

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

Commune de Sainte Jalle  
Département de la Drôme

Mai 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 m<sup>2</sup> ;
- 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

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

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.

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,

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

- 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.

## **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.

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 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.

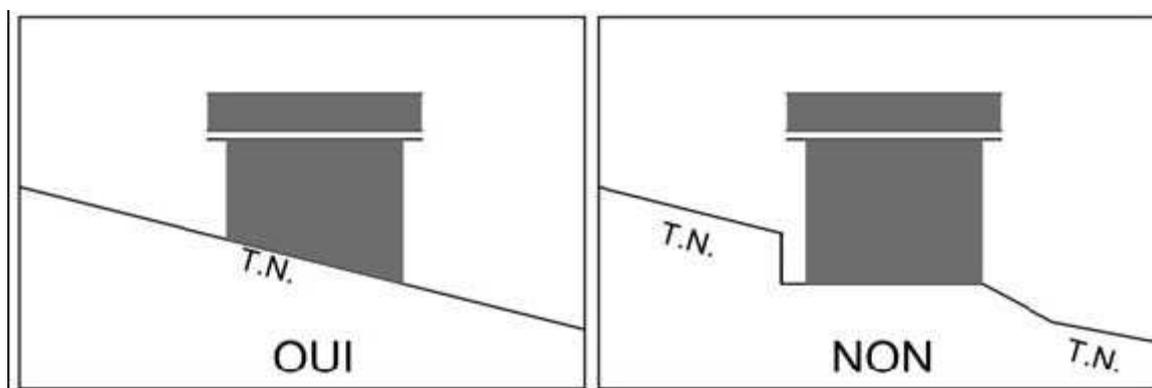
### **Secteur Ua**

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.

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, 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 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 faitages 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.

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 chiens assis sont interdits.

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

### **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 m<sup>2</sup>/ 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.

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

## **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

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

fenêtres de toit sont limitées à deux par pan de toit et leur surface 1 m<sup>2</sup> 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.
  - 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 égout.

### **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,

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 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 m<sup>2</sup> 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.

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 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions 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 m<sup>2</sup>,

#### **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 m<sup>2</sup>,

#### **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**

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

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.

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

## **Toitures**

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 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 :

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

- 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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SHON.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.

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

- 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.

### **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**

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

**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,

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 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 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 faitage 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

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

» ...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.)

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.

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

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 :

- 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.

## **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.

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 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