concernent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions sur une même propriété.

Des implantations différentes peuvent être admises sous conditions, qui seront précisées par les articles 4-4 et 4-5 de chaque zone.

Les articles 4-4 et 4-5 des dispositions particulières à chaque zone ne s'appliquent pas :

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

### **B/ Dispositions communes à l'article 5 de toutes les zones : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

## Règlement

---

L'histoire, la géomorphologie, les patrimoines paysagers et culturels de Saint-Paul-de-Vence font l'attractivité de la commune haut lieu touristique et entièrement en site inscrit, un soin particulier doit être porté à l'aspect architectural, environnemental et paysager de la commune. L'écriture architecturale sera principalement provençale, traditionnelle.

Les projets doivent tenir compte du nuancier de couleur de la commune.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

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

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

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

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

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

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

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

### *C/ Dispositions communes à l'article 6 de toutes les zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions*

#### *1. Dispositions générales*

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattements et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des conditions spécifiques énoncées dans les dispositions générales du présent règlement (Article DG4 5).

Les remblais et exhaussements avec des déblais de construction sont formellement interdits, y compris pour le nivelingement des accès.

Les plantations et clôtures végétales seront composées d'essences régionales et diversifiées.

Les espaces traités en restanques devront épouser la pente du terrain. Les murs seront séparés par des terrasses paysagées d'au moins 2,5 mètres de largeur.

#### *2. Définition des espaces libres de pleine terre*

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

### D/ Dispositions communes à l'article 7 de toutes les zones : Stationnement

#### 1. Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues/cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction ;
- toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

#### 2. Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### 3. Calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places de stationnement s'effectue au prorata de chaque destination.

Cas particulier des commerces : pour les commerces, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves.

#### 4. Stationnement automobile

La superficie minimale de chaque emplacement de stationnement est fixée à 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5m).

La superficie minimale pour un stationnement intérieur (clos et couvert) est de 18 m<sup>2</sup>.

Enfin, tout projet nécessitant la création d'aire de stationnement devra obligatoirement manœuvrer sur l'unité foncière concernée de façon que l'entrée et la sortie se fasse en marche avant afin d'assurer une meilleure sécurité publique. Lorsque plusieurs places de stationnement sont prévues sur l'unité foncière, chaque véhicule doit pouvoir entrer ou sortir indépendamment sans nécessiter le déplacement d'un autre véhicule.

#### Modalités de calcul et d'application des règles de stationnement

Les besoins en stationnement sont calculés par tranche entamée de surface de plancher.

Exemple pour les habitations :

- Pour un logement inférieur ou égal à 80m<sup>2</sup> : il est exigé 2 places de stationnement
- Pour un logement de 81 m<sup>2</sup> à 140 m<sup>2</sup> : il est exigé 3 places de stationnement
- Pour un logement de 141 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> : il est exigé 4 places de stationnement
- Pour un logement au-delà de 200 m<sup>2</sup> : il est exigé 5 places de stationnement

## Règlement

### Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitation</b>	<p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places par logement + 1 place supplémentaire par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite maximale de 5 places.</p> <p>Pour toute extension d'un logement existant : il est exigé au minimum 2 places pour la construction existante (ou le nombre de stationnement prévu dans le permis de construire accordé) + 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires, au-delà de 40 m<sup>2</sup>, avec un maximum de 5 places exigées.</p> <p>Il est exigé en plus, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour les opérations comprenant 5 logements ou plus.</p> <p>Excepté dans le secteur UV1 : non réglementé.</p>	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.
<b>2. Hébergement hôtelier et restauration</b>	1 place / chambre 3 places par 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou de terrasse	
<b>3. Activités de service et bureaux</b>	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Des aires de stationnement supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature des destinations et des besoins liés à la réception éventuelle du public (notion de locaux accessoires).
<b>4. Commerces</b>	1 place/ 30m <sup>2</sup> de surface de plancher si supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (excepté dans le secteur UV1)	Si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée en plus des places nécessaires à l'activité commerciale, artisanale, de services ou de bureaux.
<b>5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement* envisageable.	

\* Foisonnement du stationnement : superposition d'usages différents sur un même site en plus du simple regroupement du stationnement (mutualisation). Dans le cas d'une pluralité de destinations et d'activités différentes sur un même site ne nécessitant pas un usage simultané des places de stationnement (par exemple équipement scolaire nécessitant du stationnement en journée et résidences en soirée), il peut être tenu compte de la complémentarité de ces usages pour établir le nombre global de places exigé.

### 5. Conditions de superficie et d'accès du stationnement des deux-roues

Une place deux-roues (avec ou sans moteur) est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m). Un deux-roues peut-être un vélo ou une motocyclette.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies d'accès.

## Règlement

---

Les projets doivent respecter les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)<sup>1</sup> relative à l'obligation de stationnement sécurisé pour les vélos. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. [...]. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis
- pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, un établissement de spectacles l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis.

---

<sup>1</sup> L'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020, du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L.113-18 à L.113-20 et des articles R.113-11 à R.113-17 du CCH.

## Règlement

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

En application de l'article L. 113-12 du Code de la Construction et de l'Habitation<sup>2</sup>, des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables doivent être prévus : pour les bâtiments neufs, les places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable selon les modalités ci-dessous.

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

### 7. Obligations en faveur du stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite

Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public doivent réservier une place aménagée pour le stationnement réservés aux Personnes à Mobilité Réduite par tranche de 50 places. Cette disposition s'applique également lors d'aménagements de voirie.

Pour les immeubles d'habitations collectifs, 5% des places de stationnement doivent être réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.

## ARTICLE DG2 3 – REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX (ARTICLES 8 ET 9 DE CHAQUE ZONE)

### A/ Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1. Dispositions générales

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des

<sup>2</sup> L'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 et du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L.113-11 à L.113-17 et des articles R.113-6 à R.113-10 du CCH.

## Règlement

---

personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les aménagements de voies et desserte interne d'un terrain ou d'un lot doivent être conçus de façon à assurer la stabilité des sols, en tenant compte de la pente du terrain.

### *2. Desserte*

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

### *3. Accès*

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

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

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

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

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

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

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

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

## *B/ Dispositions communes à l'article 8 de toutes les zones : Desserte par les réseaux*

### *1. Dispositions générales*

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

### *2. Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable*

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

### *3. Dispositions relatives à la gestion des eaux usées*

Le zonage d'assainissement est annexé au présent PLU. Il s'agit d'un document qui règle les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux usées. Il permet de répondre aux obligations réglementaires issues de la Loi sur l'Eau et de l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

#### Eaux usées – Zones d'assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines et desservie par un réseau public d'assainissement collectif, doit être raccordée au dit réseau, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage, dans le respect des dispositions du règlement du service public

## Règlement

---

d'assainissement collectif.

Les raccordements non gravitaires des constructions au réseau public d'eaux usées, réalisés par poste de relevage, sont soumis à dérogation conformément à la réglementation et font l'objet de prescriptions techniques particulières (cuve de rétention, pompe de secours, système d'alarme, contrat de maintenance) du service gestionnaire du réseau public d'assainissement.

Tout projet de raccordement doit par ailleurs tenir compte des prescriptions techniques complémentaires fixées au règlement du service public d'assainissement collectif dans les secteurs à risques identifiés (inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des sols argileux).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et autorisation de déversement délivrée par le service public d'assainissement collectif.

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

Le rabattement des eaux de nappe et de drainage est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### Eaux usées – Zones d'assainissement collectif futures

Dans les secteurs prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement dans les deux ans suivants la date de sa mise en service.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

### Eaux usées – Assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, ou en cas d'impossibilité de raccordement dûment justifiée à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire doit être équipée d'une installation autonome dite « assainissement non collectif » pour traiter individuellement ses eaux usées domestiques.

Ces installations d'assainissement non collectif doivent répondre aux exigences réglementaires en vigueur et doivent être entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable).

Le dispositif d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, à la configuration et à la superficie de l'unité foncière et à la destination de la construction. Pour les constructions nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra particulièrement de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations (aptitude des sols, superficie, relief, etc.). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci sera réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public).

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

Pour toute demande de division parcellaire en zone d'assainissement non collectif, le demandeur devra s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur sur chaque lot.

Une carte d'aptitude des sols et des contraintes environnementales est annexée au présent PLU : elle définit notamment l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, présente les principales contraintes physiques et préconise des filières d'assainissement en fonction de ces éléments.

Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

## Règlement

---

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

L'évacuation des eaux de lavage des filtres des piscines, fontaines, bassin d'ornement et spas, se fera dans le réseau public d'assainissement collectif par l'intermédiaire d'un regard de détente équipé d'un réducteur de débit, de diamètre 40 mm gravitaire limitant le débit à 2.5l/s (litres par seconde).

A défaut de réseau public, l'évacuation et le traitement des eaux de lavages des filtres des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, se fera par un dispositif d'assainissement individuel et autonome en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur, suivant les modalités définies par le règlement du service public d'assainissement non collectif.

Les eaux de vidange des piscines, fontaines, bassins d'ornement et spas, seront évacuées dans le respect des dispositions des règlements des services publics d'assainissement collectif, non collectif et de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, hors période de pluie, après neutralisation physico chimique (chlore, sels, brome et autres composés chimiques) et mise en place d'un dispositif de réduction des débits. En l'absence d'exutoire possible ou autorisé, ces eaux seront pompées par une entreprise spécialisée et évacuées en centre de traitement agréé.

### *4. Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales*

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

En matière de gestion des eaux pluviales et des ruissellements, et d'aménagement sur les axes naturels d'écoulement, toute construction ou installation devra être conforme aux prescriptions du Règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) en vigueur, ce dernier s'appliquant sur toutes les zones du PLU, urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, et à tous les aménagements qu'ils soient privés ou publics.

Excepté dans la zone UV, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration.

Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation, conformément aux dispositions précisées dans le règlement de Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

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

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

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

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

## Règlement

---

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

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

### Dispositions relatives à la préservation des axes d'écoulement naturels

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

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

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

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

### Dispositions relatives à la préservation quantitative de la ressource en eau

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

### *5. Dispositions relatives au raccordement aux « réseaux secs »*

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et téléphonique doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades et de façon à permettre la meilleure dissimulation possible.

### *6. 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).

# CHAPITRE DG3 : EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

## ARTICLE DG3 1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INCENDIES DE FORET (PPRif)

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Feux de Forêt (PPRif), approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2006 est applicable sur le territoire communal, et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé aux Servitudes d'Utilité Publique du présent PLU.

### Intégration des dispositions du PPRif dans le règlement d'urbanisme du PLU

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRif, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRif.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## ARTICLE DG3 2 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATIONS (PPRi)

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRi) pour les vallons du Défoussat et du Malvan, approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2006, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

Ce document distingue deux types de zones

- zone de risque fort (zone rouge) ;
- zone de risque modéré (zone bleue)

### Intégration des dispositions du PPR inondation dans le règlement d'urbanisme du PLU :

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRi les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRi.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## ARTICLE DG3 3 – PRISE EN COMPTE DES ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de juillet 1975 a permis de cartographier les risques géologiques et géotechniques sur le territoire communal.

Une cartographie figurant en annexe du présent PLU a mis en évidence des secteurs exposés aux risques mouvements de terrains distingués :

- La zone de risque 1 (zone 1 + zone L1) de risques majeurs induit une constructibilité nulle. Elle touche essentiellement les pentes du Socle (Sous Barri) dans la partie supérieure de la route des Serres et le quartier de la Tuilière ;
- Les zones de risque 2 et 3 (zone 2 + zone L2 + zone 3) indiquent essentiellement les terrains où la stabilité n'est pas toujours assurée (glissements) et où l'aptitude à la construction est faible à très faible. Des études géotechniques sont indispensables avant toute construction, et notamment pour celle de collectifs dans la zone 3.

Cette cartographie figure en annexe du présent PLU.

## ARTICLE DG3 4 – PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITE DANS LA CONSTRUCTION

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 4, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010.

L'arrêté du 22 Octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite en zone de sismicité moyenne, en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement.

### ARTICLE DG3 5 – ALEA ET RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Ce risque a fait l'objet d'une cartographie par arrêté ministériel du 22 juillet 2020, rectifié au Journal Officiel du 15 août 2020.

Cette carte est annexée au présent PLU.

Les désordres liés à cet aléa peuvent être évités. Des dispositions constructives préconisées par une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3) ou à défaut, des mesures forfaitaires sont à appliquer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant

La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux.

### ARTICLE DG3 6 – ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 8 août 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres – voies routières – du département des Alpes Maritimes.

L'arrêté préfectoral du 8 août 2006 identifie les RD 2, RD 107 et RD 36 comme voies bruyantes.

Les zones de bruit correspondantes et les prescriptions d'isolement acoustiques figurent en annexe du présent PLU.

### ARTICLE DG3 7 - NUISANCES ISSUES DU TRAITEMENT DES DECHETS

Une politique de recyclage, de collecte et de traitement des déchets est mise en place dans la commune.

Les règles de collecte et de dépôt en déchetterie sont éditées par la commune ou la Communauté d'Agglomération. Le règlement du service public d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la CASA est annexé au présent PLU.

A l' occasion de toute construction nouvelle, un local de rangement/stockage des containers à ordures adapté à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif devra être créé ou un emplacement destiné aux containers réservé à l'intérieur de la propriété. Les emplacements réservés aux containers devront être dimensionnés en fonction des besoins de la construction. Ils seront d'au minimum de 1 mètre x 2 mètres pour deux containers. Ils seront dissimulés de la vue depuis l'espace public. Dans le cadre d'une opération comprenant 3 logements ou plus, le local ou l'emplacement devra être mutualisé. Pour un bâtiment collectif, un point d'eau devra être installé.

# CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ET A L'ENVIRONNEMENT

## ARTICLE DG4 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

### Energies renouvelables

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

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

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

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

### Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Les bâtiments chercheront à développer des principes concourant au déploiement de « bâtiments à énergie positive » (aussi appelés BEPOS), incorporant les énergies renouvelables pour compenser et excéder les énergies consommées. Pour atteindre un bilan d'énergie annuel positif, un bâtiment doit être fortement isolé, bien exposé pour devenir passif, réduire ses consommations, consommer et produire de l'énergie renouvelable.

### Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher

Toute opération d'envergure doit inclure des dispositions énergétiques positives tout en incluant d'autres éléments comme le droit des tiers au soleil, la ventilation naturelle, le chauffage et le rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique, ou même considérer des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc....).

### Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

Si des groupes de climatisation et des pompes à chaleur sont implantés, ils doivent être intégrés dans le corps du bâtiment, ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

### ARTICLE DG4 2 – PATRIMOINES ARCHEOLOGIQUES, HISTORIQUES ET CULTURELS

#### 1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du Patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

#### 2. Site inscrit

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

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

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

#### 3. Monuments historiques

Certains immeubles présentant un intérêt patrimonial, artistique ou historiques sont protégés soit par un classement (par arrêté ministériel ou par décret en Conseil d'État), soit par une inscription (par arrêté du préfet de région ou du ministre chargé de la culture) au titre des monuments historiques.

Les travaux sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ne sont pas soumis à permis de construire, mais à une autorisation administrative particulière, accordée par le préfet de région.

Les travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux, selon la nature des travaux).

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

### ARTICLE DG4 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'"*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des Dispositions Générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.



*Le PLU figure les édifices concernés sur le plan de zonage par une étoile et un code « B » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.*

Les bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les bâtiments identifiés doivent être conservés dans leur volumétrie d'origine. Toute extension à venir sera limitée et ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel ;
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
  - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont 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 subies.

**La liste du patrimoine bâti protégé de Saint-Paul de Vence figure en annexe du présent règlement.**

### ARTICLE DG4 4 – PROTECTION DES VUES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes de vues, des vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur le village de Saint-Paul-de-Vence. Des prescriptions particulières sont définies ci-après pour les espaces publics, les aménagements et les clôtures qui doivent être conçus de façon à ne pas entraver les percées visuelles.

**V4**  *Le PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par un code « V » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.*

Vue		Prescriptions
V1	Vue sur le vieux village du chemin de Saint-Etienne	<p><u>Espaces publics</u> : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Aménagements</u> : Les constructions devront être implantées de façon à ne pas occulter les perspectives remarquables sur le vieux village. Entre le chemin de Saint-Etienne et le chemin du Cercle, le faîtement des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique de l'axe du chemin de Saint-Etienne.</p> <p>Les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le village de Saint Paul.</p> <p><u>Hauteur des clôtures</u> : Le long du chemin de Saint-Etienne, la hauteur des clôtures est limitée à 0,35 mètre pour le mur-bahut. Seul est admis sur une hauteur maximale supplémentaire de 1 mètre un grillage permettant de ménager de grandes perspectives sur le village de Saint Paul. Toute végétation limitant la vue est interdite.</p>
V2	Vue sur le vieux village de la route des Serres	<p><u>Espaces publics</u> : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Aménagements</u> : Les constructions devront être implantées de façon à ne pas occulter les perspectives remarquables sur le vieux village. Entre la route des Serres et la zone UV1, le faîtement des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique de l'axe de la route des Serres. Les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur village de Saint Paul.</p> <p><u>Hauteur des clôtures</u> : Le long de la route des Serres, la hauteur des clôtures est limitée à 0,35 mètre pour le mur-bahut. Seul est admis sur une hauteur maximale supplémentaire de 1 mètre un grillage permettant de ménager de grandes perspectives sur le village de Saint Paul. Toute végétation limitant la vue est interdite.</p>
V3	Vue sur le vieux village de la route des Serres	<p><u>Espaces publics</u> : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Aménagements</u> : Les constructions devront être implantées de façon à maintenir une percée visuelle sur le vieux village. Entre la route des Serres et la zone UV1, le faîtement des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique de l'axe de la route des Serres. Les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le vieux village.</p> <p><u>Hauteur des clôtures</u> : Le long de la route des Serres, la hauteur des clôtures est limitée à 0,35 mètre pour le mur-bahut. Seul est admis sur une hauteur maximale supplémentaire de 1 mètre un grillage permettant de ménager de grandes perspectives sur le village de Saint Paul. Toute végétation limitant la vue est interdite.</p>

## Règlement

V4	Vue sur le vieux village de la route de Cagnes	<p><u>Espaces publics</u> : Tout réaménagement des voies devra préserver ce cône de vue.</p> <p><u>Aménagements</u> : Les constructions devront être implantées de façon ne pas occulter les perspectives remarquables sur le vieux village. Entre la route de Cagnes (RD 36) et le chemin de Versailles, le faîte des constructions ne doit pas dépasser la cote altimétrique de l'axe de la RD 36. Les aménagements paysagers et plantations ne devront pas obstruer la vue sur le vieux village.</p> <p><u>Hauteur des clôtures</u> : Le long de la route de Cagnes, la hauteur des clôtures est limitée à 0,35 mètre pour le mur-bahut. Seul est admis sur une hauteur maximale supplémentaire de 1 mètre un grillage permettant de ménager de grandes perspectives sur le village de Saint Paul. Toute végétation ou mur limitant la vue est interdit.</p>
----	--	---

La liste des vues remarquables sur le village de Saint-Paul figure en annexe du présent règlement.

### ARTICLE DG4 5 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'"*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans ce règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).



*Le PLU fait apparaître les éléments patrimoniaux végétaux et paysagers sur le plan de zonage par une trame et sont identifiés par un code « P » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après, complétées par les fiches en annexe du présent règlement.*

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

La liste du patrimoine végétal et paysager protégé de Saint-Paul de Vence figure en annexe du présent règlement.

### ARTICLE DG4 6 – ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME



*Le PLU fait apparaître les Espaces Verts Protégés sur le plan de zonage par une trame. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies ci-après.*

Les espaces verts protégés (EVP), représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis, de préserver des espaces de respiration et/ou de maintenir les continuités paysagères et écologiques.

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

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

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

### ARTICLE DG4 7 – PRESERVATION DES COURS D'EAU

Afin de préserver les berges des cours d'eau et de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones et par le PPRi, les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 10 mètres du haut des berges du Malvan, du cercle et du Défoussat et leurs affluents ;
- 5 mètres des rives des autres canaux et fossés.

Tout aménagement, ouvrages de franchissement ou travaux de comblement des cours d'eau et vallons (par exemple : réseaux, passerelle, remblaiement...) qui entraînerait tout risque d'embâcle ou d'inondation est interdit. Les droits et obligations liés aux cours d'eau sont encadrés par la réglementation.



# PLU

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

3

### Dispositions particulières aux zones urbaines

## **Règlement**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE UV

**Caractère de la zone :** Cette zone de forte densité correspond au vieux village et parties anciennes de Saint-Paul de Vence dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales provençales. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial, d'équipements publics ou bien encore de bureaux. La zone UV comprend trois secteurs distincts :

- le secteur UV1 : centre-village historique ;
- le secteur UV2 : extension Nord du vieux village ;
- le secteur UV3 : Hameau du Piol.

**Rappel :** Les règles qui s'appliquent dans la zone UV 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 UV 1- DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES 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.
- 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 UV2.

### ARTICLE UV 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **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.

### ARTICLE UV 3 : MIXITE 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 UV 4 : VOLUMETRIE 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**

Non réglementée.

#### **4.2- Hauteur des constructions**

##### **Dans les secteurs UV1 et UV3 :**

La hauteur des bâtiments doit respecter la hauteur des constructions existantes sans les modifier. Les surélévations sont interdites.

## Règlement

---

### Dans le secteur UV2 :

La hauteur absolue de tout bâtiment mesurée du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

### **4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisés en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

### Dans les secteurs UV1 et UV3 :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement architectural des bâtiments existants.

En cas de reconstruction, les gabarits d'implantation du ou des bâtiments préexistant(s) doivent être conservés.

### Dans le secteur UV2 :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait ;
- le terrain présente une largeur de façade sur rue supérieure à 25 mètres.

### Dans les secteurs UV2 et UV3 :

Les piscines devront respecter un recul de 5 mètres minimum de l'alignement.

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

#### Dans le secteur UV1 et UV3 :

Les gabarits d'implantation du ou des bâtiments préexistant(s) doivent être conservés.

#### Dans le secteur UV2 :

Les bâtiments doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension, de reconstruction d'une construction existante dument autorisée implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Dans l'ensemble du secteur UV, les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementée.

### ARTICLE UV 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE 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 UV correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de Saint-Paul-de-Vence : le vieux village (UV1) et son extension au Nord (UV2) ainsi que le hameau de Piol (UV3). L'architecture à développer dans ces quartiers doit respecter les modes de bâtir avoisinants concernant les types de façade, le rythme des ouvertures, la pente des toitures.

Les volumes doivent être édifiés à l'identique des bâtiments existants : façades de forme rectiligne sans décrochements et implantation en continuité du bâti existant.

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.

#### 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.

Les affouillements et exhaussements doivent s'intégrer correctement dans le site et ne pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants.

#### 5.3 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.

##### Façades en pierre :

Les façades ou parties (chaînage d'angle, bandeau, corniches, encadrement) de façades en pierre de taille existantes seront laissées apparentes. Les façades en pierres seront constituées de pierres d'origine locales d'aspect similaires (texture, teinte) à celles que l'on trouve dans le village.

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.

L'isolation par l'extérieur est interdite.

##### Enduits :

- Nature : ils devront être adapté 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.).  
Le nu de l'enduit ne doit jamais être en saillie par rapport au plan des pierres de taille. Tout autre parement est interdit.
- 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.

## Règlement

---

- 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 : La création de balcon est interdite. Seule la rénovation de balcons existant est autorisée.

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

Les ouvertures doivent être créées et disposées à l'identique de celles qui agrémentent les façades des bâtiments existants.

La composition des façades doit s'inspirer de l'ordre de composition des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites, en référence aux proportions des typologies anciennes (hauteur comprise entre 1,5 et 2,5 la largeur).

La décroissance des hauteurs n'est autorisée que du bas vers le haut de la façade. Les percements d'étage en attique seront moins hauts que ceux du reste de la façade. La forme des percements sera obligatoirement de même type sur un même niveau et si possible sur une même façade. Les menuiseries des fenêtres de style traditionnel présenteront des carreaux plus hauts que larges avec des petits bois saillants à l'extérieur, y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage.

Pour les bâtiments existants, les ouvertures doivent être créées et disposées à l'identique de celles qui agrémentent les façades. Si la façade n'est pas ordonnancée, les nouveaux percements d'ouvertures devront s'harmoniser en forme et dimension avec les ouvertures existantes.

Pour les garages et façades commerciales, les ouvertures en rez-de-chaussée peuvent être plus larges que hautes sans pouvoir dépasser, en largeur, l'ensemble constitué de deux baies et du trumeau séparatif de l'étage. Elles seront axées ou alignées sur celles des étages.

La porte de garage ne peut occuper la largeur de la façade. Elle doit être au moins aussi haute que la porte d'entrée. Il est interdit de créer plusieurs portes de garage accolées.

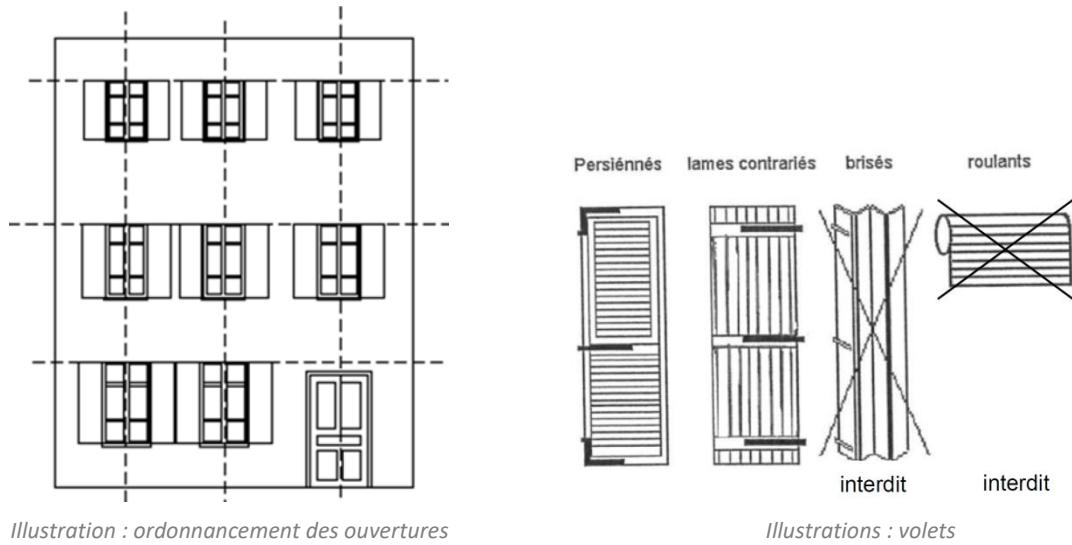
En rez-de-chaussée, les fenêtres pourront être fermées soit par des volets de même type que ceux prévus à l'étage soit par des grilles en fer forgé. Les rideaux et volets roulants sont interdits.

Les menuiseries seront en bois ou acier (ou aluminium sur les façades non visibles de l'espace public) peint selon les teintes choisies dans le nuancier de la Commune. Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les portes anciennes seront impérativement conservées et restaurées.

Tous les volets d'une même façade seront identiques (persienne ou volet plein...)

La fenêtre doit toujours s'implanter en feuilure, après dépose de l'ancien cadre. La pose de menuiserie dite « en rénovation » est proscrite.



### 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, à deux pans. Leur pente sera proche de celle des maisons voisines, et comprise entre 25% et 30 %. Toutefois, lorsqu'un bâtiment est restauré à proximité d'un ensemble homogène de bâtiments dont la pente est différente de celle fixée ci-dessus, la pente de ce bâtiment devra conserver la pente générale des bâtiments voisins. Il ne devra être réalisé aucun édicule isolé en dehors du volume général de la toiture.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile ronde « canal » ou assimilées anciennes. Le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur, couleur terre cuite et non vernissée. Toutefois, dans le cas d'un bâtiment couvert de tuiles plates, la réfection à l'identique est autorisée. L'emploi de tous autres matériaux est interdit à l'exception d'une rénovation de toiture existante dès lors que cela n'altère pas la qualité du site.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit. Les panneaux et capteurs solaires sont interdits sur les toitures.

Dans le secteur UV1 les toitures terrasses sont interdites.

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

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

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

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

Les débords de toit doivent être constitués par des génoises. Aucun débord de toit en bandeau n'est admis. Les génoises de toitures situées au rez-de-chaussée des habitations devront comporter au minimum un rang et au minimum deux rangs pour les étages supérieurs. Les génoises devront être réalisées en tuiles rondes, elles devront respecter les proportions traditionnelles sans espace maçonner entre les rangs. Les génoises sont interdites en pignon.

## Règlement

---

La récupération des eaux pluviales est obligatoire par gouttière pendante posée ou par des chenaux dans la couverture.

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.

La création de châssis et verrières est interdite.

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

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

### 5.6 Dispositifs en saillies - éléments techniques

#### 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. Dans les cas où de l'air chaud serait rejeté, les bouches d'évacuation seront installées à au moins 2 mètres au-dessus du niveau de la chaussée. Dans tous les cas, les installations devront minimiser les nuisances pour le voisinage.

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

#### Autres éléments techniques :

Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...). Elles ne pourront avoir un diamètre supérieur à 80 cm. Priorité sera donnée aux antennes plates ou aux paraboles de couleur sensiblement identique à la couleur des tuiles. Leur implantation sera étudiée afin de minimiser leur impact visuel.

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. L'ensemble des câbles et conduites seront également dissimulés ou intégrés dans la façade.

### 5.7 Façades commerciales

Les devantures commerciales doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue. Une entrée d'immeuble doit être conservée ou recréée. Les dispositifs de fermeture doivent être ajourés et dissimulés dans la disposition générale de la façade. Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (rideaux de fer...) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Les stores devront s'insérer à l'intérieur de l'encadrement des baies. Seuls les stores droits sont autorisés, de couleur unie et mate.

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 ;

## Règlement

---

- 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 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 fermeture 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.

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.

#### Dans le secteur UV2 :

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

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées :

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

#### Dans le secteur UV3 :

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

#### Dans l'ensemble des secteurs :

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

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

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec ces derniers.

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

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

#### **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 et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues doivent être végétalisées de façon naturelle.

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

La surface des espaces libres de pleine terre doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière dans le secteur UV2.

#### **Mise en œuvre du verdissement**

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre 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 UV 7 : STATIONNEMENT

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

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE UV 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

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

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.

Voies en impasse existantes : Elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité publique.

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.

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. Les nouvelles voies en impasse ne peuvent excéder 60 mètres de longueur.

## Règlement

---

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 UV 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

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

## 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**.

Le secteur UC 1 correspond aux secteurs d'habitats et à de l'habitat mixte à densifier. Une partie du secteur 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 de l'habitat exclusivement individuel avec des espaces où l'intérêt paysager (coteaux et covisibilité du village) et/ou les équipements d'infrastructure (voirie, eau potable, assainissement, électricité....) limitent les capacités de densification.

Le secteur UC3 correspond à de l'habitat exclusivement 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'ACTIVITES 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'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **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 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

## B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UC 4 : VOLUMETRIE 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 17% de la superficie de l'unité foncière, majorée de 3% pour les terrasses.

## Règlement

---

### 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 13% de la superficie de l'unité foncière, majorée de 2% pour les terrasses.

### Dans le secteur UC3 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 9% de la superficie de l'unité foncière, majorée de 1% pour les terrasses.

En cas d'extension d'un bâtiment, le coefficient d'emprise au sol appliqué aux terrasses, devra être respecté.

## **4.2- Hauteur des constructions**

### **Dans le secteur UC1 et UC1-r**

La hauteur absolue de tout bâtiment mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres au 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 absolue 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 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.
- 3 mètres minimum de l'alignement des voies privées fermées à la circulation publique.

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

### 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.

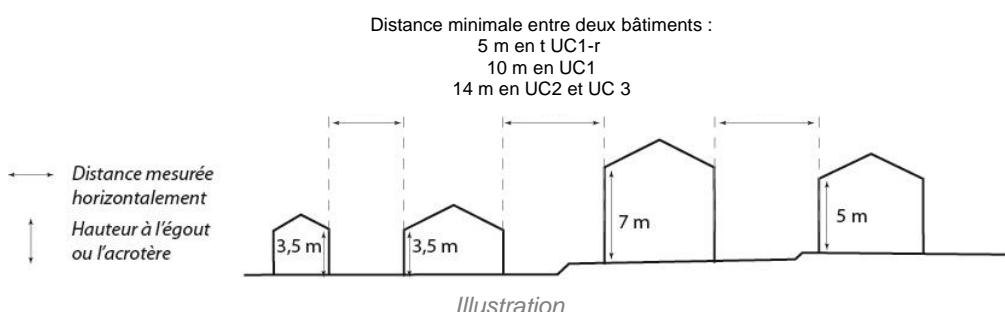
Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction d'habitation principale existante dûment autorisée, implantée avec des retraits différents de la limite séparative, dans la limite d'une bande inconstructible de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et de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

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

### 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 ;
- 10 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 40 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, PAYSAGERE 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 covisibilités –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.

## Règlement

---

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.

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 de 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.

La hauteur des excavations est portée à 5 m dans le secteur UC1-r.

### 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.

#### Modénatures :

- 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 :

## Règlement

- 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.

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.

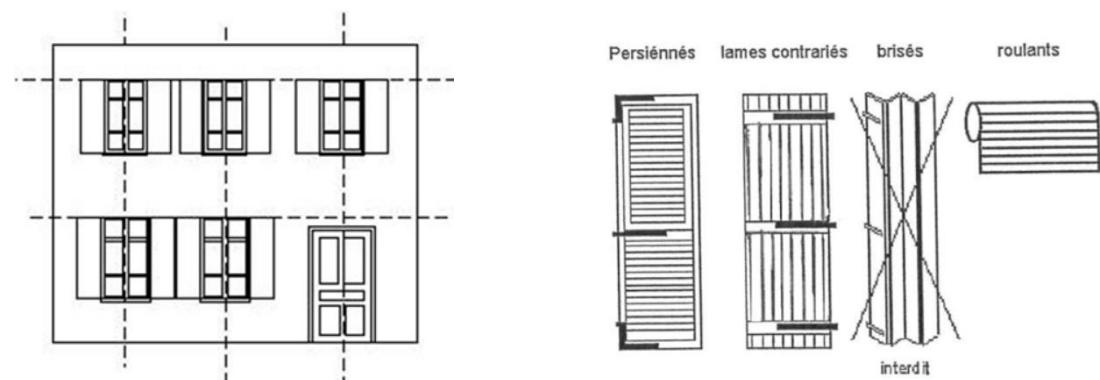


Illustration : ordonnancement des ouvertures

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.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

Les débords de toit doivent être constitués par des génoises. Les génoises de toitures situées au rez-de-chaussée des habitations devront comporter au minimum un rang et au minimum deux rangs pour les étages supérieurs. 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 de toiture et des couvertures différentes sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à rompre l'harmonie du site :

- pour les constructions annexes (garages, abris...) non visibles de la rue ou accolées à une construction existante ;

## Règlement

---

- dans le cas de réfection ou de prolongement de toitures existantes différentes ;
- en cas de recherche architecturale contemporaine, architecture bioclimatique et recours aux énergies renouvelables.

Les toits plats sont autorisés. Ils seront soumis à une obligation de végétalisation (avec 30 cm de substrat au minimum, la végétation ne pouvant pas excéder 1 mètre de hauteur). Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral destiné à assurer leur entretien. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

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

### 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 covisibilité 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 de préférence 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 :

- 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 ;
- 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 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 fermette 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.

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 fermette 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 fermette 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.

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

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 BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **Dispositions générales**

Les espaces laissés libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, gazon synthétique etc.) seront aménagés en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres 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 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 PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE 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 :**

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.

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

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.).

#### 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%.

### ARTICLE UC 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

*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).

## CHAPITRE 3 : ZONE UE

**Caractère de la zone :** Cette zone correspond aux zones d'équipement ou d'intérêt économique.

La zone UE se compose de deux secteurs :

- le secteur UE-F identifiant le site de la Fondation Maeght ;
- le secteur UE-P réservé pour des activités économiques le long de la pénétrante vers Cagnes-sur-Mer.

**Rappel :** Les règles qui s'appliquent dans la zone UE 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 UE 1- DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES 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 :

###### Dans le secteur UE-F :

- 1- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article UE 2.

###### Dans le secteur UE-P :

- 2- 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.
- 3- Les constructions à usage d'habitation.
- 4- Les constructions à usage d'industrie.
- 5- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 6- Les terrains de camping et de caravaning.
- 7- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 8- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 9- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 10- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### ARTICLE UE 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*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 affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- 2- La réhabilitation et les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à condition d'avoir une existence légale à la date d'approbation du PLU.

#### **Dans le secteur UE-F :**

- 3- Les constructions et installations liés au fonctionnement et à la mise en valeur de la fondation.
- 4- Les installation et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **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.

### ARTICLE UE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UE 4 : VOLUMETRIE 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 UE-F :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

##### **Dans le secteur UE-P :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise est réduite à 30 % dans les espaces concernés par l'application du PPR inondation.

### **4.2- Hauteur des constructions**

#### Dans le secteur UE-F :

La hauteur des bâtiments existant doit respecter la hauteur existante sans la modifier. Les surélévations sont interdites.

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant le plus haut et ne devra pas dénaturer la qualité paysagère et architecturale du secteur.

#### Dans le secteur UE-P :

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

### **4.3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Dans le secteur UE-F :

Les constructions doivent respecter un recul de 7 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

#### Dans le secteur UE-P :

Les constructions doivent respecter un recul de :

- 10 mètres minimum de l'alignement de la RD 436 ;
- 7 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

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

Les constructions doivent respecter un recul de 7 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante dument autorisée, implantée avec des retraits différents de la limite séparative, dans la limite d'une bande inconstructible de 2 mètres et de 30% du bâtiment existant, si aucune extension dans les règles du PLU n'est possible et à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et à condition de respecter les caractéristiques sensiblement égales au bâti existant.

### **4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

#### Dans le secteur UE-F :

Les nouveaux bâtiments doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport aux bâtiments existants.

#### Dans le secteur UE-P :

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 7 mètres.

### ARTICLE UE 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE 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

Dans le secteur UE-F, correspondant à la fondation Maeght, les interventions sur les bâtiments existants comme les nouvelles constructions ou extensions éventuelles devront s'harmonisées avec les caractéristiques architecturales du bâtiment existant en respectant son intégrité.

Dans le secteur UE-P, correspondant au secteur économique, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale le long de la pénétrante en entrée de village

#### 5.2 Couvertures

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise :

- entre 25 et 35% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées; elles devront recevoir un traitement paysager de qualité lorsqu'elles seront utilisées et accessibles. Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral, destiné à assurer leur entretien. Cette emprise devra être accessible pour permettre un entretien sécurisé, elle ne devra comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

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

Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises pour répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

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

#### 5.3 Façades

Les enduits seront frotassés fin, lissés ou grattés. Les autres aspects d'enduit sont proscrits, notamment les enduits projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens, etc.).

Le blanc pur, les couleurs vives et l'aspect brillant sont interdits. L'emploi de couleur vive n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiserie). Les couleurs devront respecter le nuancier de la commune

#### 5.4 Clôtures

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 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 fermeture 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

## Règlement

---

2,00 mètres de hauteur. Un accompagnement maçonné sera autorisé sur une longueur de 2,50 pour atteindre le muret.

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 ferroviaire 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 paysagère, elles pourront être constituée 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 ferroviaire ou d'un grillage de couleur vert foncé, brun, noir ou rouille, sur une hauteur maximale totale (mur bahut + dispositif) de 2 mètre, 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.

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

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.

Dans le secteur UE-P, correspondant au secteur économique, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale le long de la pénétrante en entrée de village.

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

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

### 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 et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues doivent être végétalisées de façon naturelle.

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

La surface des espaces libres, tels que définis dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, doit être au moins égale à :

## Règlement

---

- 75 % de l'unité foncière dans le secteur UE-F ;
- 20 % de l'unité foncière dans le secteur UE-P.

### Mise en œuvre du verdissement

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre 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 UE 7 : STATIONNEMENT

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

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE UE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

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

### ARTICLE UE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

*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

de St Paul de Vence

## Plan Local Local d'Urbanisme

4

## Dispositions particulières aux zones à urbaniser

## **Règlement**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

**Caractère de la zone :** Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle. Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement envisageables : les règles définies ci-après complètent et précisent ces conditions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU 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 1AU 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES 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.
- 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 1AU2.

### **ARTICLE 1AU 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*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 occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article 1AU1, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
  - les constructions sont desservies par des voies et des réseaux de capacités suffisantes,
  - les constructions respectent les principes et conditions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.
- 2- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage et des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.

#### **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.

### **ARTICLE 1AU 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

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

## B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

### ARTICLE 1AU 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière, dont 2% qui seront dédiées aux terrasses.

#### 4.2- *Hauteur des constructions*

La hauteur absolue de tout bâtiment mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère 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 dans le cas d'une toiture plate, sans excéder deux niveaux.

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 ou au sommet de l'acrotère et 3,5 mètres au faîte.

#### 4.3- *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent respecter un recul de 7 mètres minimum de l'alignement des 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 d'habitation principale existante dûment autorisée, implantée avec des retraits différents par rapport aux voies et emprises publiques, dans la limite de 30% du bâtiment existant, si aucune extension dans les règles du PLU n'est possible et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de respecter les caractéristiques architecturales sensiblement égales au bâti existant.

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

Les constructions doivent respecter un recul de 7 mètres des limites séparatives.

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

#### 4.5- *Implantation des constructions sur une même propriété*

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.

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...) non accolés au bâtiment principal et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 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 1AU 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE 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

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.

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 de 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.

##### Modénatures :

- 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,

## Règlement

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.

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.

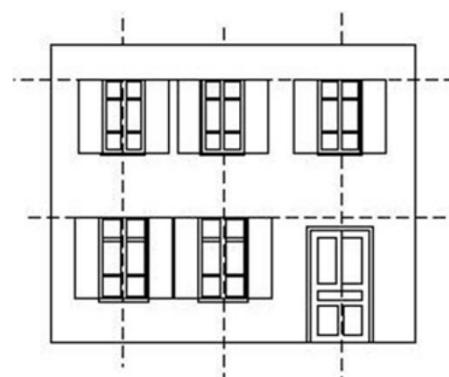
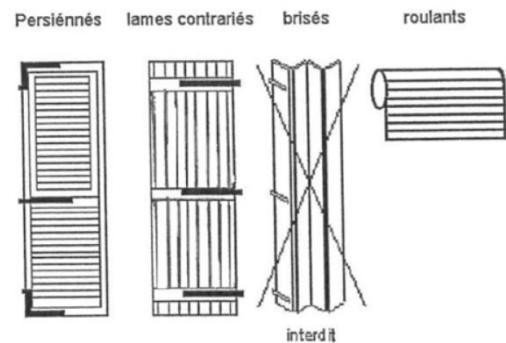


Illustration : ordonnancement des ouvertures



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.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

Les débords de toit doivent être constitués par des génoises. Les génoises de toitures situées au rez-de-chaussée des habitations devront comporter au minimum un rang et au minimum deux rangs pour les étages supérieurs.

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

## Règlement

---

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

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

Les toits plats sont autorisés. Ils seront soumis à une obligation de végétalisation (avec 30 cm de substrat au minimum, la végétation ne pouvant pas excéder 1 mètre de hauteur). Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral destiné à assurer leur entretien. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

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

### 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 covisibilité 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...).

## Règlement

---

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 citerne (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 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'excèderont pas 2,00 mètres de hauteur. Un accompagnement maçonné sera autorisé sur une longueur de 2,50 pour atteindre le muret.

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 paysagère, elles pourront être constituée 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 mètre, 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.

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

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 maçonnerie. 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 1AU 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

### 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 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

Pour chaque lot, la surface des espaces libres, tels que définis dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme, doit être au moins égale à 65 % de l'unité foncière.

En outre, dans les opérations d'ensemble, les espaces verts communs doivent représenter au moins 15 % de la surface du terrain de l'opération. Ils seront notamment constitués par le traitement paysager de l'ensemble, participant à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération. Ces aménagements devront concourir à la gestion des eaux de ruissellement sous forme de technique alternative (noues plantées, espaces de rétention,...). Ils peuvent également être constitués par des cheminements piétons s'ils sont végétalisés avec des arbres de haute tige.

### Mise en œuvre du verdissement

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres (à végétaliser) doivent comporter au moins un arbre 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 1AU 7 : STATIONNEMENT

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

## C/ Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AU 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

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

Les 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. 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 1AU 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

*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

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

4

### Dispositions particulières aux zones agricoles

## **Règlement**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE A

**Caractère de la zone :** La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

*La zone A comprend un secteur Apr protégé pour son intérêt paysager.*

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone A 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 A 1- DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- 1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2- A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 150 m<sup>2</sup> (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.
  - les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

## Règlement

3- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU-sous réserve du respect des conditions suivantes dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respectant les conditions suivantes :

- la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de surface de la plancher existante par unité foncière et de 30% de l'emprise au sol existantes à compter de la date d'approbation du PLU ;
- la surface de plancher totale (construction à usage d'habitation, extensions et annexes) ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes) ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> au sol ;
- la zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de 20 mètres compté à partir du bâtiment principal d'habitation. Si ce rayon de 20 mètres comprend un espace boisé classé, ce classement empêchera la construction de tout type d'annexe sur l'emprise de l'espace boisé classé.

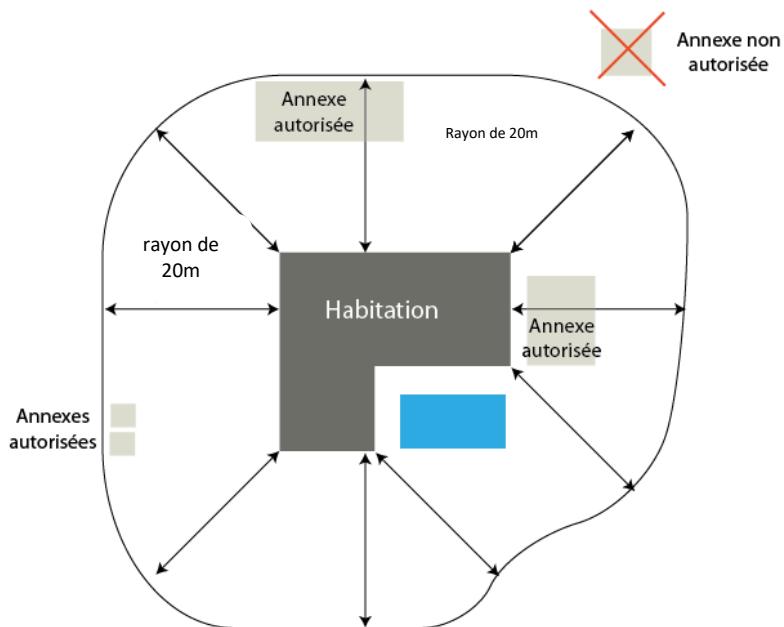


Illustration : zones d'implantation des extensions et annexes des habitations existantes

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

**Dans le secteur Apr**, ne sont autorisés que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

### **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 L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées dans les Dispositions Générales.

**ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE 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

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article A2.

#### 4.2- Hauteur des constructions

La hauteur absolue de tout bâtiment d'habitation mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres au 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.

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.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 5 mètres au faîte.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

#### 4.3- 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 436 ;
- 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 dument autorisée, implantée avec des retraits différents dans la limite d'une bande inconstructible de 2 mètres et de 30% du bâtiment existant, si aucune extension dans les règles du PLU n'est possible et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et à condition de respecter les caractéristiques sensiblement égales au bâti existant.

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

Les constructions doivent respecter un recul 7 mètres des limites séparatives.

#### 4.5- Implantation des constructions sur une même propriété

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de deux bâtiments ne pourra être inférieure à 7 mètres, sauf pour les constructions annexes et constructions agricoles.

Les annexes aux bâtiments d'habitation non liées à l'exploitation agricole doivent s'inscrire dans un rayon de 20m maximum autour du bâtiment d'habitation.

### ARTICLE A 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE 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

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.

Une attention particulière sera portée à l'intégration architecturale et paysagère des constructions, installations et aménagements et installations liés aux exploitations qui par leurs dimensions et leur traitement ne devront pas porter atteinte aux paysages et covisibilités avec le Vieux-Village.

### 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.

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 de 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 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. 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 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.

## Règlement

- 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.

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

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.

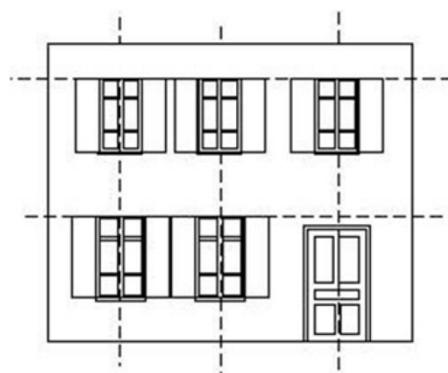
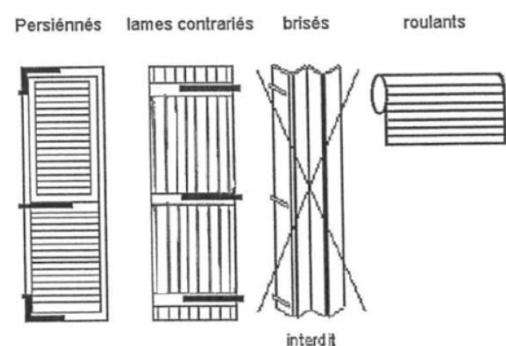


Illustration : ordonnancement des ouvertures



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.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

Les débords de toit doivent être constitués par des génoises. Les génoises de toitures situées au rez-de-chaussée des habitations devront comporter au minimum un rang et au minimum deux rangs pour les étages supérieurs. 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.).

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

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

Les toits plats sont autorisés. Ils seront soumis à une obligation de végétalisation (avec 30 cm de substrat au minimum, la végétation ne pouvant pas excéder 1 mètre de hauteur). Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral destiné à assurer leur entretien. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

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

Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

### 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 covisibilité 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 ;

## Règlement

---

- 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.

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.

## 5.7 Bâtiments agricoles

Nonobstant les dispositions des alinéas 5.3 à 5.6 de la présente zone, la pente de toiture des bâtiments agricoles sera comprise :

- entre 25 et 30% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Les enduits de façades seront frotassés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles en se référant au nuancier de la commune.

## 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 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 :

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).

Elles seront constituées d'un grillage souple à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre, excepté pour les clôtures directement liées aux bâtiments qui ne pourront excéder 2,00 mètres.

## Règlement

---

La hauteur de la clôture est mesurée à partir du sol naturel. Ces clôtures doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol .

Les portails seront réalisés en fermeture 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.

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

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

## ARTICLE A 7 : STATIONNEMENT

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

## C/ Equipements et réseaux

## ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

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

## ARTICLE A 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION

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



# PLU

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

5

## Dispositions particulières aux zones naturelles

## **Règlement**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE N

**Caractère de la zone :** la zone N correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Le secteur Nf** identifie particulièrement les grands espaces boisés qu'il s'agit de préserver.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N 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 N 1- DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

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

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article N 2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, le dépôt d'épandage et de produits polluants, de ferraille y sont interdits.

Sont également interdits les travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et identifiés sur le plan de zonage, qui doivent respecter les dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE N 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **Sont autorisés :**

- 1- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## Règlement

---

3- L'extension limitée et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve du respect des conditions suivantes dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, respectant les conditions suivantes :

- la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension et les annexes créées n'excèdent pas un total de 30% de surface de la plancher existante par unité foncière et de 30% de l'emprise au sol existantes à compter de la date d'approbation du PLU ;
- la surface de plancher totale (construction à usage d'habitation, extensions et annexes) ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol globale ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> au sol ;
- la zone d'implantation des annexes est limitée à un rayon de 20 mètres compté à partir du bâtiment principal d'habitation. Si ce rayon de 20 mètres comprend un espace boisé classé, ce classement empêchera la construction de tout type d'annexe.

Dans le secteur Nf, sont en outre autorisés les aménagements et installations liés et nécessaires à la gestion de la forêt et notamment la mise en sécurité au regard du risque incendie.

### **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.

## **ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **B/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE 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***

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et des annexes est précisée à l'article N 2.

#### ***4.2- Hauteur des constructions***

La hauteur absolue de tout bâtiment d'habitation mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ne pourra excéder 10 mètres au 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.

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.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

### **4.3- 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 436 ;
- 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 dument autorisée, implantée avec des retraits différents dans la limite d'une bande inconstructible de 2 mètres et de 30% du bâtiment existant, si aucune extension dans les règles du PLU n'est possible et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de ne pas porter atteinte à un projet d'intérêt général tel qu'une requalification de voie et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et à condition de respecter les caractéristiques sensiblement égales au bâti existant.

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

Les constructions doivent respecter un recul 7 mètres des limites séparatives.

### **4.5- Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de deux bâtiments ne pourra être inférieure à 7 mètres, sauf pour les constructions annexes.

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'inscrire dans un rayon de 20 mètres maximum autour du bâtiment d'habitation.

### ARTICLE N 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE 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

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.

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 de 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 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. 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 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.

##### Modénatures :

- 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.

## Règlement

- 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.

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

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.

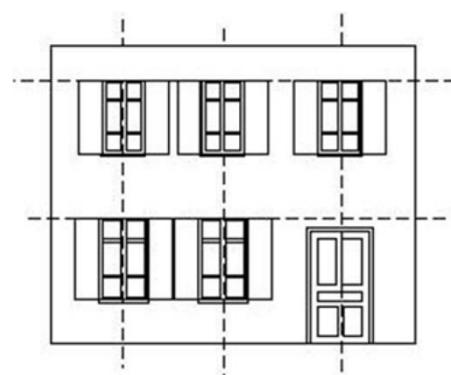
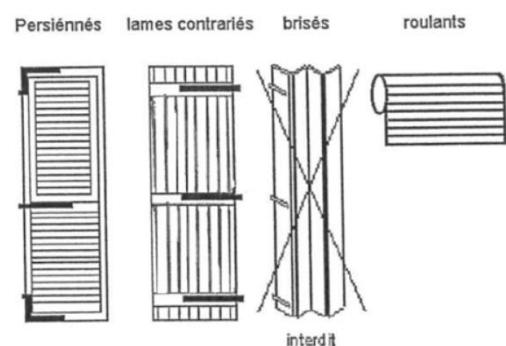


Illustration : ordonnancement des ouvertures



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.

L'intégration de tropéziennes en toiture est interdit.

Les débords de toit doivent être constitués par des génoises. Les génoises de toitures situées au rez-de-chaussée des habitations devront comporter au minimum un rang et au minimum deux rangs pour les étages supérieurs. 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.).

## Règlement

---

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

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

Les toits plats sont autorisés. Ils seront soumis à une obligation de végétalisation (avec 30 cm de substrat au minimum, la végétation ne pouvant pas excéder 1 mètre de hauteur). Un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'un traitement minéral destiné à assurer leur entretien. Ils devront être accessibles pour permettre un entretien sécurisé. Ils ne devront comporter aucun aménagement, y compris des stationnements, des structures précaires et démontables.

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

Les lucarnes et chiens assis sont interdits.

### **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 covisibilité 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 citerne (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.

## Règlement

---

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.

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.

### 5.7 Bâtiments agricoles

Nonobstant les dispositions des alinéas 5.3 à 5.6 de la présente zone, la pente de toiture des bâtiments agricoles sera comprise :

- entre 25 et 30% pour les couvertures en tuiles,
- entre 22 et 27% pour les autres couvertures.

Les bâtiments couverts en tuiles le seront avec des tuiles rondes « canal » ou assimilées. Les autres couvertures seront de tonalité sombre. Les couvertures d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Le cas échéant, les enduits de façades seront frotassés fin. Leur teinte se rapprochera des teintes traditionnelles en se référant au nuancier de la commune.

### 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 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 :

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).

Elles seront constituées d'un grillage souple à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètre, excepté pour les clôtures directement liées aux bâtiments qui ne pourront excéder 2,00 mètres. La hauteur de la clôture est mesurée à partir du sol naturel.

Ces clôtures sont soumises à un dépôt d'une déclaration préalable et doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol.

Les clôtures ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

Concernant les clôtures existantes, ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées avant le 2 février 1993 (plus de 30 ans avant la promulgation de la loi). Une exception est prévue pour toute réfection ou rénovation de clôture construite avant le 2 février 1993 qui devront alors respecter les nouvelles dispositions.

Pour les clôtures réalisées après le 2 février 1993, celles-ci devront être mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux :

- clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- clôtures des élevages équins ;
- clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- domaines nationaux ;
- clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole ;

## Règlement

---

- clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les portails seront réalisés en fermeture 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.

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. Les murs situés à l'intérieur de l'unité foncière ne devront pas dépasser 0,70 mètre. 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 N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

## ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

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

## C/ Equipements et réseaux

## ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

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

**ARTICLE N 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

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



# PLU

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

6

## Lexique



## Règlement

---

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

**Agrandissement** : augmentation de la surface d'un bâtiment existant sur le plan horizontal (type extension) ou vertical (type surélévation).

**Alignement** : limite existante ou projetée en fonction des emplacements réservés entre le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation publique et le domaine privé.

**Annexe** : construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et 2-roues,....

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

**Artisanat et commerces** : la destination de commerces et d'artisanat regroupe les activités économiques de transformation, d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante ( ex : métiers de bouche, supérette...)

**Balcon** : pièce d'architecture autoportée constituée d'une plateforme se dégageant du mur d'un édifice, possédant au moins un accès aux pièces intérieures de la construction. Un balcon situé en hauteur est au minimum sécurisé par un garde-corps, et plus généralement par des protections ouvragées.

**Bureaux** : se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

**Cinquième façade** : désignation la toiture de la construction.

**Clôture** : une clôture désigne tout obstacle naturel ou construit suivant tout ou partie le pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites, et d'empêcher des personnes ou des animaux d'y entrer ou d'en sortir. Une clôture sert à enclore un espace ou le plus souvent à séparer deux propriétés, qu'elles soient privées ou publiques.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture un ouvrage interne destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation, protection de piscine, espace cultivé, etc.

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

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

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

**Enduit** : mélange préparé ou à préparer sur chantier, à projeter ou à talocher sur un mur afin d'obtenir un résultat lissé qui peut être fini frotassé, écrasé ou gratté pour lui donner un relief apparent souhaité. La finition choisie

## Règlement

---

doit s'harmoniser avec son environnement, et être identique à la voisine en cas de rajout. Ce mouvement de finition peut être plus ou moins imprimé suivant le travail du maçon. Il est indispensable que l'épaisseur de l'enduit soit adaptée de sorte que les joints recouverts n'apparaissent plus, en particulier lorsque la pluie mouille la surface. L'aspect doit rester uniforme. La couleur apparente doit être assortie à celle du bâtiment principal, celle de bâtiments voisins ou celle d'un nuancier de couleurs provençales (disponible au service d'urbanisme). Cette couleur peut être incorporée à l'enduit ou rapportée ultérieurement par peinture des surfaces ; elle doit se maintenir ou s'entretenir dans le temps.

**Espaces libres:** Les espaces libres sont ceux végétalisés en pleine terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et des accès.

Ne sont pas comptabilisées les surfaces incorporant des structures alvéolées remplies de terre, non couvertes, pouvant être enherbées et recevoir le passage ou le stationnement de véhicules.

**Extension :** création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant.

**Emprise au sol :** Voir Dispositions générales, article DG2 -2

**Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

**Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades de terrain.

**Foisonnement :** phénomène selon lequel tous les usagers d'un parc de stationnement public ou privé ne stationnent pas leur véhicule simultanément.

**Haie vive :** haie intégralement végétale

**Hébergement hôtelier :** il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination. En sont exclues les unités appartenant à une maison à usage d'habitation (maison d'hôte...)

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :** il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement DREAL (hors élevages) ou des Directions Départementales de Protection des Populations DPPP (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

**Limite d'emprise publique et de voie :** La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Locaux accessoires :** partie d'une construction à usage d'activité (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps. Au-delà de ce seuil d'accueil du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 3 personnes pouvant être accueillies.

**Local technique :** un local technique désigne toute partie d'un bâtiment destinée à recevoir des éléments ou appareillages techniques (ascenseur, chaudière, climatiseur, commutateur téléphonique, VMC, câblages, etc.).

**Logement de fonction :** lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

## Règlement

---

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

**Modénature** : Ensemble de moulures décoratives d'une construction (façade, toiture...)

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

**Mur-bahut** : muret de faible hauteur éventuellement surmonté d'une grille ou grillage

**Opération d'ensemble**: Toute opération ayant pour effet de porter à plus de deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

**Pignon** : partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Il se situe sur les plus petites longueurs de façades du bâtiment.

**Plantations privilégiées**:

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

**Reconstruction après sinistre** :

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré depuis moins de 10 ans, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé. Toutefois, dans les parties concernées par les Plans de Prévention des Risques Inondation et Feux de Forêts approuvés sur la commune, les reconstructions à l'identique sont assujetties au respect des règles de ces documents opposables.

**Serre** :

Une serre est une structure qui peut être parfaitement close destinée à la production agricole ou horticole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

La serre comme édifice architectural d'agrément sera assimilée à une annexe ou extension lorsqu'elle n'est pas en lien avec un projet agricole mais affectée à de l'habitation.

**Sol naturel** :

il s'agit du sol existant avant travaux et avant tout mouvement de sol volontaire du fait de l'homme

**Surface de plancher** :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètres ;

## Règlement

---

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

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

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

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

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



# PLU

de St Paul de Vence

## Plan Local d'Urbanisme

7

### Liste des éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

## **Règlement**

---

# CHAPITRE 1 : PATRIMOINE BATI PROTEGE (FICHES)



*Le PLU figure les édifices concernés sur le plan de zonage par une étoile et un code « B » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies à l'article DG4 4.*

## B1. LA PETITE CHAPELLE

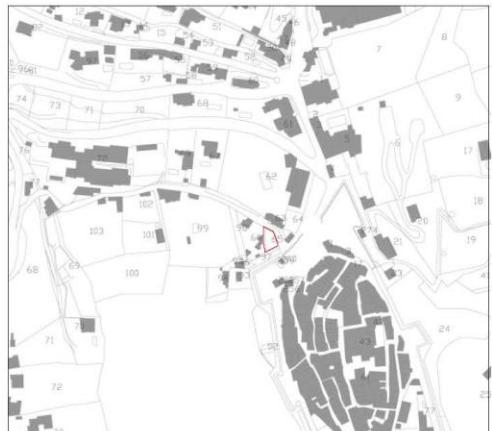
Chemin de la Fontette - Parcelle n°65

### Descriptif :

Cette ancienne chapelle révèle un caractère rupestre, en inadéquation avec le contexte urbain dans lequel elle s'insère. C'est ce qui fait la particularité de ce site. Elle est construite en pierres de calcaire houardées, avec ou sans mortier parfois, notamment au niveau du clocheton. Elle n'est pas faite de murs droits clairement délimités : ce sont des murs qui se terminent par un empilement de pierres, situé à l'arase supérieur du mur considéré, l'intrados des arcs en ogives ne constituent pas une courbe parfaite, mais une courbe issue d'un ensemble de pierres accolées les unes aux autres. C'est ce qui en fait toute son originalité.

L'espace d'accueil, au centre de l'édifice, est recouvert d'une croisée d'ogive. Il est éclairé par une petite ouverture, constituée de vitraux et comporte une niche où est placée une statuette. Cet espace s'ouvre sur un parallélépipède par un arc plein cintre.

Cette ancienne chapelle est occupée actuellement par un restaurant, entouré d'arbres, au pied du bastion royal.



### B2. LA CHAPELLE SAINTE-CLAIRe

Chemin de Sainte-Claire - Parcelle n°49

#### Descriptif :

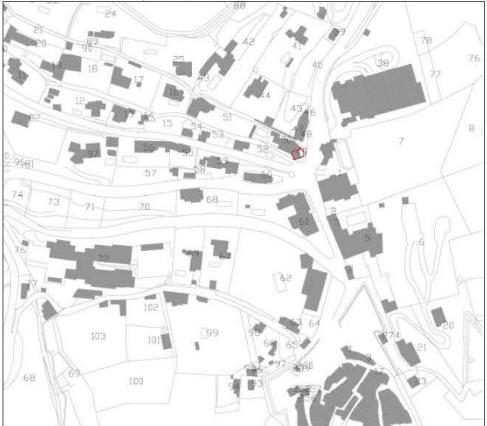
La Chapelle Sainte-Claire a été construite à la croisée des routes de La Colle et de Vence, lui permettant d'occuper une place stratégique. Et pour cause, dans les années 1660, Monseigneur Godeau s'y arrêtait pour se changer, lorsque venant de Vence, il allait visiter les Saint-Paulois.

C'est un espace cultuel de forme rectangulaire couvert par une voûte berceau et abrite un autel, situé au fond de l'édifice. Cette voûte apparaît sur la façade principale à travers l'appareillage d'un arc plein cintré. Cet arc inclut la porte d'entrée de la chapelle, qui se constitue de barreaux métalliques recouverts d'un grillage. La porte est encadrée de pilastres et d'un linteau de pierres de taille sculptées. Le portail est surmonté d'une niche, dans laquelle est placée une statuette. Les rives du mur de façade présentent une forme triangulaire, ornés de trois clochetons, dont un plus grand situé au niveau du faîtiage, accueille encore une cloche.

L'entrée de la chapelle donne accès directement sur un petit parvis, planté et aménagé de trois bancs en pierre. L'ensemble permet ainsi de souligner le carrefour, situé à proximité du village fortifié. (Datation : XVème - XVIIème siècles)



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale

### B3. LA CHAPELLE SAINT-CLAUDE ET SAINT-CHARLES

Chemin des Gardettes - Parcelle n°14

#### Descriptif :

C'est une chapelle située extra muros qui a été fondée par des notables locaux. Elle est construite selon un plan rectangulaire, de pierres de calcaire houardées. Elle est éclairée seulement par une grande baie qui sert d'entrée principale. Cette baie forme un plein cintré, constituée de menuiseries en bois. Elle permet l'éclairage de la voûte en berceau qui recouvre l'intérieur de l'édifice. Un clocheton surmonte la façade principale au niveau du faîtiage et accueille une cloche de petite taille en fonte.

La chapelle bénéficie aussi d'un espace urbain, situé à l'entrée de l'édifice. Il est aménagé de bancs en bois et ouvre sur le village fortifié. C'est un espace de repos, qui fonctionne un peu comme un pallier dit intermédiaire, situé en milieu de pente. (Datation : XVIIème siècle)

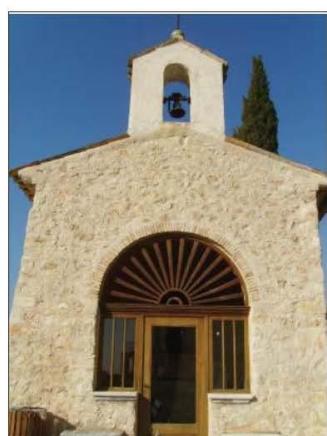
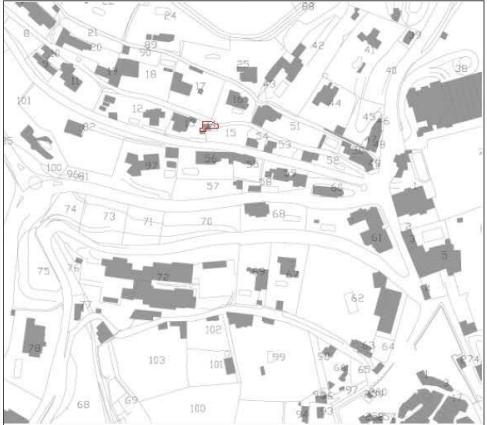


Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale

### B4. LE COUVENT PASSE PREST

Chemin de Sainte-Claire - Parcelles n°2, 3, 4 et 91

#### Descriptif :

Le couvent Passe Prest se constitue d'un ensemble de bâtiments. Il reflète à la fois un caractère que l'on pourrait qualifier de « rural » et un caractère issu de la petite bourgeoisie, un style plus classique.

C'est en effet une grande bâtie constituée de pierres de calcaire houardées, parfois enduites. Les façades possèdent des baies de toutes tailles, effectuées selon une hiérarchie ou de manière aléatoire.

Certaines façades possèdent un style classique avec des balcons protégés de grandes balustrades, des encadrements et des corniches moulurés, le tout fait avec beaucoup de sobriété, sans éléments sculptés ni objets d'ornementation.

Tandis que d'autres façades, sans enduit, n'ont ni moulure, ni ornement ou décoration quelconque. Cet ensemble se compose d'un espace de repos, de recueil et de prière avec la visibilité d'un clocheton, d'un réfectoire et probablement des espaces nécessaires à l'accueil et à l'administration du couvent, le tout organisé dans un milieu naturel remarquable, situé à proximité du village.

Le couvent est actuellement occupé par des soeurs Dominicaines.



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B5. LA CHAPELLE SAINT-ROCH

Chemin Saint-Roch- Parcelle n°62

#### Descriptif :

La chapelle Saint-Roch se situe à l'extérieur du village, au croisement de la route de la Colle et du chemin de Saint-Roch, dans un espace boisé du quartier de la Fontmurade.

Elle est construite selon un plan rectangulaire. Une grande baie, constituée de barreaux métalliques, forme l'entrée principale de la chapelle. Un clocheton surmonte la façade principale au niveau du faîte et accueille une petite cloche en fonte.

Une messe est célébrée chaque année, le 16 Août, fête de la Saint-Roch.

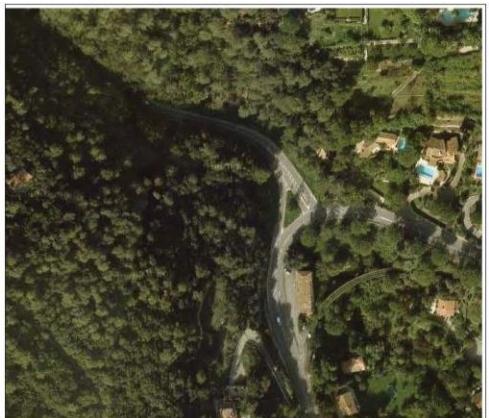
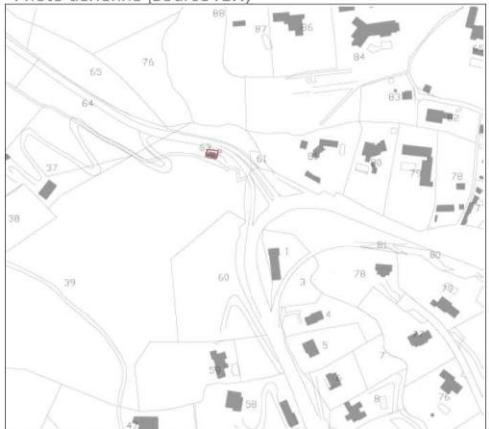
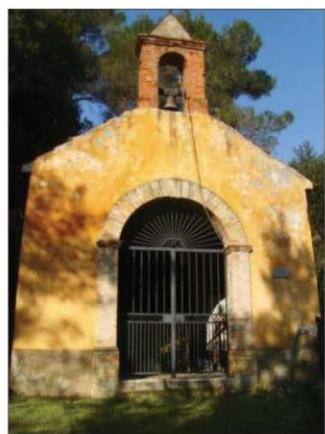


Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B6. L'AUBERGE DE LA COLOMBE D'OR

Route des Serres - Parcelles n°3, 4 et 5

#### Descriptif :

Elle révèle une architecture caractéristique du style provençal du XVIIIème siècle. C'est un ensemble homogène, constitué de bâtiments, aux volumes différents, accolés les uns aux autres. Ils présentent tous : une corniche moulurée permettant de délimiter les différents niveaux qui les composent et sont surmontés d'un génoise à deux ou trois rangs.

Situées le long de la route, les façades sont constituées à la base d'un soubassement de pierres apparentes, mis en avant par rapport au reste des façades constituées de pierres de taille équarries. Ces façades sont percées de baies de forme et de dimensionnements différents, réparties selon des axes verticaux, à distance variable. Elles présentent une richesse et une variété de détails, notamment à travers les sculptures, les niches creusées dans la maçonnerie, les impostes vitrés et les menuiseries travaillées.

Cette propriété est accessible par un portail en bois peint, qui donne sur un jardin et des terrasses. Implantée à l'entrée du village, l'auberge a été le lieu de rencontre de nombreux artistes dès les années 30, avec certaines vedettes de la chanson et du cinéma, par la suite. Les salles intérieures contiennent des peintures et des sculptures de ces artistes illustres. L'auberge a acquis une notoriété internationale, dû à une fréquentation abondante de célébrités, mais cette propriété révèle aussi un intérêt architectural remarquable qui doit être protégé. (Datation : XVIIIème - XXème siècle)

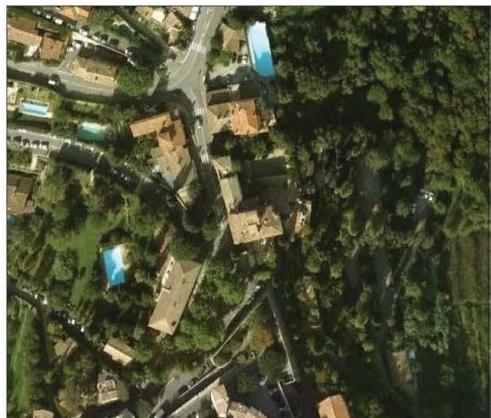


Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B7. LE PIOL

Route des Serres - Parcelle n°126

#### Descriptif :

« Au sud du village, qu'elle paraît garder, telle une vigie, s'élève la colline du Piol, autrement dit en provençal le petit puy, placée selon l'usage populaire sous la protection de Saint Antonin, patron des maçons, fêté le 10 mai à son oratoire situé en bordure de la route des Serres.

Après la Libération, s'établit sur ce site panoramique dont elle portera le nom, une accueillante auberge disposant de salles spacieuses se prêtant à des banquets ou des assemblées. Elle fut tenue à l'origine par Jean Andoire [...].

La notoriété acquise par cette hostellerie lui vaudra en 1955 de figurer dans une scène du film « La Main au Collet » d'Hitchcock ayant pour principaux acteurs Grâce Kelly et Gary Grant.

A partir de 1954, une Fondation reconnue d'utilité publique « L'Institut Métapsychique International » choisit l'auberge du Piol pour y tenir ses réunions annuelles.

Puis en 1957, une autre Fondation « La Parapsychology Foundation » créée par l'américaine Mrs Eileen Garrett, psychologue, romancière et médium renommée, y fixa son siège après avoir acquis d'Andoire la propriété des lieux. [...]

En 1970, Mrs Eileen Garrett décédait, ce qui eut pour conséquence de mettre fin à l'action de sa fondation, laquelle céda en 1972 sa propriété à la Société Civile le Piol.

Le souvenir du passage de la « Parapsychology Foundation » au Piol est marqué par l'existence d'une table de pierre circulaire gravée d'une inscription à son nom et datant de l'année 1957.

Il est certain que le prestige de l'auberge du Piol, réhaussé par les symposiums de haut niveau, diffusés par le canal d'une revue internationale apporta une contribution importante au rayonnement culturel de Saint-Paul. » René Vialatte, *La Gazette de Saint-Paul*, N°70, Avril 2011, p.26

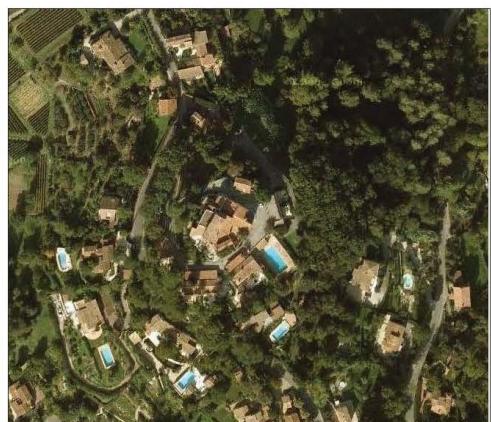
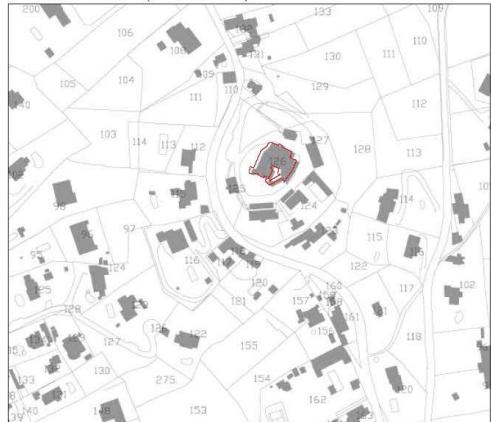


Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B8. ANCIEN PONT DU TRAMWAY

Route de la Colle

#### Descriptif :

L'idée d'un tramway reliant Saint-Paul aux villes voisines de Cagnes et de Vence, en passant par La Colle, sera lancée dès 1904. À une époque où l'automobile n'existe pas encore (du moins son utilisation n'est pas très répandue) et où les voies d'accès ne sont encore que des chemins caillouteux, le tramway s'impose comme une solution idéale pour le désenclavement du village de Saint-Paul. Ce projet se réalisera un peu avant la Première Guerre Mondiale et la ligne fonctionnera jusqu'en 1939, connaissant alors un grand succès. Le tramway sera remplacé à ce moment-là par l'autocar. Cette ligne permettra le commerce des produits locaux et favorisera le développement du tourisme.

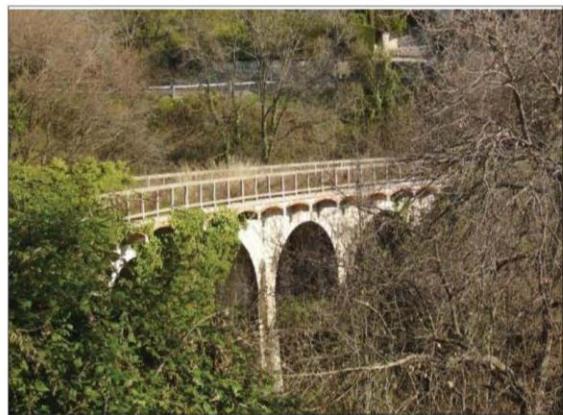
Aujourd'hui, l'ancien pont du tramway constitue le principal vestige de la liaison La Colle/Saint-Paul.



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B9. BÂTISSE AU SUD DU SOCLE DU VILLAGE

Parcelle n° 351

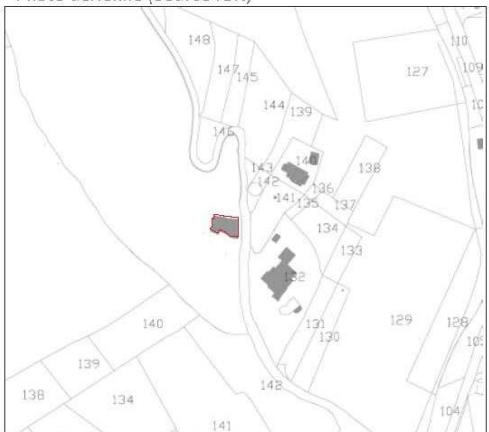
#### Descriptif :

Cette bâtie est de style provençal. Son plan est basé sur une volumétrie simple et régulière. La génoise est un élément caractéristique des maisons provençales : il s'agit d'un ou plusieurs rangs de tuiles canal maçonnes faisant déborder le toit par rapport aux murs de façade. Sa fonction est avant tout pratique, permettant d'éloigner des murs les eaux de pluie. Mais avant la Révolution, elle avait également une fonction sociale. Elle permettait d'afficher le rang social du propriétaire. Les maisons provençales sont toujours orientées plein sud pour s'ouvrir au soleil et tourner le dos au mistral.

Le jardin descend par paliers avec des murets en pierres.



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B10. LE VIEUX MOULIN

Route de Vence - Parcelle n°48

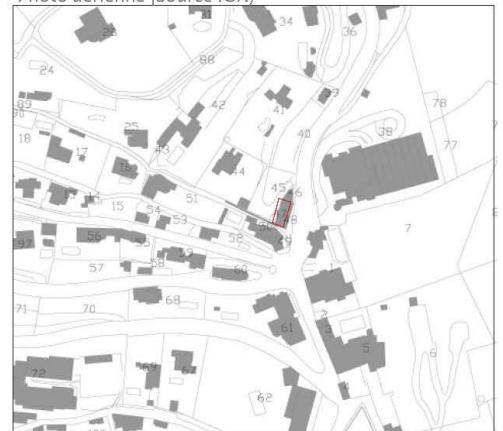
#### Descriptif :

Cette bâtie, de forme rectangulaire et constituée de pierres apparentes, est située le long de la route de Vence, à proximité du village.

Particulièrement bien conservé, cet ancien moulin à huile abrite le restaurant « Le Vieux Moulin ». On y distingue encore aujourd’hui la grande roue qui était actionnée par l’eau descendant des sources situées au Nord de Vence, données à la commune par la Reine Jeanne au 14ème siècle.



Photo aérienne (Source IGN)



### B11. VESTIGES DU MOULIN DE PEYREHUGHES

Chemin de la Fontette - Parcelle n°63

#### Descriptif :

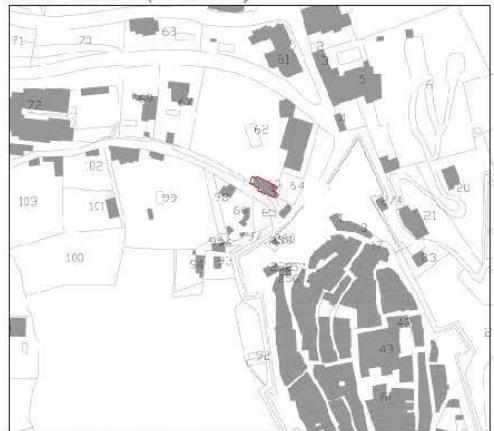
Le moulin abrite une cuve et un pressoir. Destiné à la production de l'huile d'olive, le moulin constitue un des piliers de l'économie locale des XVIème - XVIIème - XVIIIème siècles.

La roue hydraulique sur le mur extérieur et les chapelles des presses à bras de l'ancien moulin sont encore visibles.

(Datation : XVIème - XVIIème - XVIIIème siècles)



Photo aérienne (source IGN)



Localisation cadastrale



## Règlement

### B12. AQUEDUC DE LA FONTETTE

*Chemin de la Fontette*

#### Descriptif :

L'aqueduc de la Fontette, soutenu par des arches, reçoit les eaux provenant du Malvan, dont la source est située sur la commune de Vence. C'est la Reine Jeanne de Naples, comtesse de Provence qui en avait concédé l'usage à la communauté de Saint-Paul en 1346. Ce don a fortement contribué au développement de l'économie locale en permettant notamment la création de plusieurs moulins.

(Datation : XVIIème siècle)



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B13. MOULIN DES TRIOUS

*Chemin de la Fontette - Parcalle n°69*

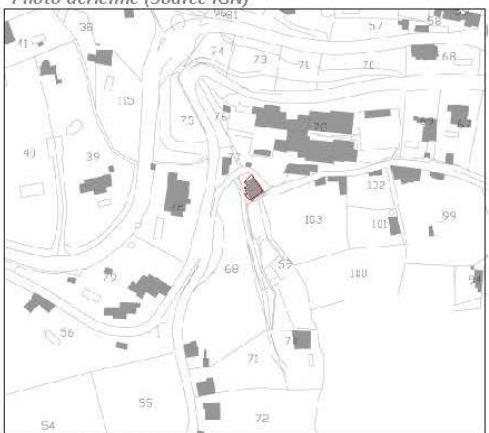
#### Descriptif :

Ce moulin, aujourd'hui en ruine, recueillait les eaux provenant de l'aqueduc de la Fontette. Ce moulin produisait de l'huile de « ressence » qui était obtenue par décantation après les différentes pressions des olives. Elle servait pour l'éclairage et la savonnerie.

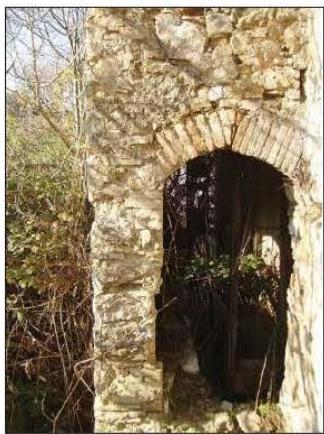
Cette construction témoigne du dynamisme de l'économie locale de l'époque.



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



## Règlement

### B14. LAVOIR - PLACE DE GAULLE

Place de Gaulle - Parcelle n°4

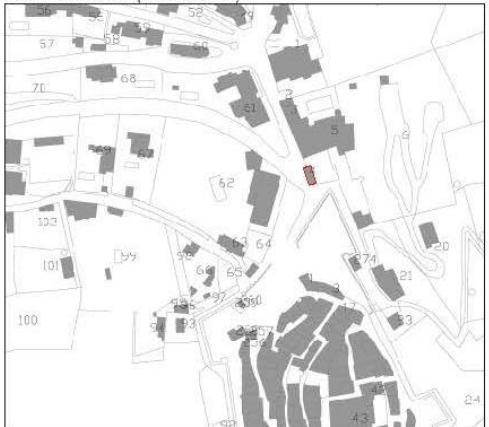
#### Descriptif :

Le lavoir, situé à l'entrée du village fortifié, se présente sous la forme d'un parallélépipède allongé. Il est alimenté en eau par un robinet, reçu dans un bassin dont le fond est à même hauteur que celui du lavoir, le tout étant disposé sous un abri.

Cet abri se constitue d'une toiture à deux pentes, maintenues par une charpente bois, qui est posée sur huit piliers. Deux côtés sont fermés par des murs maçonnés : l'un sur toute la longueur de l'abri et l'autre dans sa largeur. Sur l'autre côté le plus long entre les piliers, se trouve un mur de 80 cm de haut (environ) où il est possible de s'y asseoir. Ce mur arrive à la même hauteur que celle du lavoir, constituant ainsi un espace urbain qui bénéficie de la fraîcheur qu'apporte l'eau du lavoir.  
(Datation : 1759)



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



### B15. FONTAINE - PLACE SAINTE CLAIRE

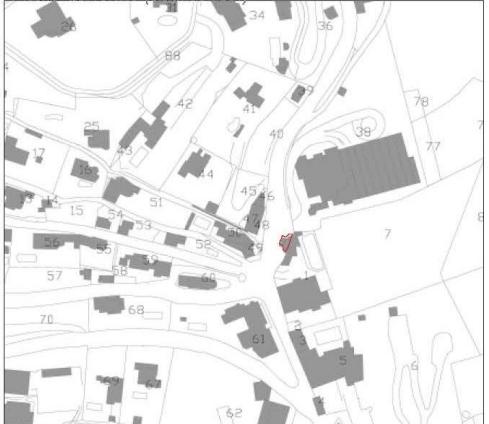
Route de Vence

#### Descriptif :

Cette fontaine est l'oeuvre du sculpteur Tillio. Elle est adossée à un muret situé à l'entrée du village, place Sainte Claire.



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



## Règlement

### B16. FERME DU MALVAN

*Chemin du Malvan - Parcelle n°29*

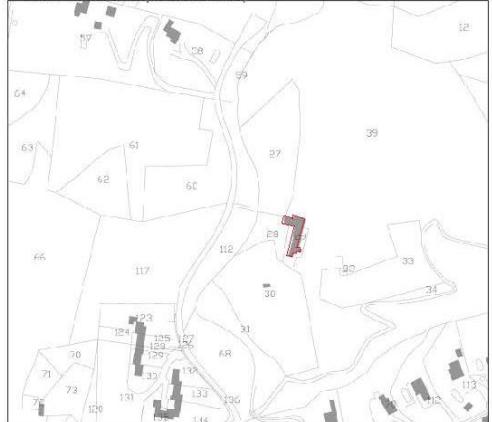
#### Descriptif :

Cette ancienne ferme est située légèrement en retrait du chemin du Malvan, en bordure de vastes espaces boisés.

Cette bâtie révèle les caractéristiques architecturales d'un habitat rural traditionnel à travers ses ouvertures percées selon les besoins de l'époque et ses murs en pierres de calcaires houardées recouvertes d'un enduit.



*Photo aérienne (Source IGN)*



*Localisation cadastrale*



### B17. FERME - ROUTE DES SERRES

Route des Serres - Parcelle n°77

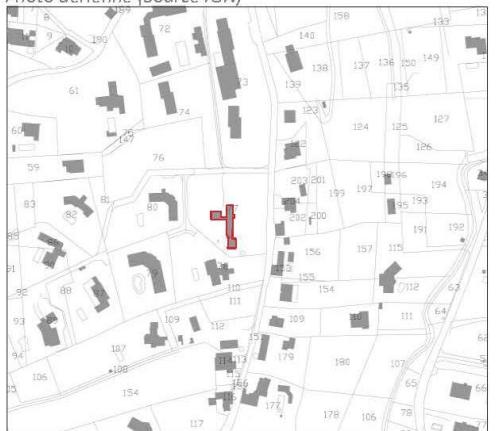
#### Descriptif :

La ferme de la route des Serres, essentiellement constituée de calcaire, date du XVIIème siècle. Elle est un élément identitaire du patrimoine et de l'économie saint-pauloise.

Comme pour l'ensemble de l'économie méditerranéenne, les ressources des habitants de la région provenaient principalement des cultures du blé, de la vigne et, généralement en dessous de 700 mètres d'altitude, de l'olivier.



Photo aérienne (Source IGN)



Localisation cadastrale



## Règlement

### B18. FERME - ROUTE DES SERRES

*Route des Serres*

**Descriptif :**

Cette ancienne ferme est située le long de la route des Serres.

Cette bâtie révèle les caractéristiques architecturales d'un habitat rural traditionnel.



*Photo aérienne (Source IGN)*



*Localisation cadastrale*

## CHAPITRE 2 : VUES PROTEGEES (FICHES)

### REMARQUABLES



*Le PLU fait apparaître les vues sur le plan de zonage par un code « V » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies à l'article DG4 5.*

Vue	Description
V1	Vue sur le vieux village du chemin de Saint-Etienne

## Règlement



Vue	Description
V2	Vue sur le vieux village de la route des Serres

## Règlement



## Règlement

Vue	Description
V3	Vue sur le vieux village de la route des Serres

## Règlement

Vue	Description
V4	Vue sur le vieux village de la route de Cagnes



## CHAPITRE 3 : PATRIMOINE VÉGÉTAL ET PAYSAGER PROTEGE (FICHES)



*Le PLU fait apparaître les éléments patrimoniaux végétaux et paysagers sur le plan de zonage par une trame et sont identifiés par un code « P » suivi d'un n°. Les prescriptions qui s'y rattachent sont définies à l'article DG46, complétées par les fiches ci-après.*

### P1. PLATANES - PLACE DE GAULLE

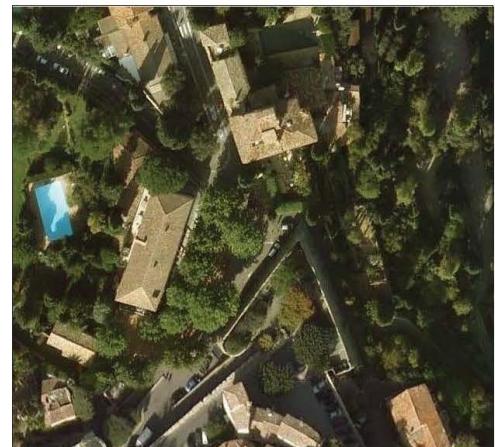
*Place de Gaulle*

**Descriptif :**

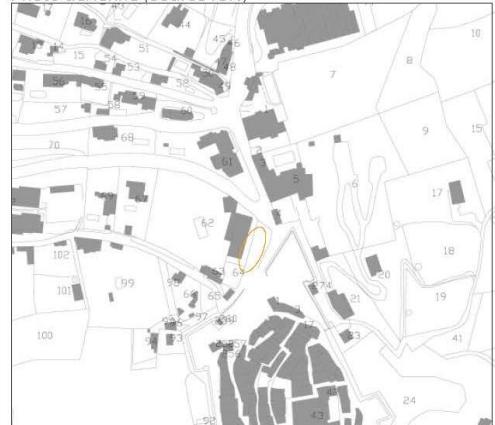
Situé au pied du village fortifié, cet espace urbain s'est constitué autour d'un bâtiment, occupé par un bar brasserie, le long de la voie d'accès au village fortifié. Il est recouvert de terre battue et est structuré selon de grands platanes. Très simple dans sa morphologie et dans son mobilier urbain, elle caractérise à elle seule, tout ce qui devrait émaner d'un espace public. C'est un espace urbain remarquable, qui participe activement à cette atmosphère si caractéristique de ce village.

(Datation : XIXème siècle)

Conservation sauf raison sanitaires ou de sécurité majeure. En ce cas, remplacement pas des plantations de qualité équivalente.



*Photo aérienne (Source IGN)*



*Localisation cadastrale*



### P2. ALIGNEMENTS D'OLIVIERS CENTENAIRES

*Chemin des Serres*

**Descriptif :**

Alignements d'oliviers centenaires le long de la route des Serres participant à la qualité paysagère des lieux.

Conservation sauf raison sanitaires ou de sécurité majeure. En ce cas, remplacement pas des plantations de qualité équivalente.



*Photo aérienne (Source IGN)*



*Localisation cadastrale*

### P3. CHÊNES

*Chemin du Malvan*

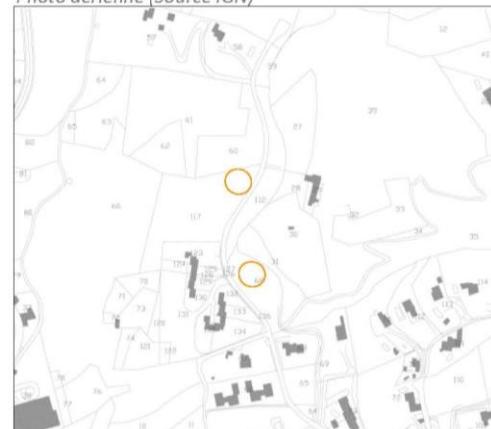
**Descriptif :**

Présence de sept chênes remarquables.

Conservation sauf raison sanitaires ou de sécurité majeure. En ce cas, remplacement pas des plantations de qualité équivalente.



*Photo aérienne (Source IGN)*



*Localisation cadastrale*

## Règlement

### P4. VIGNES

*Route des Serres*

**Descriptif :**

Parcelles de coteau cultivées en vigne à maintenir, en particulier sur les parties hautes visible depuis les routes de crête opposées.



Photo aérienne (Source IGN)



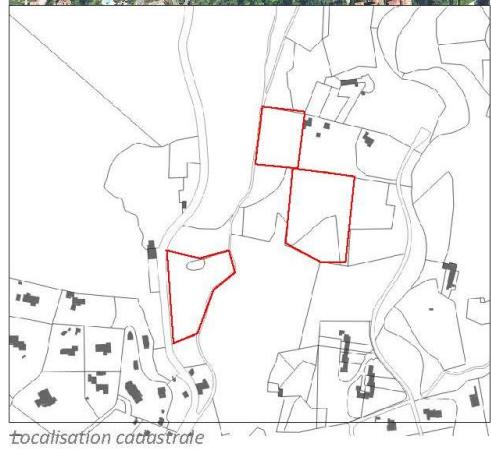
Localisation cadastrale

### P5. RESTANQUES ET OLIVERAIE

*Vallon du Malvan et route de Vence*

**Descriptif :**

Terrains en restanques animant le paysage depuis le fond de vallon du Malvan : anciennes restanques à préserver et à remettre en valeur. Réparation ou reconstitution des murs de restanques traditionnels (murets de pierre sèche). Oliveraie située en entrée, route de Vence à maintenir.



Localisation cadastrale

### P6. ET P7. RESTANQUES

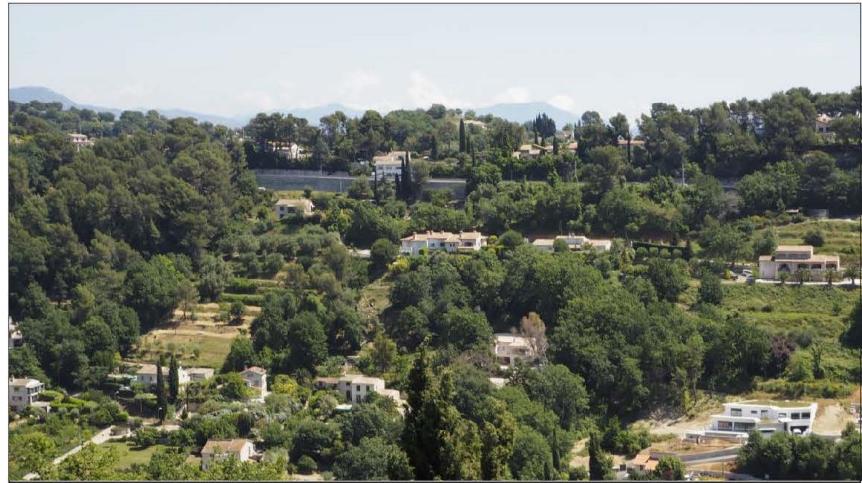
Versailles

**Descriptif :**

Anciennes restanques agricoles au sein des espaces urbanisés, visibles depuis les remparts du Vieux-Village, à préserver et à remettre en valeur. Réparation ou reconstitution des murs de restanque à l'identique des murets originels (murets de pierre sèche).



Photo aérienne (source IGN)



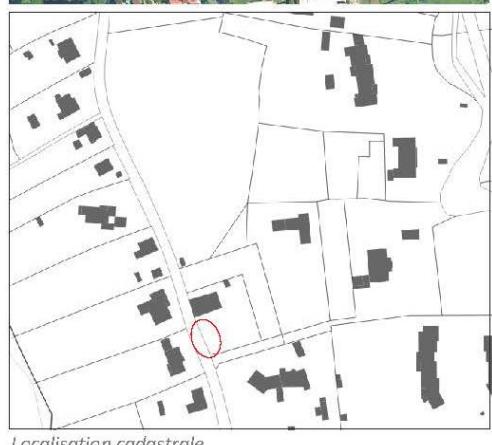
### P8. ALIGNEMENT D'OLIVIERS ET OLIVIER MILLENAIRE

Route des Serres

**Descriptif :**

Olivier centenaire, situé route des Serres. Souche de 11,30 mètres de circonférence et de 7,50 mètre à un mètre du sol.

Cet olivier millénaire est aligné avec des oliviers moins anciens.



### P9. RESTANQUES

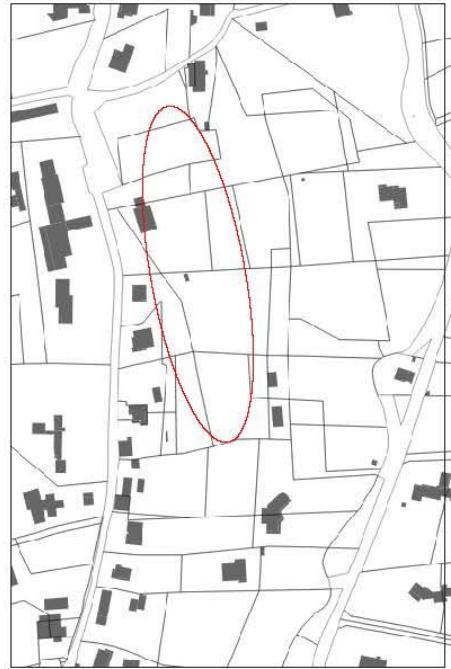
Route des Serres / chemin du Malvan

**Descriptif :**

Anciennes restanques agricoles au sein des espaces urbanisés, à préserver et à remettre en valeur. Réparation ou reconstitution des murs de restanque à l'identique des murets originels (murets de pierre sèche).



Photo aérienne (source IGN)



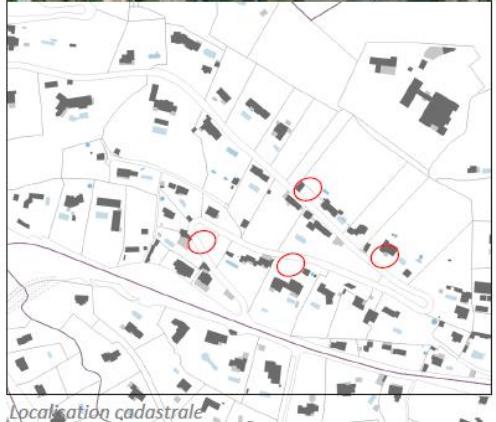
Localisation cadastrale

### P10. à P13. OLIVIERS

Chemin des Fumerates

**Descriptif :**

Oliviers remarquables, situés chemin des Fumerates.



Localisation cadastrale

