

Commune de SAINT-CHEF

Plan Local d'Urbanisme

REVISION N° 2

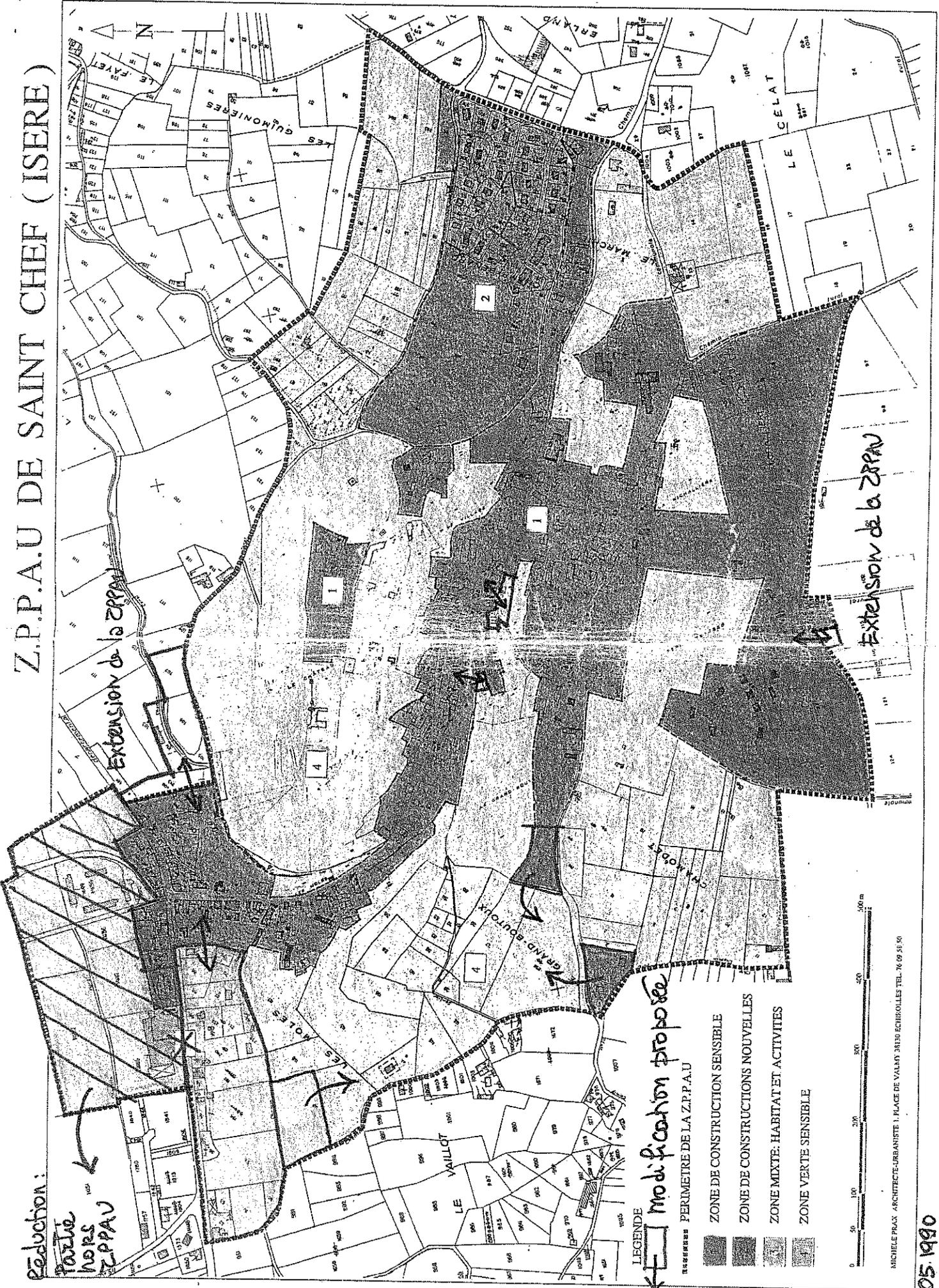
5.3 ZPPAUP

Vu pour être annexé
à la délibération d'Approbation
de la révision du PLU,
en date du 2 juillet 2007.

Le Maire,

Juillet 2007

Z.P.P.A.U DE SAINT CHEF (ISERE)



Reduction:
 partie
 hors
 ZPPAU

Extension de la ZPPAU

Extension de la ZPPAU

← **Modification proposée**

LEGENDE

PERIMETRE DE LA Z.P.P.A.U

-  ZONE DE CONSTRUCTION SENSIBLE
-  ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES
-  ZONE MIXTE: HABITAT ET ACTIVITES
-  ZONE VERTE SENSIBLE



MICHELE PAX ARCHITECTE-URBANISTE 1, PLACE DE VALANT 38100 ECHIROLLES TEL. 76 09 35 30

05.1990

Z.P.P.A.U de SAINT-CHEF

REGLEMENT

juillet 2006

Réalisation : Michèle PRAX Urbaniste 2 rue Menon 38 000 GRENOBLE Tel 04 76 51 32 88

ZPPAU de St CHEF REGLEMENT

1 ZONE DE CONSTRUCTION SENSIBLE

- page 3**
- A Dispositions générales
 - B Documents préparatoires
 - 1) Permis de démolition
 - 2) Permis de construire
 - C Implantation des constructions
 - 1) Par rapport aux voies
 - 2) Par rapport aux limites séparatives
 - 3) Par rapport au terrain
 - 4) Emprise au sol
 - 5) Aménagement du terrain
 - 6) Constructions annexes
 - 7) Clôtures
 - 8) Ouvertures
 - 9) Végétation
 - D Volumétrie
 - 1) Hauteur des habitations
 - 2) Volumes
 - 3) Toitures et charpentes
 - 4) Couverture
 - 5) Avants toits et passés de toiture
 - 6) Ouvertures dans le toit
 - 7) Souches de cheminées
 - 8) Chenaux et descentes
 - E Façades
 - 1) Pierres non dressées
 - 2) Pierres appareillées
 - 3) Raccords avec les pierres
 - 4) Pisé
 - F Eléments de modénature de la façade
 - 1) Baies et ouvertures
 - 2) Appuis de fenêtre
 - 3) Balcons
 - 4) Menuiseries
 - 5) Portes
 - 6) Volets
 - 7) Grilles de défense
 - G Commerces
 - 1) Menuiseries
 - 2) Grilles de protection
 - 3) Stores
 - 4) Enseignes

2 ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- page 14**
- A Dispositions générales
 - 1) Lotissements
 - 2) Voiries
 - 3) Réseaux
 - B Documents préparatoires
 - C Implantation des constructions
 - 1) Par rapport aux voies
 - 2) Par rapport aux limites séparatives
 - 3) Par rapport au terrain
 - 4) Emprise au sol
 - 5) Aménagement du terrain
 - 6) Constructions annexes
 - 7) Clôtures
 - 8) Ouvertures
 - 9) Végétation

- D Volumétrie
- 1) Hauteur des habitations
- 2) Volumes
- 3) Toitures et charpentes
- 4) Couverture
- 5) Avants toits et passés de toiture
- 6) Ouvertures dans le toit
- 7) Souches de cheminées
- 8) Chenaux et descentes
- E Façades
- F Eléments de modénature de la façade
- 1) Baies et ouvertures
- 2) Balcons
- 3) Menuiseries
- 4) Portes
- 5) Volets
- 6) Grilles de défense
- G Commerces
- 1) Menuiseries
- 2) Grilles de protection
- 3) Stores
- 4) Enseignes

4 ZONE VERTE SENSIBLE

- page 22**
- A Constructibilité
 - B Exploitation des zones vertes
 - C Entretien, végétation

Le règlement de la ZPPAU de Saint-Chef est accompagné d'un cahier de recommandations architecturales et urbaines, non opposables, mais dont la lecture est vivement conseillée.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

1

ZONE DE CONSTRUCTION SENSIBLE

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

A. DISPOSITIONS GENERALES

• DANS LE SECTEUR ARCHEOLOGIQUE (CF CARTE ZPPAU BIS) TOUT DOCUMENT D'URBANISME (CERTIFICAT D'URBANISME, PERMIS DE DEMOLIR, PERMIS DE CONSTRUIRE...) SERA TRANSMIS POUR AVIS A LA DIRECTION DES ANTIQUITES HISTORIQUES RHONE-ALPES .

• Sont interdits en ZPPAU:

- La publicité (pas de pré enseigne)
- Les constructions classées soumises à autorisation (sont seulement admis la création, l'aménagement et l'extension des constructions artisanales et industrielles, sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisance pour le voisinage ou l'environnement).
- Le camping et le caravaning ainsi que le stationnement des caravanes privées.
- La ville étant câblée, les antennes de télévision particulières sur les toits sont interdites pour les zones desservies par le câble.

Réseaux et voirie:

- Nouvelles rues: les voies nouvelles seront en accord avec la configuration du terrain et devront suivre au plus près les courbes de niveau; pas de grands remblais, d'aplanissements ou de gros soutènements en phase finale...
- Les travaux de réseaux et de voirie ne doivent pas conduire à la destruction de murs et de terrasses.
- L'alimentation électrique (réseaux publics ou privés), téléphone, éclairage et câblage seront souterrains. Les travaux portant sur les lignes existantes devront permettre la suppression des réseaux aériens.

Interdits: les réseaux aériens, les réseaux en façade.

- Les coffrets extérieurs (branchements) seront encastrés et disposés en retrait du nu du mur laissant la possibilité d'installer une petite porte indépendante de la porte type EDF; en aucun cas ils ne seront plaqués sur la façade.

Lotissements, découpage du sol, création de parcelles :

- Dans le cas de création de lotissement, ou tout simplement de redécoupage parcellaire, le dessin des parcelles se fera en accord avec les courbes de niveau. Ce qui revient à dire que les limites de parcelles seront soit perpendiculaires, soit parallèles aux courbes de niveau.
- Tout projet de lotissement devra préciser les implantations des bâtiments ainsi que l'orientation des faîtages. Les constructions sont soumises au règlement de la ZPPAU.

B. DOCUMENTS PREPARATOIRES

- Tout projet de construction ou de restauration sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **Tout projet innovant d'architecture ne respectant pas certains articles du règlement pourra être étudié au cas par cas, une adaptation aux prescriptions étant possible pour une architecture de qualité.**
- Tout avant-projet devra être établi en concertation avec l'architecte conseil de la commune.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

- Tout projet devra être étudié dans une vision d'ensemble (site, environnement, voisinage proche), tout particulièrement pour les constructions situées place de la Mairie, sur la rue principale de Saint Chef, ainsi que sur les coteaux Nord et Sud.

1) Permis de démolir:

- Toute démolition ainsi que toute modification du bâtiment dans sa forme et dans ses matériaux (toiture, façade, percements) est soumise à autorisation.
- Le projet de restauration se fera en deux temps : un temps d'analyse, un temps pour le projet de restauration choisie.
- Après dépose (piquage) de son enduit, le bâtiment devra subir un complément d'analyse et de sondage (relevés, photos) afin d'analyser sa structure et de déterminer la présence éventuelle d'éléments architecturaux ou sculpturaux relevant du patrimoine historique.
- Tout dossier de projet de démolition ou d'aménagement de l'existant devra comporter des relevés précis de l'état des lieux ainsi qu'un relevé photographique des parties existantes (toutes les façades) et du voisinage proche.

2) Permis de construire:

Au dossier usuel de permis de construire seront rajoutées les indications suivantes:

- Sur le plan masse figureront le plan de toitures, le dessin des parcelles voisines, les courbes de niveau, seront aussi rendus les aménagements du terrain autour de la construction, sur toute la parcelle (murets, marches, terrasses, clôtures...);
- Coupe du terrain dans le sens de la pente.
- Coupe du bâtiment à un endroit présentant un intérêt.
- Relevé photographique des parties existantes (toutes les façades) et du voisinage proche.
- Indication des percements condamnés ou créés ainsi que des modifications ou restauration d'ouvertures, les reprises de maçonnerie (dans le cas d'intervention sur bâtiment existant).
- Les parties de murs enduites ou crépies et la couleur choisie
- L'implantation en façade des coffrets électriques.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Implantation des constructions par rapport aux voies:

L'implantation des constructions se fera:

- sans retrait, à l'alignement, en bordure des voies existantes (ou à créer).
- soit en recul, avec obligation d'édifier un mur de 1,60 m env. (C.F. § 7 Clôtures) ce qui préservera la continuité de l'alignement, limitant l'espace de la rue.
- La surélévation de l'habitat existant répondra aux mêmes contraintes d'alignement.
- La continuité pourra être interrompue par un passage piéton de servitude (public ou semi public) de largeur inférieure à 3m
- Tolérance: Exception sera faite pour les lieux dont le caractère rural n'admet pas la présence d'un mur, ou les cas où un mur haut limiterait une vue intéressante sur la ville ou les environs. *Ces cas d'exception seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France par l'intermédiaire de l'architecte conseil de la commune.*

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

2) Implantation par rapport aux limites séparatives perpendiculaires à la voie

Les constructions seront implantées:

- soit d'une limite séparative à l'autre (en ordre continu),
- soit sur une seule limite séparative à condition qu'un mur haut de 1,60 m env. (c.f. § 7 Clôtures) vienne rétablir la continuité sur la rue, l'obligation étant de s'appuyer sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Tolérance: Exception sera faite pour les lieux dont le caractère rural n'admet pas la présence d'un mur, ou les cas où un mur haut limiterait une vue intéressante sur la ville ou les environs. *Ces cas d'exception seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France par l'intermédiaire de l'architecte conseil de la commune.*

3) Implantation par rapport au terrain

Le bâtiment devra s'adapter à la pente ou au terrain naturel:

Le respect de la pente naturelle du site se traduira par:

- pas de gros terrassement modifiant la structure du terrain, en phase finale.
- préférer une construction en demi niveaux pour les pentes

Interdits:

- Tout effet artificiel de terrassement par rapport au terrain naturel.
- Les murs de soutènement de plus de 1m 20 de hauteur
- Les constructions sur butte

4) Emprise au sol

- Sans objet.

5) Aménagements du terrain, abords, espaces libres publics ou privés

a) Les aménagements de terrains, dénivelés, marches, terrasses seront traités avec simplicité:

- Les murets seront réalisés en pierres locales, galets ou palis de récupération, les marches en pierres locales ou en rondins de bois.
- Sont interdits: Tout effet artificiel de terrassement (aplanissements comme les gros soutènements) par rapport au sol naturel, les murs et murets en auto bloquants.

b) Les surfaces libres, les parkings, les aires de stationnement, seront aménagés:

- Prévoir un bon drainage pour qu'ils soient maintenus propres et secs.
- Le sol sera traité (dallage, pavage, gravillons clairs..).

Les pavés auto-bloquants à emboîtement sont interdits.

- Les surfaces libres seront plantées. Éviter la plantation régulière d'arbres (alignement) pour préférer un traitement paysager (plusieurs bosquets par exemple)

6) Constructions annexes:

Les constructions annexes, séparées du bâtiment principal (garages, abris de jardin etc....) sont autorisées sous certaines conditions:

- Garages et abris de jardin seront sur un seul niveau (hauteur max. 3 m à l'égout).
- Les abris de jardins et autres petites constructions seront implantés au-delà d'une profondeur de 20 m, en fond de parcelle ou sur une limite séparative perpendiculaire
- Les garages pourront être situés à l'entrée de la parcelle (pour éviter la traversée du terrain par une voie goudronnée). Ils seront dans ce cas intégrés soit à la construction, soit au mur de clôture donnant sur la rue et de toutes façons soumis aux règles de construction des bâtiments généraux.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

7) Clôtures sur voies publiques ou privées :

Les clôtures sur voies publiques ou privées seront soit :

Uniquement en secteur bâti à caractère dense :

- des murs pleins sur toute leur hauteur entre 1,50 et 1,80 m, réalisés en maçonnerie de pierre (pierres locales, galets ..) apparentes ou enduites, en pisé sur soubassement de pierres, ou en matériaux à enduire sur les deux faces. Dans ce cas les enduits et rejointoiements de murs seront réalisés suivant les règles émises pour les façades. Les murs seront chapeautés de tuiles de terre cuite (anciennes ou neuves, forme creuses ou écaillé), soit maçonnés, soit recouverts de pierres (lauses, galets...)

Pour les secteurs bâtis moins denses :

- Alignements de murs en palis (dalles) de récupération; avec obligation de garder les palis en place

- Les murs existants seront entretenus et reconstitués dans leur matériau d'origine.

Ces clôtures sont volontairement minérales, la végétation venant en sus.

- Les haies entièrement végétales sont réservées pour:

1) les limites séparatives perpendiculaires,

2) les lieux dont le caractère rural n'admet pas la présence d'un mur,

3) les cas où un mur haut limiterait une vue intéressante sur la ville ou les environs.

Ces cas seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France par l'intermédiaire de l'architecte conseil de la commune.

Interdits pour tous les secteurs bâtis: la pierre reconstituée faussement taillée, le béton teinté "ton pierre", les matériaux de récupération, les matériaux non enduits, les grillages sur murets bas sans végétation d'accompagnement, les piliers de portail, les murets et les chapeaux de murets préfabriqués..

8) Ouvertures, passages

- Les murs pleins pourront être ouverts sur une largeur maximum de 3m pour laisser un passage ou installer un portail.

- Les portails seront en bois ou en fer et seront traités avec simplicité.

Interdits: les portails en PVC, les barrières type "passage à niveau", les roues de charrette en décor, les objets mis hors de leur contexte structurel..

9) Végétation des jardins et des espaces verts

- Pour les arbres de haute tige et les haies, seules les essences locales ou introduites depuis longue date sont autorisées. ex: Chêne, charme, noyer, tilleul, frêne, peuplier, acacias, châtaigniers, mûriers, charmillle, vigne, glycine..

- Les espèces rares, exotiques, ne s'intégrant pas dans le site par leur forme ou leur couleur sont interdites. ex: Thuyas, sapins bleus, certains résineux, lauriers (amande, cerise)

- Mélanger les espèces locales taillées sur une même ligne pour plus de naturel (haies vives). Préférer les bosquets d'arbres aux plantations solitaires.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

D. VOLUMÉTRIE

1) Hauteur des habitations

- Les constructions auront une hauteur maximum de 9m à l'égout du toit (R+2) mesurée à la verticale du sol naturel, au plus bas de la pente.

Une tolérance de +1,5 m est concédée si les bâtiments contigus sont plus hauts.

- un minimum de 6m (R+1) est exigé.

Exception: Les maisons situées à La Michalière auront une hauteur maximum de 6 m à l'égout du toit.

2) Volumes

- Les volumes des bâtiments seront les plus simples possible.

- Les escaliers extérieurs seront admis s'ils sont compris dans la composition architecturale du bâtiment.

- Les verrières et vérandas seront pensées dans le volume initial de la maison. Postérieures à la construction, elles feront l'objet d'un nouveau projet et seront soumises à autorisation.

3) Toitures/Charpentes:

- La sauvegarde des toitures anciennes se fera en priorité par:

- La conservation maximum ou la restauration des pièces maîtresses de la charpente.

Tout projet de transformation de la charpente (modification ou remplacement) devra comporter des relevés croquis et photos de l'état existant.

- Le réemploi systématique des tuiles anciennes. Tout projet de modification de la couverture devra comporter indication claire de la nature du matériau existant et de celle du matériau projeté (échantillons).

- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à la rue.

- Les toitures seront simples, sans décrochements, à 2 pans ou à 4 pans.

Les versants des toitures à 2 pans auront une surface sensiblement équivalente.

- On tolérera les toits à un versant pour les volumes annexés aux bâtiments, de même pour les constructions de petites dimensions situées au fond des cours, ceci à condition que le faîtage soit parallèle aux courbes de niveau (et non à contre pente), ou soit intégré dans le mur de clôture. Dans tous les cas, le faîtage sera de même hauteur ou moins haut que le mur sur lequel il s'appuie.

- Les pentes de toiture seront calculées en fonction de la couverture:

- 30 à 40% pour tuiles canal, romanes, rhodaniennes...

- 100% minimum pour les tuiles écailles

Dans le cas de toitures à 100% les coyaux sont obligatoires (voir cahier de recommandations)

- Les panneaux solaires dont le dispositif est intégré dans le plan de la toiture sont autorisés . Toutefois ils pourront être interdits si ils sont trop exposés à la vue depuis l'espace public.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

4) Couverture:

- Sont uniquement autorisées les tuiles en terre cuite (réemploi ou neuves, avec possibilité de panachage), non gélives.

Interdit: toutes tuiles synthétiques ou tuiles béton.

- Types de tuiles autorisés:

— Les tuiles canal ou creuses

En cas de réemploi, les tuiles anciennes pourront être montées sur plaques sous tuiles. Ces plaques seront couvertes par les tuiles en courant et en couvert, et seront rendues invisibles en égout comme en rives, comme en sous-face.

— Les tuiles rhodaniennes, romanes, appelées également tuiles canal mécaniques

— Les tuiles écailles

(modèles et dimensions sont illustrés dans le cahier de recommandations)

- Les faitages et arêtières seront traités en tuiles canal sans ressauts d'emboîtement visibles.

- Coloris: On choisira des tuiles de teintes nuancées, rouge vieilli ou beige vieilli, assombries en surface (des échantillons sont déposés en mairie).

Interdit: le rouge vif, le jaune paille, le brun foncé.

5) avants toits, passés de toiture

- Les débords de charpente des bâtiments ruraux et autres seront impérativement conservés ou restaurés, en respectant les sections de bois anciennes ainsi que leur écartement (éléments formant la charpenterie, consoles et chevrons).

- Les passés de toiture mesureront au moins 0,80 m (pour la restauration) ou 0.60 m (pour les constructions neuves) sur les murs gouttereaux et en rive. En cas d'auvent prolongé, des consoles en bois porteront une panne extérieure.

- Les chevrons resteront visibles en sous-face de couverture, le voligeage sera laissé apparent et pourra être peint suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdit: les passés de toiture "coffrés" ou habillés.

Dans le cas d'obligation structurelle (cas des fermettes) prévoir un habillage de grandes planches plutôt que de la frisette.

6) ouvertures dans le toit

- Les lucarnes sont autorisées avec un ouvrant plus haut que large, de dimension 40x60 cm ou 60x80 cm

- Les petites lucarnes des toits dauphinois sont à conserver, elles pourront être multipliées ou agrandies raisonnablement (60 x 80 cm).

- les fenêtres de toit (type vélux) sont admises dans des dimensions voisines de 0,80/1m maximum hors tout.

- Interdits: les ouvertures non intégrées dans la pente de la toiture telles que chiens assis, outeaux, crevés de toiture...

7) souches de cheminées

- Elles seront regroupées près du faitage.

- Les souches neuves seront rendues massives (30 x 45 cm minimum) en épaisissant le coffrage du conduit et seront enduites comme la façade et couvertes sans fantaisie.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

8) Chenaux et descentes

- Seront réalisés en zinc ou en cuivre à l'exclusion de tout autre matériau (PVC interdit).
- Les descentes seront positionnées en limites séparatives
- Les bandeaux cachant la gouttière en rive ou en égout ne dépasseront pas les abouts de chevrons.

E. FAÇADES

- Toute surface dont l'enduit a été déposé doit faire l'objet d'un complément d'enquête et de sondage à ce moment là. Ceci afin d'analyser l'apparition éventuelle d'éléments de structure ou d'ornement ou de remaniement de la façade qui n'auraient pas été repérés avant.
- Les reprises de maçonnerie ne doivent pas apparaître en phase finale.
- Le traitement de la façade se fera d'après la structure du mur.
- L'isolation extérieure est interdite en restauration.
- Les climatiseurs ne seront jamais positionnés en façades visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires ne seront jamais positionnés en façades.

1) Façades de pierres non dressées et autres maçonneries (parpaings, briques...):

- Tout matériau conçu pour recevoir un enduit ne doit pas rester nu (pierres courantes, briques, parpaings..)

— Si la pierre ne présente pas un parement dressé (sans taille, sans lit, sans appareillage) et si le format des pierres est petit, si d'autres matériaux rentrent dans la composition du mur on procédera à un enduit .

— Si le format des pierres est plus important, si on décèle un souci plus grand de l'appareillage, on procédera à un crépissage partiel appelé "enduit à pierre vue".

- Composition des enduits :

— à base de chaux naturelle

— sables

— les colorants naturels permettront d'obtenir les teintes correspondant au nuancier déposé en mairie

Interdits:

Les enduits et sous enduits en ciment,
à la chaux hydraulique artificielle ,
les enduits plastiques,
les enduits pelliculaires appliqués au rouleau.

- Application des enduits :

2 méthodes:

— enduit à base de chaux naturelle teintée dans la masse

— enduit à base de chaux naturelle + badigeon teinté

Finition: L'aspect de surface obtenu, très homogène, évitera l'accroche de la poussière en étant finement frotté, gratté ou lissé.

Interdits:

crépi à la tyrolienne

crépis et enduits à reliefs, bosselés, rustiques ou fantaisie

Nota : la chaux naturelle est garantie par les normes suivantes :

CL chaux calcique hydratée
DL chaux dolomitique totalement hydratée
NHL chaux hydraulique naturelle pure
NHL Z chaux hydraulique naturelle

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

enduits peints (peinture synthétique, vinylique...), tout produit pelliculaire appliqué au rouleau.

2) Façades en pierres appareillées

Si la façade est en pierres de taille dressées sur toutes les faces, la pierre doit rester apparente et un rejointoiement s'impose.

- Les pierres subiront au préalable un nettoyage délicat

Interdits:

les bouchardages pneumatiques ou manuels

les sablages sous pression

les nettoyages à haute et moyenne pression

- Les pierres seront rejointoyées avec un mortier à base de chaux naturelle dans une teinte très proche de celle de la pierre, au nu du parement extérieur (cf. cahier des recommandations)

L'aspect de surface sera regratté. En phase finale les pierres seront exemptes de traces de mortier sur leur surface apparente.

Interdits:

le détournage des pierres (les joints creux, rubanés, tirés au fer) qui favorise la rétention d'eau

Les joints faits au ciment ou avec tout autre liant artificiel, synthétique ou plastique

Les joints lissés, en saillie, les joints bourrelets, fantaisies...

Les joints gris ou noirs, de couleurs tranchées, trop contrastés

3) raccords entre l'enduit et les éléments saillants (ou non) de la façade :

- Règle générale : l'enduit de façade arrive au nu de la fenêtre, se retourne à l'intérieur contre les menuiseries.

• Cependant, les éléments de la façade en pierre (encadrement de baies, de portes, chaînages d'angle si ces derniers sont continus jusqu'à l'égout) pourront être laissés apparents. L'enduit viendra alors s'arrêter en mourant sur la pierre, jamais en sur épaisseur. *Dans ce cas, la teinte choisie pour l'enduit de façade sera de la couleur des pierres nettoyées.*

Interdits: le détournage des pierres d'encadrement, laissant apparaître les harpes (les queues des pierres), les enduits de couleur trop contrastés avec la teinte de la pierre.

4) Murs en pisé

- Les murs en pisé dégradés seront complétés en pisé
- De nombreux murs en pisé en bon état ne nécessitent pas d'enduit. Cependant il est conseillé de protéger par un enduit ou un badigeon (c.f. cahier des recommandations) les surfaces érodées ou exposées.

Le seul liant admis par le pisé est la chaux naturelle.

- Cet enduit ou badigeon sera coloré par des sables qui rentrent dans sa composition ou par des pigments minéraux permettant d'obtenir des teintes correspondant au nuancier exposé en mairie.

• Il faut viser, dans le cadre de la ZPPAU à éliminer petit à petit les enduits ciments existants sur tous les murs ou parties de murs en pisé .

Interdits : les enduits au ciment, les grillages (inutiles avec la chaux naturelle)

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

F ÉLÉMENTS DE MODÉLISATION DE LA FAÇADE

1) Baies, ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges: les rapports allant de 1/1,4 à 1/1,7 sont particulièrement harmonieux.

- Ouvertures à créer:

Les nouveaux percements respecteront les proportions, l'alignement et la hiérarchie des baies existantes. Les proportions seront verticales, les ouvertures carrées seront réservées pour le dernier étage.

- Tout percement nouveau, toute reprise de maçonnerie, ne devra plus apparaître en phase finale, après les travaux.

- Conserver impérativement les moulures, meneaux, accolades, éléments sculpturaux de l'architecture ancienne.

- Conserver de même les cadres en bois de l'architecture en pisé.

- Les linteaux en bois ne seront pas positionnés en saillie, mais au nu de la structure du mur. Ils seront enduits avec la façade ou passés au badigeon.

2) appuis de fenêtre :

- Les appuis de fenêtre d'époque sont à conserver impérativement.

3) Balcons

- Les balcons sont interdits en façade principale

4) menuiseries

- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront positionnées en feuillure et pas à plus de 20 cm du nu extérieur du mur, ni au nu du mur.

- Les châssis seront en bois exclusivement, peints ou teints suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdit: aluminium, métal, PVC...

- Le découpage des ouvrants à petits bois respectera les proportions correspondantes à l'époque de conception. Les carreaux seront voisins du carré, de rapport compris entre 1/1 et 1,5/1 dans le sens de la hauteur.

5) Portes

- Les portes anciennes seront remises en état ou refaites à l'identique dans la mesure du possible.

- Les impostes au-dessus des portes seront respectées.

- Les portes seront simples, en bois plein, teintes ou peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdits: métal, aluminium, PVC...

6) Volets

- Les volets seront en bois exclusivement peints ou teints suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdits: métal, aluminium, PVC...

- Les volets seront simples, pleins ou persiennés, à un ou deux battants, sans barres ni écharpes.

Interdits: volets roulants ...

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de construction sensible

- Les fenêtres anciennes composées de moulures et de meneaux n'acceptent pas de volets extérieurs. On choisira pour ces cas des stores vénitiens en bois, positionnés en feuillure ou des volets intérieurs (ces fenêtres présentent un grand espace dans l'ébrasement)

7) Grilles de défense

- Elles seront simples, positionnées en feuillure et peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

G. COMMERCES

- Les vitrines des magasins respecteront l'architecture du bâtiment et s'intégreront dans la mesure du possible dans la structure existante.

1) Menuiseries

- Les menuiseries seront positionnées en feuillure et pas à plus de 20 cm du nu extérieur du mur.

Interdits:

Le positionnement au nu extérieur du mur.

Le positionnement en saillie du mur.

- Les menuiseries seront en bois ou en métal laqué, et seront peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Éviter l'abus de petits bois.

2) Grilles de protection

- Les grilles seront sans fantaisies, positionnées en feuillure et peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

3) Stores:

- Les stores seront repliables, en toile, sans joues.

Interdits: les toiles enduites ou plastiques.

4) Enseignes:

- Tout projet d'enseigne sera proposé pour accord avant réalisation.
- Les enseignes seront simples, horizontales ou en drapeau (0,75 x 0,75 m).
- Pas de lettres supérieures à 0,35m de largeur comme de hauteur.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

2

ZONE DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

A. DISPOSITIONS GENERALES

• Sont interdits en ZPPAU:

- La publicité (pas de préenseigne)
- Les constructions classées soumises à autorisation (sont seulement admises la création, l'aménagement et l'extension des constructions artisanales et industrielles, sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisance pour le voisinage ou l'environnement).
- Le camping, et le caravaning ainsi que le stationnement des caravanes privées .
- La ville étant câblée, les antennes de télévision particulières sur les toits sont interdites pour les zones desservies par le câble.

1) Lotissements, découpage du sol, création de parcelles

- Dans le cas de création de lotissement, ou tout simplement de redécoupage parcellaire, le dessin des parcelles se fera en accord avec les courbes de niveau. Ce qui revient à dire que les limites de parcelles seront soit perpendiculaires, soit parallèles aux courbes de niveau.
- Tout projet de lotissement devra préciser les implantations des bâtiments ainsi que l'orientation des façades. Les constructions sont soumises au règlement de la ZPPAU.

2) Voirie:

• Nouvelles rues:

les voies nouvelles seront en accord avec la configuration du terrain et devront suivre au plus près les courbes de niveau; pas de grands remblais, d'aplanissements ou de gros soutènements en phase finale...

3) Réseaux:

- L'alimentation électrique (réseaux publics ou privés), téléphone, éclairage et câblage seront souterrains. Les travaux portant sur les lignes existantes devront permettre la suppression des réseaux aériens.

Interdits: les réseaux aériens, les réseaux en façade.

- Les coffrets extérieurs (branchements) seront encastrés et disposés en retrait du nu du mur laissant la possibilité d'installer une petite porte indépendante de la porte type EDF; en aucun cas ils ne seront plaqués sur la façade.
- Les travaux de réseaux et de voirie ne doivent pas conduire à la destruction de murs et de terrasses.

B. DOCUMENTS PREPARATOIRES

- **Tout projet innovant d'architecture ne respectant pas certains articles du règlement pourra être étudié au cas par cas, une adaptation aux prescriptions étant possible pour une architecture de qualité.**
- Tout avant-projet devra être établi en concertation avec l'architecte conseil de la commune.
- Tout projet devra être étudié dans une vision d'ensemble (site, environnement, voisinage proche)

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

Permis de construire: au dossier usuel de permis de construire seront rajoutées les indications suivantes:

- Sur le plan masse figureront le plan de toitures, le dessin des parcelles voisines, les courbes de niveau, seront aussi rendus les aménagements du terrain autour de la construction, sur toute la parcelle (murets, marches, terrasses, clôtures...);
- Coupe du terrain dans le sens de la pente.
- Coupe du bâtiment à un endroit présentant un intérêt.
- Relevé photographique du terrain et du voisinage proche.
- Les parties de murs enduites ou crépies et la couleur choisie
- L'implantation en façade des coffrets électriques.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Implantation des constructions par rapport aux voies:

L'implantation des constructions se fera:

- sans retrait, à l'alignement, en bordure des voies existantes (ou à créer).
- soit en recul, avec obligation d'édifier une clôture (voir § Clôtures) ce qui préservera la continuité de l'alignement.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives perpendiculaires à la voie

- Les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative à condition qu'une clôture (voir § Clôtures) vienne rétablir la continuité sur la rue.

3) Implantation par rapport au terrain

Le bâtiment devra s'adapter à la pente ou au terrain naturel:

Le respect de la pente naturelle du site se traduira par:

- pas de gros terrassement modifiant la structure du terrain, en phase finale.
- préférer une construction en demi niveaux pour les pentes

Interdits:

- Tout effet artificiel de terrassement par rapport au terrain naturel.
- Les murs de soutènement de plus de 1m 20 de hauteur
- Construction sur butte

4) Emprise au sol : sans objet

5) Aménagements du terrain, abords, espaces libres publics ou privés

a) Les aménagements de terrains, dénivelés, marches, terrasses seront traités avec simplicité:

- Les murets seront réalisés en pierres locales, galets ou palis (dalles) de récupération, les marches en pierres locales ou en rondins de bois.

• Interdit: tout effet artificiel de terrassement par rapport au terrain naturel, les murs et murets en auto bloquants.

b) Les surfaces libres, les parkings, les aires de stationnement, seront aménagés:

- Prévoir un bon drainage pour qu'ils soient maintenus propres et secs.
- Le sol sera traité (dallage, pavage, gravillons clairs..).

Les pavés autobloquants à emboîtement sont interdits.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

- Les surfaces libres seront plantées. Eviter la plantation régulière d'arbres (alignement) pour préférer un traitement paysager (plusieurs bosquets par exemple)

6) Constructions annexes:

Les constructions annexes, séparées du bâtiment principal (garages, abris de jardin etc...) sont autorisées sous certaines conditions:

- Garages et abris de jardin seront sur un seul niveau (hauteur maxi : 3 m à l'égout).
- Les abris de jardins et autres petites constructions seront implantés au-delà d'une profondeur de 20 m, en fond de parcelle ou sur une limite séparative perpendiculaire.
- Les garages pourront être situés à l'entrée de la parcelle (pour éviter la traversée du terrain par une voie goudronnée).

Ils seront dans ce cas intégrés soit à la construction, soit au mur de clôture donnant sur la voie et de toutes façons soumis au règles de construction des bâtiments généraux .

7) Clôtures sur voies publiques ou privées

- Les clôtures sur voies publiques ou privées seront des haies entièrement végétales
- Interdits: la pierre reconstituée faussement taillée, le béton teinté "ton pierre", les matériaux de récupération, les matériaux non enduits, les murets et les chapeaux de murets préfabriqués, les grillages sur murets bas sans végétation d'accompagnement,..

8) Ouvertures, passages

- Les clôtures pourront être ouvertes sur une largeur maximum de 3m pour laisser un passage ou installer un portail.
 - Les portails seront en bois ou en fer et seront traités avec simplicité.
- Interdits: les portails en PVC, les barrières type "passage à niveau", les roues de charrette en décor, et en général les objets mis hors de leur contexte usuel..

9) Végétation des jardins et des espaces verts:

- Pour les arbres de haute tige et les haies, seules les essences locales ou introduites depuis longtemps sont autorisées. ex: Chêne, charme, noyer, tilleul, frêne, peuplier, acacias, châtaigniers, mûriers, charmillle, vigne, glycine..
- Les espèces rares, exotiques, ne s'intégrant pas dans le site par leur forme ou leur couleur sont interdites. ex: Thuyas, sapins bleus, certains résineux, lauriers (amande, cerise)
- Mélanger les espèces locales taillées sur une même ligne pour plus de naturel (haies vives).
- Préférer les bosquets d'arbres aux plantations solitaires

D. VOLUMETRIE

1) Hauteur des habitations

- Les constructions auront une hauteur maximum de 3m à l'égout du toit (Rez-de - chaussée) mesurée à la verticale du sol naturel, au plus bas de la pente.

Adaptation: seulement sur les terrains à forte pente, on pourra envisager une hauteur supérieure côté aval; cette hauteur sera définie en accord avec l'architecte conseil de la commune.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

2) Volumes

- Les volumes des bâtiments seront les plus simples possible.
- Les escaliers extérieurs seront admis s'ils sont compris dans la composition architecturale du bâtiment.
- Les verrières et vérandas seront pensées dans le volume initial de la maison. Postérieures à la construction, elles feront l'objet d'un nouveau projet et seront soumises à autorisation.

3) Toitures/Charpentes:

- Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau
- Les toitures seront simples, sans décrochement, à 2 pans ou à 4 pans. Les versants des toitures à 2 pans auront une surface sensiblement équivalente.
- On tolérera les toits à un versant pour les volumes annexés aux bâtiments, de même pour les constructions de petites dimensions situées au fond des cours, ceci à condition que le faitage soit parallèle aux courbes de niveau (et non à contre pente), ou soit intégré dans le mur de clôture. Dans tous les cas, le faitage sera de même hauteur ou moins haut que le mur sur lequel il s'appuie.
- Les pentes de toiture seront calculées en fonction de la couverture:
 - 35 à 45% pour tuiles canal, romanes, rhodaniennes...
 - 100% minimum pour les tuiles écailles
- Les panneaux solaires dont le dispositif est intégré dans le plan de la toiture sont autorisés . Toutefois ils pourront être interdits si ils sont trop exposés à la vue depuis l'espace public.

4) Couverture:

- La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite (réemploi ou neuves, avec possibilité de panachage), non gélives. Les tuiles béton pourront éventuellement être autorisées après présentation d'un échantillon à l'architecte conseil de la commune.
- Types de tuiles autorisés:
 - Les tuiles canal ou creuses
 - Les tuiles rhodaniennes, romanes, appelées également tuiles canal mécaniques
 - Les tuiles écailles
 (modèles et dimensions sont illustrés dans le cahier de recommandations)
- Les faitages et arêtiers seront traités en tuiles canal sans ressauts d'emboîtement visibles.
- Coloris:

On choisira des tuiles de teintes nuancées, rouge vieilli ou beige vieilli, assombries en surface (des échantillons sont déposés en mairie).

Interdit: le rouge vif, le jaune paille, le brun foncé.

5) avants toits, passés de toiture

- Pour les constructions supérieures à 150 m² au sol, les passés de toiture mesureront au moins 0,60 m sur les murs gouttereaux et en rive. En cas d'auvent prolongé, des consoles en bois porteront une panne extérieure.
- Pour les constructions inférieures à 150 m² au sol, les passés de toitures mesureront au moins 0,50 m sur les murs gouttereaux et en rive.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

- Les chevrons resteront visibles en sous-face de couverture, le voligeage sera laissé apparent et pourra être peint suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdit: les passés de toiture "coffrés" ou habillés.

Dans le cas d'obligation structurelle (cas des fermettes) prévoir un habillage de grandes planches plutôt que de la frisette.

6) ouvertures dans le toit

- Les lucarnes sont autorisées avec un ouvrant plus haut que large, de dimension 40x60 cm ou 60x80 cm
- les fenêtres de toit (type vélux) sont admises dans des dimensions voisines de 0,80/1m maximum hors tout.
- Interdits: les ouvertures non intégrées dans la pente de la toiture telles que chiens assis, outeaux, crevés de toiture...

7) souches de cheminées

- Elles seront regroupées près du faîtage.
- Elles seront rendues massives (30 x 45 cm minimum) en épaississant le coffrage du conduit.
- Elles seront enduites comme la façade et couvertes sans fantaisie.

8) Chenaux et descentes

- Seront réalisés en zinc . Le PVC est toléré dans ses formes traditionnelles.
- Les bandeaux cachant la gouttière en rive ou en égout ne dépasseront pas les abouts de chevrons.

E. FACADES

- Les climatiseurs ne seront jamais positionnés en façades visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires ne seront jamais positionnés en façades.
- Les reprises de maçonnerie ne doivent pas apparaître en phase finale.
- Tout matériau conçu pour recevoir un enduit ne doit pas rester nu (pierres courantes, briques, parpaings..)
- L'enduit sera réalisé suivant les règles de l'art. L'aspect de surface obtenu, très homogène, évitera l'accroche de la poussière en étant finement frotté, gratté ou lissé.
— Les colorants naturels permettront d'obtenir les teintes correspondant au nuancier déposé en mairie

Interdits:

les produits pelliculaires appliqués au rouleau.

Finitions interdites:

crépis à la tyrolienne

crépis et enduits à reliefs, bosselés rustiques ou fantaisie

enduits pelliculaires passés au rouleau

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

F ELEMENTS DE MODENATURE DE LA FACADE

1) Baies, ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges: les rapports allant de 1/1,4 à 1/1,7 sont particulièrement harmonieux.
- Les linteaux en bois ne seront pas positionnés en saillie, mais au nu de la structure du mur. Ils seront enduits avec la façade ou passés au badigeon.

2) Balcons

- Les balcons sont interdits en façade principale

3) menuiseries

- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront positionnées en feuillure et pas à plus de 20 cm du nu extérieur du mur, ni au nu du mur.
- Les châssis seront en bois exclusivement, peint ou teint suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdit: aluminium, métal, PVC...

- Le découpage des ouvrants à petits bois ne doit pas plagier les ouvertures anciennes. Les carreaux seront voisins du carré, de rapport compris entre 1/1 et 1,5/1 dans le sens de la hauteur.

4) Portes

- Les portes seront simples, en bois plein teint ou peint suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Interdit: aluminium, métal, PVC...

5) Volets

- Les volets seront en bois exclusivement.

Interdits: métal, aluminium, PVC...

- Les volets seront simples, pleins ou persiennés, à un ou deux battants, sans barres ni écharpes.

Interdits: volets roulants,...

6) Grilles de défense

- Elles seront simples, positionnées en feuillure et peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

G. COMMERCES

1) Menuiseries

- Les menuiseries seront positionnées en feuillure et pas à plus de 20 cm du nu extérieur du mur.

Interdits:

Le positionnement au nu extérieur du mur.

Le positionnement en saillie du mur.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone de constructions nouvelles

- Les menuiseries seront en bois ou en métal laqué, peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

Eviter l'abus de petits bois.

2) Grilles de protection

- Les grilles seront sans fantaisies, positionnées en feuillure et peintes suivant les couleurs du nuancier déposé en mairie.

3) Stores:

- Les stores seront repliables, en toile, sans joues.

Interdit:

Les toiles enduites ou plastiques.

4) Enseignes:

- Tout projet d'enseigne sera proposé pour accord avant réalisation.
- Les enseignes seront simples, horizontales ou en drapeau (0,75 x 0,75 m).
- Pas de lettres supérieures à 0,35m de largeur comme de hauteur.

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone verte sensible

3

ZONE VERTE SENSIBLE

ZPPAU de St CHEF
Règlement de la zone verte sensible

• DANS LE SECTEUR ARCHEOLOGIQUE (CF CARTE ZPPAU BIS) TOUT DOCUMENT D'URBANISME (CERTIFICAT D'URBANISME, PERMIS DE DEMOLIR, PERMIS DE CONSTRUIRE...) SERA TRANSMIS POUR AVIS A LA DIRECTION DES ANTIQUITES HISTORIQUES RHONE-ALPES.

A. CONSTRUCTIBILITE

- En règle générale toute construction nouvelle est interdite. Une extension inférieure à 20 m² est tolérée. Sa construction sera alors soumise au règlement de la zone des constructions sensibles et au permis de construire.
- Les bâtiments existants sont tenus d'être entretenus. Ils sont soumis au règlement de la zone des constructions sensibles pour leur entretien et leur restauration (sans changement de volume).
- Toute démolition complète de bâtiment ne donne pas droit à la même surface de reconstruction.
- Les garages et appentis en tôle ondulée et en matériaux de récupération sont interdits.

B. EXPLOITATION DES ZONES VERTES

Sont autorisés:

- L'exploitation agricole: en priorité la vigne, les arbres fruitiers...
- Le boisement, le reboisement
- L'aménagement de promenades, de chemins piétons, de raccourcis...
- Les parcours-santé sans construction d'éléments-étapes importants. Le projet de parcours sera soumis à autorisation.

Sont interdits:

- Le déboisement et le défrichement.
- Le camping, le caravanning, le stationnement des caravanes...
- Les parcours trial, moto cross, tout terrain, etc...

C. ENTRETIEN, VEGETATION.

- Les zones vertes sont tenues d'être entretenues (débroussaillage des bois, entretien des cultures...)
- Sont seules autorisées les plantations d'arbres et de massifs d'essences locales ou introduites depuis longtemps comme chêne, noyer, charme, hêtre, aulne, acacias, glycines, vigne, ..
- Sont interdits: thuyas, cyprès, sapins bleus, résineux étrangers à la région...