

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Commune de Sainte Jalle
Département de la Drôme

Juin 2010

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010
GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics et immédiatement constructibles. Certaines parties de la zone U ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement, dans ce cas de figure, le terrain d'assiette des constructions projetées devra permettre la réalisation d'un assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.

On distingue le secteur Ua, très dense, où d'une manière générale les bâtiments sont construits en ordre continu. Le secteur Ua correspond aux parties les plus anciennes du village. Le règlement, notamment au travers des articles U6, U7 et U11 marque la volonté de respecter cette unité morphologique par l'institution de règles de gabarit et de règles architecturales appropriées.

On distingue également : le secteur Ut, qui correspond à l'emprise du camping, le secteur U1, qui se distingue de la zone U par son mode d'assainissement non collectif.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,
- Dans le secteur Ua, les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone U et secteur Ua

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping ou de caravanage,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Secteur Ut

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,
- Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial, de commerce,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières

Zone U, secteur U1, secteur Ua

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage de stationnement sous réserve de s'intégrer à l'architecture du village,
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m² ;
- Les constructions à usage d'activité artisanale non nuisante pour l'habitat,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Secteur Ut

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les terrains de camping et caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que soient mis en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec l'habitat le plus proche,
- Les aires de jeux et de sport sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, notamment sur la R.D. 64, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Des cuves enterrées et des bassins de rétentions si nécessaire récupérant les eaux pluviales constitueront des réserves d'eau permettant de limiter le débit rejeté.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article U 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur U1, non desservi par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.

Pour la zone U et les autres secteurs de la zone U : non réglementé.

Article U 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire aux orientations d'aménagement :

Zone U, secteur U1 et secteur Ut

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit à une distance minimum de 5 m de l'alignement considéré.

De part et d'autre de la R.D. 64, le recul minimum est de 5 m, l'implantation à l'alignement est interdite.

Secteur Ua

Principe de protection et de continuité des perspectives de rues :

Dans une bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement :

- Un mur des constructions, (gouttereau ou pignon), est implanté à l'alignement. Si ce mur n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, il doit être prolongé par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel (voir déf. à l'article U 11), d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue.

Au-delà de la bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions pourront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation.

Toutefois, en zone U comme en secteurs U1, Ut et Ua

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble peut être de 2 m.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Article U 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone U, secteur U1 et secteur Ut

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Secteur Ua

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre de leur terrain d'assiette,
- soit sur une limite séparative latérale au moins, si le constructeur réalise à l'alignement, (exception faite des ouvertures de passage), un mur qui relie le bâtiment à la limite séparative latérale sur laquelle il n'est pas implanté. Ce mur sera en pierres apparentes ou mur enduit d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Il peut être plus haut si la nature du projet le justifie.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur lequel le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Les corniches débords de toiture et balcons peuvent toutefois s'avancer jusqu'à 3 m de la limite.

Toutefois, dans la zone U comme dans les secteurs U1, Ut et Ua :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article U 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété toutefois sans porter atteinte à la cohérence de l'ensemble du bâti et de l'environnement.

Secteur Ua :

Les annexes devront être accolées au bâtiment principal ou construites en limites de voies ou en limites séparatives. Les annexes détachées du bâtiment existant et construites en limite de voies ou en limites séparatives le seront de façon à avoir une continuité de bâti qui peut être constituée par la maison, le mur et l'annexe.

Article U 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Article U 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone U, secteurs U1 et Ut

Sauf indication contraire portée aux orientations d'aménagement

La hauteur est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

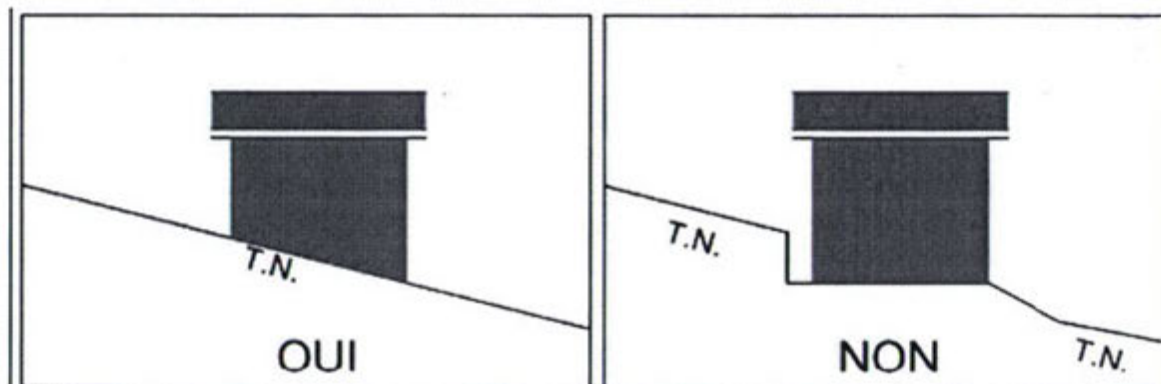
Secteur Ua

La hauteur des constructions devra respecter la moyenne des hauteurs des bâtiments existants implantés sur le même front de rue, à l'exception des constructions annexes, dont la hauteur pourra être inférieure.

Article U 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Zone U, secteurs U1, Ut et Ua

La conception des maisons doit participer à un esprit d'ensemble en référence aux maisons de rue de village. Elles présenteront une qualité et une unité de composition architecturale définie par les critères développés ci-après. Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au site, notamment offrir une silhouette d'ensemble harmonieuse en relation avec le village.



Adaptation au terrain

Les constructions devront être intégrées à la pente. Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment.

Les remblais et déblais du site sont interdits comme les mouvements de terre trop importants destinés à des terrasses ou des plates-formes sauf création de « jardins suspendus » inscrits dans des murs. Les effets de talutages ne se rapprochant pas de la pente naturelle du terrain (maximum 0,50 m de terre régalée en pente douce) ne seront pas tolérés ainsi que les enrochements. Les différences de niveaux devront être accompagnées de murs de soutènement traités en continuité avec les murs des maisons. Ils devront être représentés dans les documents de permis de construire.

En règle générale, les terrains devront conserver leur profil naturel, les constructions devant s'adapter au terrain et non le terrain aux constructions.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Façades

Sont interdits :

Les maisons avec pignons sur la longueur de la maison.

Les tours, les pigeonniers, les constructions légères type petits chalets.

Les enduits dits « rustiques » aux irrégularités et reliefs trop accentués, trop clairs et trop foncés, non en harmonie avec le bâti existant, les projetés, écrasés.)

Les volets à écharpes sont interdits.

Les piscines hors sol avec fondations sont interdites. Les locaux techniques doivent être de préférence enterrés ou intégrés dans les annexes de la maison.

Zone U, secteur U1, secteur Ut

Façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les textures d'enduits seront : talochée, frottassée ou grattée fin.
- Soit en pierres apparentes.
- Soit dans un matériau en harmonie avec les matériaux anciens : béton de site, cyclopéen, sablé ou teinté etc.
- Les garde-corps-seront conçus simplement, leurs détails et les matériaux utilisés devront clairement figurer lors du permis de construire.
- Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles mais intégrés dans la construction.

Toitures

Le sens des faîtages sera de préférence parallèle aux courbes de niveaux pour les volumes principaux, de façon à obtenir une bonne adaptation au terrain et à ce que la vue d'ensemble des maisons soit cohérente.

– les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple), ou lorsque le bâti s'inscrivant dans la pente du terrain, ils suivent celle-ci.

– les toitures terrasses ou les toits à un pan sont autorisés dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment ou d'une réalisation à l'architecture contemporaine s'intégrant au contexte villageois.

– En cas de couvertures en tuiles, les pentes de toit devront être voisines de 30 %.

Si le caractère traditionnel de la maison et son volume le justifie, les génoises seront réalisées en gouttereau, avec deux rangs de tuiles au minimum. Ne pas les retourner en pignons et de les peindre. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Les génoises et corniches existantes seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.

Dans le cas de conduits extérieurs aux parois, ils devront être traités de la même façon que les façades. Les tuyaux sans maçonnerie et les cheminées trop hautes et étroites sont proscrits.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les antennes et paraboles mettre en commun les dispositifs en cas de logements collectifs.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Couvertures de toitures

Pour les toitures couvertes de tuiles utiliser des tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, se rapprochant de la nuance des vieilles toitures du village. Le panachage trop contrasté des tuiles est interdit ainsi que les aspects flammés.

Les souches de cheminées seront enduites.

Toutefois d'autres types de toitures de différents matériaux seront étudiés au cas par cas.

Les fenêtres en toiture seront autorisées à condition que leur nombre et leurs surfaces soient limités. Elles ne dépasseront pas le m²/ unité et devront être implantées sur la couverture avec un souci de composition architecturale. Les châssis doivent être situés dans le plan de la toiture et ne présenter ni creux, ni rehaut. Les coloris proscrits sont le blanc, l'aluminium, le bronze ou le champagne. Les vitrages seront non réfléchissants.

Les capteurs solaires

Ils sont admis à condition que leur insertion dans le bâti et le site ne soit pas préjudiciable à cet ensemble. Si ils sont posés en toiture, ils respecteront le sens de la pente de celle-ci et s'intégreront dans son épaisseur. C'est-à-dire que le plan de la surface vitrée devra régner avec celui des tuiles de couvert sans créer de creux, ni de rehaut.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage. La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,80 m. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisées selon la nature et le contexte du projet.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,

- sur les limites séparatives par un grillage à maille tressée un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m

- en limite de voies privées ou publiques par des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, toutefois selon l'emplacement du terrain un simple grillage masqué par des haies arbustives peut être toléré.

Les clôtures et les portails d'accès au terrain devront être définis dans le projet et devront être représentés dans les documents de permis de construire.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les modèles préfabriqués style « chalets » sont interdits.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Secteur Ua

Façades

Les façades traditionnelles devront être enduites sauf dans le cas d'un projet de création d'un volume contemporain et d'aménagement et extension en pierres apparentes de constructions existantes

Enduits

Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façades seront de type « traditionnel », c'est à dire réalisé avec des chaux naturelles XAN ou XHN en trois couches. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc et les couleurs trop vives sont proscrites. La texture de finition sera frottassée, Les coloris de façade seront obtenus par l'application d'un badigeon par-dessus l'enduit à la chaux. Des décors peints pourront également être intégrés aux façades, ils reprendront des thèmes traditionnels (frises, cadrans solaires...) Les décors peints existants seront restaurés et refaits à l'identique.

Pour les constructions récentes qui n'ont pas été réalisées en pierres, les enduits de façades devront être frottassés fins.

Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits,

Les façades en pierre d'arrachement sont interdites,

Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées,

Baies

- Proportions : à l'exception des baies de passage et des petites ouvertures (inférieures à 60 cm), les baies devront être plus hautes que larges (proportions de 1x1,5 environ).

- Encadrement : les encadrements de pierres sont autorisés. Les encadrements autres qu'en pierre de taille seront badigeonnés.

Les appuis débordants sont à proscrire.

Les coloris proscrits sont le blanc, l'aluminium, le bronze ou le champagne.

Les vitrages seront non réfléchissants

Menuiseries extérieures

Les fenêtres devront être en bois peint

Les contrevents devront être en bois peint (lames larges verticales, lames contrariées, lames sur caissons ou volets à jalousie),

Les portes de garage devront être en bois,

Les contrevents devront avoir un gondage intérieur, conformément à la tradition provençale.

Les bardages sont interdits.

les volets roulants sont interdits.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit ou autres sont autorisées, seulement si elles sont intégrées dans le plan de la toiture. Les caissons de volets roulants en surépaisseur ne sont pas autorisés. Les fenêtres de toit sont limitées à deux par pan de toit et leur surface 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et les jacobines sont proscrits.

Toitures

- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.

- Les toits à un pan ne sont autorisés que dans les cas suivant :

- pour les extensions des constructions existantes (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage, par exemple), quand la pente de toit de l'extension présente le même pourcentage que la pente de toit du bâtiment principal.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

- pour les annexes implantées à l'alignement des voies publiques (quand l'annexe se trouve dans le prolongement de la clôture.
- Les passes de toiture seront soit de type génoises avec deux rangs de tuiles au minimum posées l'un sur l'autre sans surcharges, soit des passées sur chevrons bois chantournés, corniches pierres et analogues. les génoises préfabriquées sont proscrites.
- Les passes de toiture en pignon sont interdites, sauf en retour de génoises.

Couvertures de toitures

Les toitures couvertes de tuiles canal seront dans les tons similaires au coloris des toitures du vieux village. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, posées de préférence sur chevrons, afin de respecter la géométrie irrégulière des toits du bâti ancien. Les plaques d'étanchéité sont tolérées, excepté sur des bâtiments de formes trapézoïdales pour éviter les couloirs zinc ou autre matériau d'étanchéité bitumineux inesthétique et sous réserve de conserver les tuiles de courant et de couvert. Dans le cas de plaques support de tuiles, elles ne doivent pas apparaître en égoût.

Les capteurs solaires

Ils sont admis à condition que leur insertion dans le bâti et le site ne soit pas préjudiciable à cet ensemble. S'ils sont posés en toiture, ils respecteront le sens de la pente de celle-ci et s'intégreront dans son épaisseur. C'est-à-dire que le plan de la surface vitrée devra régner avec celui des tuiles de couvert sans créer de creux, ni de rehaut.

Clôture

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

Les clôtures nouvelles seront constituées par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement.

Les tuiles sur les murs de clôture doivent être posées selon les règles de l'art. Les chaperons de mortier ou les couvertines en pierres sont autorisés.

Eléments techniques divers posés en façade ou en pignon sur rue

- Les caissons de climatisation posés en façade ou pignon sur rue sont interdits,
- les caissons des volets roulants posés en façade ou pignon sur rue devront être encastrés,
- les câbles et tuyauteries directement posés en façade ou pignon sur rue sont interdits. Ils devront être intégrés dans une ou plusieurs gaines techniques, soit internes au bâtiment, soit encastrées dans le mur sans surépaisseur par rapport au nu du mur. Seules les descentes d'eau pluviale de toiture peuvent être directement posées en façade ou en pignons sur rue, sous réserve qu'elles soient verticales et sensiblement à l'arrête entre façade et pignon,
- les compteurs E.D.F. ou autres devront être dissimulés dans l'épaisseur de la maçonnerie derrière un portillon en bois peint sans saillie par rapport au nu extérieur du mur,
- Les antennes en façade sont interdites.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Article U 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Zone U, secteurs Ut et U1

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé un minimum de 2 places par logement. Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

Secteur Ua

Non réglementé.

Article U 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les arbres fruitiers sont préconisés. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Zone U, secteur U1: le COS est fixé à 0,40.

Secteur Ut: le COS est fixé à 0,20.

Secteur Ua : non réglementé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa et secteur AUa1

Ces zones ont pour objet d'assurer un développement organisé, sur un modèle proche de celui de la zone U, moyennant des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. En l'absence du réseau d'assainissement (programmé courant 2006), elles sont inconstructibles. Une fois ce réseau réalisé les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone (zone AUa), soit au coup par coup (secteur AUa1), dans les deux cas, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
- les lotissements à usage d'activités,
- les installations classées et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique, - les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de celui prévu à l'article R443.13, 2° alinéa du Code de l'Urbanisme,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Particulières

Zone AUa

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de service et d'activités non nuisantes pour l'habitat,
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 150 m²,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement.

Secteur AUa1

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de service et d'activités non nuisantes pour l'habitat,
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 150 m²,

Sous réserve :

- que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

Zone AUa et secteur AUa1 : Sont également autorisés (hors opération d'ensemble) :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, notamment sur la R.D. 64, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le tracé des voiries, proposé par la commune sur l'ensemble des parcelles à aménager est à respecter obligatoirement car il définit les implantations et l'altitude des maisons sur les parcelles.

Article AUa 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Des cuves enterrées récupérant les eaux pluviales constitueront des réserves d'eau permettant de limiter le débit rejeté et des bassins de rétentions si nécessaire.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

– En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article AUa 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article AUa 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement des voies publiques,

- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble peut être ramené à 2 m.

- soit à une distance minimum de 5 m de l'alignement considéré.

Toutefois, lorsque la masse bâtie est en recul par rapport aux voies et que ce recul est important (plus de 5 m) des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, des éléments annexes ou extensions devront assurer la continuité bâtie le long des voies.

De part et d'autre de la R.D. 64, le recul minimum est de 5 m, l'implantation à l'alignement est interdite.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AUa 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives sauf pour les opérations de logements collectifs, semi-collectifs ou maisons groupées. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

- des implantations différentes sont admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article AUa 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété toutefois sans porter atteinte à la cohérence de l'ensemble du bâti et de l'environnement.

Article AUa 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Article AUa 10 - hauteur maximale des constructions

Secteur AUa

La hauteur des constructions au faîtage du toit est limitée à 8 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Secteur AUa1

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

Article AUa 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

La conception des maisons doit participer à un esprit d'ensemble en référence aux maisons de rue de village. Elles présenteront une qualité et une unité de composition architecturale définie par les critères développés ci-après. Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au site, notamment offrir une silhouette d'ensemble harmonieuse en relation avec le village.

Adaptation au terrain

Les constructions devront être intégrées à la pente. Les remblais et déblais du site sont interdits comme les mouvements de terre trop importants destinés à des terrasses ou des plates-formes sauf création de « jardins suspendus » inscrits dans des murs. Les effets de talutages ne se rapprochant pas de la pente naturelle du terrain (maximum 0,50 m de terre régaliée en pente douce) ne seront pas tolérés ainsi que les enrochements. Les différences de niveaux devront être accompagnées de murs de soutènement, traités en continuité avec les murs des maisons. Ils devront être représentés dans les documents de permis de construire.

En règle générale, les terrains devront conserver leur profil naturel, les constructions devant s'adapter au terrain et non le terrain aux constructions.

Façades

Sont interdits :

Les maisons avec pignons sur la longueur de la maison.

Les tours, les pigeonniers, les constructions légères type petits chalets.

Les enduits dits « rustiques » aux irrégularités et reliefs trop accentués, trop clairs et trop foncés, non en harmonie avec le bâti existant, les projetés, écrasés.)

Les garde-corps seront conçus simplement, leurs détails et les matériaux devront clairement figurer lors du permis de construire.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles mais intégrés dans la construction.

Les volets

Les volets à écharpes sont interdits.

Toitures

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

En règle générale, le sens des faîtages sera parallèle aux courbes de niveaux pour les volumes principaux, de façon à obtenir une bonne adaptation au terrain et à ce que la vue d'ensemble des maisons soit cohérente. Des exceptions peuvent être tolérées.

- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.

- les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment ou d'une réalisation à l'architecture contemporaine s'intégrant au contexte.

Si le caractère traditionnel de la maison et son volume le justifie, les génoises seront réalisées en gouttereau, avec deux rangs de tuiles au minimum. Ne pas les retourner en pignons et les peindre. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Les génoises et corniches existantes seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.

Les souches de cheminées seront enduites. Dans le cas de conduits extérieurs aux parois, ils devront être traités de la même façon que les façades. Les tuyaux sans maçonnerie et les cheminées trop hautes et étroites sont proscrits.

Les chiens assis sont interdits.

Pour les antennes et paraboles mettre en commun les dispositifs notamment en cas de logements collectifs. La pose se fera uniquement en toiture et sera le moins visible possible.

Couvertures de toitures

Pour les toitures couvertes de tuiles utiliser des tuiles canal ou romanes de grande ondulation, d'aspect vieillies similaires à la nuance des toits du vieux village.

La teinte des tuiles doit être similaire à celle des tuiles canal. Pas de panachages de teintes. Toutefois d'autres types de toitures de différents matériaux seront étudiées au cas par cas selon le projet.

Les capteurs solaires

Ils sont admis à condition que leur insertion dans le bâti et le site ne soit pas préjudiciable à cet ensemble. Ils seront à poser en toiture en respectant le sens de la pente de celle-ci et en s'intégrant dans son épaisseur. C'est-à-dire que le plan de la surface vitrée devra régner avec celui des tuiles de couvert sans créer de creux, ni de rehaut. Ils doivent être intégrés au bâti dans un souci de composition architecturale et figurer sur les plans de demande de permis

Pergola

Elles devront figurer sur la demande de permis de construire, la nature de leur matériau devra être précisée.

24

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage. La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,80. une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisées selon la nature du projet.

Les terrains pourront être clos :

- sur les limites séparatives par un grillage à maille tressée ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

- en limite de voies privées ou publiques par des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, toutefois selon l'emplacement du terrain un simple grillage masqué par des haies arbustives peut être toléré.

Les clôtures et les portails d'accès au terrain devront être définis dans le projet et traités de manière homogène, ils devront être représentés dans les documents de permis de construire.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal
Les modèles préfabriqués style « chalets » sont interdits.

Les piscines :

Les piscines hors sol avec fondations sont interdites.

Les locaux techniques doivent être de préférence enterrés ou intégrés dans les annexes de la maison.

Article AUa 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages. Pour les constructions à usage d'habitation est exigé un minimum de 2 places par logement. Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

Article AUa 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les arbres fruitiers sont préconisés. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,40.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

ZONE AU

La zone AU est une zone à vocation d'urbanisation future, ses conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants,

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non définies à l'article AU 2 sont interdites

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article AU 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article AU 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble peut être ramené à 2 m,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Article AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, à l'exception des limites séparatives en bordure de zone.

– La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence l'altitude entre ces deux points (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 5 m. Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

Article AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU 10 - hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article AU 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Non réglementé.

Article AU 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article AU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On y autorise principalement les équipements collectifs, les bâtiments nouveaux liés et nécessaires à l'activité agricole et les extensions et aménagements des constructions à usage agricole, y compris les logements de fonction des agriculteurs. On distingue un secteur Aa, où pour des raisons de protection paysagère, les constructions à usage agricole sont interdites.

Rappels

- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 3 11 -1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de SHON.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. (Bâti initial + extension). Toutefois, lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface hors oeuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.
- l'aménagement et le changement de destination sans extension des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les plans de zonage par des étoiles cyan à 8 branches, sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Secteur Aa

Seuls sont autorisés

Dans le secteur Aa seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- l'aménagement et le changement de destination sans extension des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les plans de zonage par des étoiles cyan à 8 branches, sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.
- l'aménagement et l'extension (dans la limite de 30 % de la surface initiale à la date d'approbation du P.L.U.), sans changement de destination, des constructions agricoles existantes, pour les besoins liés et nécessaires à l'activité agricole,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone A, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes aux règles sanitaires.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Assainissement :

- Eaux pluviales :
- Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).
- Eaux usées :
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature géologique des sols.

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions devront s'implanter selon le recul défini au plan. Les constructions devront s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales, et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de ces voies.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois :

- des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES
32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME
Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage agricole

La hauteur en tous points est limitée à 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exception des ouvrages techniques (de type silos, par exemple), qui pourront présenter des hauteurs supérieures.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (logements de fonction des agriculteurs) :

→ La hauteur en tous points est limitée à 8 m au faîtage du toit.

→ L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur existante.

Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Constructions à usage d'habitation

Volumes

Les constructions devront présenter des volumes orthogonaux entre eux.

Adaptation au terrain

Les constructions devront être intégrées à la pente.

Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages bois ne devront pas couvrir plus de la moitié de la façade sur laquelle ils sont disposés.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.)
- Les enduits dits « rustiques » aux irrégularités et reliefs trop accentués, trop clairs et trop foncés, non en harmonie avec le bâti existant, les projetés, écrasés.)

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les textures d'enduits seront : talochée, frottassé ou grattée fin. Les façades traditionnelles devront être enduites sauf dans le cas d'un projet de création d'un volume contemporain.
- Soit en pierres apparentes.

- Soit dans un matériau en harmonie avec les matériaux anciens : béton de site, cyclopéen, sablé ou teinté etc.

- Les garde-corps-seront conçus simplement, leurs détails et les matériaux utilisés devront clairement figurer lors du permis de construire.

- Les appareils de climatisation ne doivent pas être visibles mais intégrés dans la construction.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),

- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.

En règle générale, le sens des faitages sera parallèle aux courbes de niveaux pour les volumes principaux, de façon à obtenir une bonne adaptation au terrain et à ce que la vue d'ensemble des maisons soit cohérente. Des exceptions peuvent être tolérées

- les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment ou d'une réalisation à l'architecture contemporaine s'intégrant au contexte.

Si le caractère traditionnel de la maison et son volume le justifie, les génoises seront réalisées en gouttereau, avec deux rangs de tuiles au minimum. Ne pas les retourner en pignons et les peindre. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Elles ne doivent pas être utilisées pour d'autres usages qu'en corniche, leur coloris sera similaire à celui des tuiles. Les génoises et corniches existantes seront préservées et éventuellement reconstituées à l'identique.

Les souches de cheminées seront enduites. Dans le cas de conduits extérieurs aux parois, ils devront être traités de la même façon que les façades. Les tuyaux sans maçonnerie et les cheminées trop hautes et étroites sont proscrits.

Les chiens assis sont interdits.

Couvertures de toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons similaires au coloris des toitures du vieux village. Le panachage trop contrasté des tuiles est interdit ainsi que les aspects flammés.

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,80 m. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être autorisée selon la nature et le contexte du projet.

Les terrains pourront être clos :

- sur les limites séparatives par un grillage à maille tressée ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

- en limite de voies privées ou publiques par des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1,20 m, toutefois selon l'emplacement du terrain un simple grillage masqué par des haies arbustives peut être toléré.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale repérés sur les plans de Zonage.

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

Les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles XAN ou XHN en trois couches. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera frottée. Les coloris de façade seront obtenus par l'application d'un badigeon par-dessus l'enduit à la chaux. Des décors peints pourront également être intégrés aux façades, ils reprendront des thèmes traditionnels (frises, cadrans solaires...)

- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation.

La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture.

L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,

- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale repérés sur le plan de zonage)

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,

- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,

- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits anciens du village ou si ces bâtiments agricoles sont localisés en plein champs, la gamme de couleur pourra se situer dans les gris ou les verts, évitant les teintes claires trop visibles.

- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).

Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (cerisiers, noyers...), conformément à la tradition locale. Les essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées. Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Règlement de PLU vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 26 juin 2010

GHISLAINE GIRAUD OLIVIER STEVENIN ARCHITECTES URBANISTES

32 RUE DES ALPES 26400 CREST TEL 04 75 25 22 84 FAX 04 75 76 72 97

documents initiaux règlement de PLU ont été réalisés par CROUZET URBANISME

Saint Paul Trois Châteaux juin 2007

Département de la Drôme

Sainte Jalle

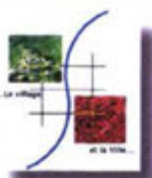


PLAN LOCAL D'URBANISME



**Approbation
Juillet 2007**

IIla_Règlement



CROUZET URBANISME

4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Sommaire

<i>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>1</i>
<i>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES aUX ZONES URBAINES</i>	<i>8</i>
<i>Zone U.....</i>	<i>9</i>
<i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>19</i>
<i>Zone AUa et secteur AUa1.....</i>	<i>20</i>
<i>Zone AU.....</i>	<i>26</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<i>29</i>
<i>Zone A.....</i>	<i>30</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>37</i>
<i>Zone N.....</i>	<i>38</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte Jalle.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111-3.2, R 111 4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à leur salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal. (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tel. (7) 825 79 16.)

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.



L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n.76-628 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décrets d'application n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.



LES DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES DE MONTAGNE

L'ensemble de la commune est classé en zone de Montagne. S'y appliquent donc les articles L 145-1 à L 145-8 du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 145-9 :

« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés.

Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles. »



Article 3 – Division du territoire des zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

Zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- le secteur Ua, qui correspond aux secteurs les plus anciens de l'espace bâti, en grande partie construits et occupés par des bâtiments qui présentent pour la plupart un fort intérêt architectural et patrimonial,
- le secteur U1, à assainissement non collectif,
- le secteur Ut, à vocation de loisirs et de tourisme, qui correspond au camping.

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Les zones AUa

Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y sont autorisées, une fois que l'ensemble des réseaux publics seront réalisés, soit, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit dans le secteur AUa1, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones AU

Ces zones ne seront urbanisables qu'après révision ou modification du P.L.U. Il s'agit de réserves pour un développement ultérieur, où les réseaux publics à leur périphérie immédiate sont insuffisamment dimensionnés.

Zones Agricoles :

Les zones agricoles dites "zones A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, le changement de destination de certaines constructions existantes, sont seuls autorisées.

On distingue un secteur Aa, particulièrement protégé en raison de la valeur agronomique des terres et/ou de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage qui caractérise Sainte Jalle.



Zones Naturelles :

Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On distingue le secteur N*, où le changement de destination en vue de créer des hôtels ou des habitations est interdit.

Les secteurs Np : ils correspondent aux périmètres de protection des captages d'eau potable présents sur la commune,

Le secteur Nh : qui correspond aux hameaux de la commune (hors village), insuffisamment équipé pour recevoir des constructions nouvelles, mais où l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés, sous réserve de la compatibilité des projets avec le niveau de desserte par les réseaux publics.

Le Plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les bandes boisées protégées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
Dans ces bandes boisées, la destruction, même partielle, de la destination boisée des sols devra faire l'objet d'une déclaration en mairie au titre des « Installations et travaux divers (ITD) »
- Les Espaces Boisés Classés à préserver (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Article 4 – Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Bâtiments sinistrés :

En toutes zones, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdiraient la réédification, La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (Art. L 111-3 du code de l'urbanisme).



Article 6 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

6.1 Annexes

- Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination **est du domaine fonctionnel** de la construction principale.

6.2 Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du Code Civil disposant : "Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou un règlement de lotissement.

Il convient cependant de préciser qu'en application du 1^{er} alinéa de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

6.4 Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés

Extrait de l'article L421-3 du code de l'urbanisme

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux articles 12 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.



Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Prise en compte des zones inondables

Un certain nombre de zones inondables ont été identifiées par différentes études menées préalablement au P.L.U. Ces études ont permis de cerner l'emprise de la crue centennale, reportée sur les plans de zonage. En l'absence de règlement spécifique pour la prise en compte du risque inondation, Chaque projet situé dans l'enveloppe de crue centennale sera étudié au cas par cas, au regard de son impact et des risques qu'il encourt. Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire pourra être refusé ou n'être autorisé que sous réserve du respect de prescriptions particulières liées à la prise en compte du risque d'inondation.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels,

On distingue :

- le secteur Nh, qui correspond aux hameaux de la commune, insuffisamment équipé pour recevoir des constructions nouvelles, mais où l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés, sous réserve de la compatibilité des projets avec le niveau de desserte par les réseaux publics,
- le secteur N*, où le changement de destination en vue de créer des logement ou des hôtels est interdit,
- le secteur Np, qui correspond aux périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol définies à l'article N2 sont autorisées

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans le secteur Np

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- L'aménagement sans extension et sans changement de destination des constructions existantes.

Sont autorisés dans la zone N et le secteur Nh :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère), sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols. L'extension des constructions existantes est en outre autorisée dans la limite de 30 % de la SHOB initiale et quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 250 m² de SHOB.



Toutefois :

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² est interdit. Dans le secteur N*, le changement de destination en vue de créer des habitations ou des hôtels est interdit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition de l'autorisation de construire.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Article N 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone N, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

- Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire).



- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature géologique des sols.

Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.

Article N 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les routes départementales, les constructions devront s'implanter selon le recul défini au plan.

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales, et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de ces voies.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article N 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.



Toutefois :

- des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

Article N 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur existante.

Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Constructions à usage d'habitation

Volumes

Les constructions devront présenter des volumes orthogonaux entre eux.

Adaptation au terrain

Les constructions devront être intégrées à la pente.



Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.)
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages bois ne devront pas couvrir plus de la moitié de la façade sur laquelle ils sont disposés. Ces bardages devront être à larges lames verticales. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes non habitables (bûchers, abris jardin, garage...)
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.)

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ou les toits à un pan ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.
- les génoises en gouttereau sont obligatoires (sauf pour les annexes détachées du volume principal).

Couvertures de toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage à maille tressée de couleur vert sapin ou vert bouteille, ou un treillis soudé depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage à maille tressée, ou d'un treillis soudé. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.



Bâtiments d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra être identique à l'initial :

- façades traitées en pierres apparentes ou revêtues d'un enduit réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. Il devra correspondre à la texture des enduits anciens,
- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Article N 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'arbres fruitiers (cerisiers, noyers...), conformément à la tradition locale. Les d'essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

Les haies de thuyas taillées au cordeau en doublement des clôtures à l'alignement des voies publiques ou chemins sont interdites pour ne pas banaliser l'espace, ni détruire l'ouverture du paysage.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé

