

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT-PAUL SUR SAVE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R 111.2 : Salubrité et sécurité publique,
- R 111.3.2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111.4 : Desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R 111.14.2 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111.21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 - Les articles L 117.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

3 - L'article L 421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

4 - Les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le P.L.U. divise l'ensemble du territoire de la Commune en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1.1 - Le TITRE II regroupe les zones urbaines repérées sur le document graphique 2 par un sigle commençant par la lettre "U".

Elles comprennent :

- la zone Ua,
- la zone Ub,
- la zone Uc.

1.2 - Le TITRE III regroupe les zones à urbaniser repérées sur les parties graphiques 1 et 2 par un sigle commençant par les lettres "AU" précédées d'un chiffre.

Elles comprennent :

- la zone 1AU avec les quartiers 1AUa "La Boère", 1AUb "Sous Cinq Arpents", 1AUc "Encoulaou" eux-mêmes éventuellement recoupés en secteurs, 1AUd "Capelano", 1AUda « Capelano Ouest ». Ce dernier secteur comprend deux sous-secteurs :
 - Le sous-secteur 1AUda1
 - Le sous-secteur 1AUda2 qui sera urbanisable seulement après que le sous-secteur 1AUda1 ait été urbanisé, soit une fois que tous les permis de construire pour les constructions à usage d'habitation auront été délivrés.
- la zone 1AUf avec les quartiers 1AUf "Encoulaou", 1AUf "Embarats",
- la zone 2AU avec les quartiers 2AUa "Capelano", 2AUa "Encoulaou", 2AUa "Lesqueroun", 2AUb "Encoulaou", 2AUb "Caousatéro" 2AUb "Lesqueroun", 2AUc "Barrat", 2AUc "Méjanes", 2AUd "Barrat", 2AUd "Lespagnole" eux-mêmes éventuellement recoupés en secteurs.

1.3 - Le TITRE IV regroupe les zones agricoles repérées sur le document graphique par le sigle "A".

1.4 - Le TITRE V regroupe les zones naturelles repérées sur le document graphique par le sigle "N".

2 - Les emplacements réservés, les arbres isolés et les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le présent dossier,
- les arbres isolés et les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

3 - Les différents types de voies automobiles, cheminements piéton - vélo urbain et pistes équestre - cyclo-cross :

- la partie graphique 3 du Règlement indique, selon les principes édictés au P.A.D.D., l'organisation et la localisation de la diversité des voies automobiles en enrobé, pistes équestre - cyclo-cross en stabilisé et cheminements piéton - vélo urbain en ciment balayé, hors Routes Départementales, proposés pour le nouveau développement de St-Paul-sur-Save.
- sont indiquées, sur ce plan, les trois coupes types de voies que cela donne à leurs rencontres.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces autorisations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFERENTES ZONES

1 - Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2 - Ouvrages techniques :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

3 - Eléments remarquables du paysage :

Toute intervention sur les éléments remarquables de paysage repérés aux documents graphiques est soumise aux dispositions de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien. Elle a vocation principale d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village par une implantation majoritairement à l'alignement, mais pas seulement, et le souci d'élargir ce centre à la seconde rue (rue de la Caousatéro) en voie de formation côté versant de coteau.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, agricole (sauf les entrepôts), d'entrepôt commercial et de stationnement,
- 2 - Les carrières,
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 4 - Les terrains de camping ou de caravanning,
- 5 - Les défrichements des arbres isolés classés mentionnés aux documents graphiques,
- 6 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les sous-sols et les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article Ua 2.
- 7 - Dans les espaces concernés par la servitude de projet définie au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1 - Les constructions à usage commercial, artisanal et agricole à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.

2 - Dans la zone inondable repérée au document graphique 2 à condition qu'il n'y ait aucun remblai ni sous-sol :

2.1 - Lorsque la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre ou la vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/seconde (secteur dit d'aléa fort) :

- la surélévation d'habitations existantes, à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire et qu'elle soit à un niveau situé au-dessus de celui des plus hautes eaux connues,
- L'extension de constructions existantes, à condition qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique des constructions existantes pour ne pas gêner l'écoulement des eaux et à condition qu'elle n'excède pas :
 - pour les constructions à usage d'habitation, 20 m² de surface hors œuvre brute, sans création de logement supplémentaire, à un niveau de plancher bas situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et avec un niveau refuge d'au moins 20 m² de surface hors œuvre nette également au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
 - pour les constructions à usage d'activité, 20 % de la surface hors œuvre brute, sans que l'emprise au sol totale de la construction ne puissent excéder 1/3 de la superficie du terrain,
- L'aménagement de constructions existantes, à condition :
 - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - qu'il concerne des locaux avec un plancher bas situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ou que soit réalisé, pour les constructions à usage d'habitation, un niveau refuge d'au moins 20 m² de surface hors œuvre nette au-dessus des plus hautes eaux connues,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition que soient prises des précautions pour que les véhicules stationnés ne constituent pas d'embâcles,
- Les piscines à condition qu'elles soient balisées spécifiquement,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services techniques publics ou assimilés.

2.2 - Lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre ou la vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/seconde (secteur dit d'aléa faible), en sus des occupations et utilisations du sol admises au paragraphe 2.1 ci-dessus :

- Les constructions nouvelles à condition que leur plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Leurs dimensions et natures de revêtements doivent être conformes à celles indiquées dans les trois coupes en travers types proposées en accompagnement du "Plan d'organisation et de localisation de la diversité des voies" joint en annexes au présent règlement.

2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent retourner.

Il peut être exigé qu'elles soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée, fonctionnelle et progressive de l'opération au quartier.

3 - Cheminements piéton - vélo urbain :

La réalisation de cheminements piéton - vélo urbain est projetée sur domaine public ou sur emplacements réservés à cet effet pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuation de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Tout cela en conformité avec les principes édictés au P.A.D.D. et avec l'organisation et la localisation précisées au document graphique 3 joint en annexe.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

La Commune instruit les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition des effluents.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone et assimilés :

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement de l'emprise des voies. Elles peuvent également être implantées en retrait de l'alignement des voies avec automobiles selon une distance pouvant aller jusqu'à 5 mètres si les deux constructions voisines sont déjà réalisées à l'alignement ou si elles sont, elles-mêmes, à l'alignement sur 3 mètres minimum depuis le mitoyen.

2 - Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voitures, les cheminements piéton - vélo urbain publics isolés, ... avec l'exigence d'un retrait minimum de 2 mètres,
- pour les aménagements et extensions inférieurs à 20 m² de surface hors œuvre brute concernant des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- pour les constructions nouvelles en angle d'intersection de rues avec l'exigence d'un retrait minimum de 2 mètres sur les deux côtés.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Sur une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie :

- 1.1 - Lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est inférieure ou égale à 10 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée, côté rue, d'une limite séparative à l'autre.
- 1.2 - Lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est comprise entre 10 mètres et 20 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée, côté rue, sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, la distance à l'autre limite séparative doit être égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- 1.3 - Lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est supérieure ou égale à 20 mètres, toute construction nouvelle peut être implantée soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

2 - Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Toute construction nouvelle peut également être implantée en limite séparative à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieures à 20 m² de surface hors œuvre brute des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 9 mètres.

Les constructions à usage d'équipement technique collectif ou public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures. Cette limite n'existe pas pour les constructions à usage d'équipement technique collectif ou public.
- Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente dans le calcul. Leur pente est comprise entre 30 et 120 %.

3 - Clôtures :

La hauteur maximale admissible pour les clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 1,80 mètre. En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètre, y compris, éventuellement, un soubassement maçonné de 0,40 mètre maximum de hauteur.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont obligatoirement enduits.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette.

Cela ne concerne pas la future Mairie sur la Place de l'Eglise.

3 - Commerces :

1 place de stationnement au minimum par 20 m² de surface hors œuvre nette affectée à la vente.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, le chêne existant localement doit rester un arbre privilégié sur la Commune.

1 - Arbres isolés classés :

Les arbres isolés classés mentionnés aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation de type 2 :

Les voies de type 2 (partie graphique 3) comportent un parterre de plantes arbustives de 1 mètre de large avec, d'un côté, un cheminement piéton - vélo

urbain de 2,50 mètres de large et avec, de l'autre, une voie automobile de 5 mètres de large précédant un trottoir de 1,50 mètre de large. Soit une largeur totale de 10 mètres.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.