

2 –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.

ZONE 1AUf

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUf est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et services, de commerces, de soins et d'hôtellerie.

Pour la zone 1AUf "Encoulaou" un seul accès sur la Route Départementale N° 1 commun à l'ensemble de la zone est autorisé. Le schéma d'aménagement d'ensemble de cette zone est donné en annexe du présent P.L.U.

Pour la zone 1AUf "Embarats" un seul accès sur la Route Départementale N° 87 commun à l'ensemble de la zone est autorisé. Le schéma d'aménagement d'ensemble de cette zone est donné dans la partie graphique 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à l'exclusion de celles énoncées au 1AUf 2,
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts, hors celles liées aux activités autorisées,
- 4 - Les carrières,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 6 - Les terrains de camping ou de caravaning,

ARTICLE 1AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AUf 1 ci-dessus :
 - à condition que les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerce ne créent pas de nuisance pour le voisinage,
 - **dans le quartier 1AUf "Encoulaou"**, à condition que ces constructions respectent le schéma d'aménagement d'ensemble de ce quartier annexé au présent P.L.U. et fassent partie d'opération d'ensemble concernant au moins la totalité des unités foncières non bâties d'un des deux secteurs possibles indiqués en partie graphique 1. Le secteur 1 a déjà fait l'objet d'un lotissement,

- **dans le quartier 1AUf "Embarats"**, à condition que ces constructions respectent le schéma d'aménagement d'ensemble de ce quartier annexé au présent P.L.U. et fassent partie d'opération d'ensemble concernant au moins la totalité des unités foncières non bâties d'un des deux secteurs possibles indiqués en partie graphique 1. Le secteur 1 est la partie déjà réalisée "spontanément".

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que :

- elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés,
- elles soient intégrées au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE 1AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

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

1.2 - L'interdiction d'accès individuel direct sur les Routes Départementales N° 1 et N° 87 doit être respectée.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - L'organisation et la localisation des voies données dans les divers schémas d'aménagement d'ensemble sont un minimum et doivent être respectés pour atteindre les objectifs édictés au P.A.D.D.

2.2 - 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.

2.3 - 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 exigée sur les implantations projetées aux schémas d'aménagement d'ensemble (partie graphique 1) 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 1AUF 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 1AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe de la R.D. N° 1,
- 25 mètres de l'axe de la R.D. N° 1 pour les constructions à usage d'habitation autorisées et plus généralement les constructions à usage d'hébergement,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies avec automobiles.

ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUf 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.

3 - Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE 1AUf 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 :

Elles sont :

- soit toitures-terrasses, accessibles ou pas,
- soit toitures traditionnelles en tuiles de surface courbe avec une pente de couverture comprise entre 30 et 35 %,
- 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.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

ARTICLE 1AUF 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.

2 - Bureaux et services :

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

3 - Commerces :

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

4 - Autres bâtiments usage d'activités :

1 place de stationnement par poste de travail. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'adjoint les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires mais aussi ceux pour le stationnement des visiteurs.

5 - Stationnement des cycles et autres deux-roues :

Des emplacements facilement accessibles doivent être réalisés.

ARTICLE 1AUf 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 et alignements d'arbres remarquables :

Les arbres isolés classés et les alignements d'arbres remarquables mentionnés au document graphique 2 sont soumis aux dispositions des articles L 123-1-7 et 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 1AUf 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 1AUf 3 à 1AUf 13.