

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.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend divers espaces naturels et notamment les rives de la Save et des ruisseaux de Larcenne et de Méjanès.

Elle est en partie soumise aux crues de la Save et de son affluent le ruisseau de Larcenne.

Le règlement vise d'une part à préserver le caractère naturel et continu des espaces non bâtis, d'autre part à permettre que des activités de loisirs puissent y trouver les modalités de leur développement dans le respect des sites dans lesquels ils s'insèrent entre autre par leur accompagnement par une piste équestre - cyclo-cross.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à usage :

- d'habitation autres que celles admises à l'article N2,
- d'hébergement hôtelier et de restauration,
- de commerces et d'artisanat,
- de bureaux et de services,
- industriel,
- d'entrepôt commercial ou agricole,
- d'équipement collectif,

2 - Les lotissements,

3 - Les caravanes isolées,

4 - Les terrains de camping et de caravaning,

5 - Les carrières,

6 - Les défrichements des arbres isolés, des alignements et des espaces boisés classés mentionnés aux documents graphiques.

7 - 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.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1 - Dans les zones N non inondables :

- 1.1 - L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface hors œuvre nette existante pour les seules constructions à usage d'habitation et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 1-2 - Les annexes nouvelles des habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation et n'excèdent pas 30 m² par unité foncière.
- 1.3 - Les piscines à condition qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que l'habitation.
- 1.4 - Les aires de sports, de jeux et de loisirs ouvertes au public avec ou sans superstructure, les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées à ces aires de sports, ...
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'en maîtriser l'impact paysager y compris pour la réalisation de bassin de retenue d'eau de pluie et d'orage.
- 1.6 - Les voiries diverses.
- 1.7 - Les installations à usage d'équipement technique public ou d'intérêt collectif et les installations classées qui s'y rattachent (station d'épuration).

2 - Dans les zones N inondables repérées aux documents graphiques à condition qu'il n'y ait aucun remblai ni sous-sol :

- toute construction, sans création de logement, liée à l'utilisation publique de la zone de sport du stade Georges Estélé à condition que leurs planchers bas soient à un niveau situé au-dessus de celui des plus hautes eaux connues et qu'elle soit réalisée dans le sens de l'écoulement des eaux,
- les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services techniques publics ou assimilés,

- les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à réduire le risque d'inondation,
- 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,
- la surélévation des habitations 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'aménagement des constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
 - qu'il concerne les planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les espaces naturels à St-PAUL sur Save sont conçus en continuité et accompagnés d'une piste équestre - cyclo-cross.
- 2 - Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.
- 3 - L'interdiction d'accès individuel direct sur la Route Départementale N° 1 doit être respectée.

ARTICLE N 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonomes donnée en annexe ou conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les terrains non couverts par la Carte d'Aptitude des sols, une expertise hydrogéologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain et jointe à toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe des voies.

2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Un recul de 2 mètres minimum de part et d'autre de la conduite de gaz est imposé pour toute occupation et utilisation du sol.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 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 des constructions nouvelles ne peut excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 9 mètres.

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

ARTICLE N 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. La pente peut être ramenée à 15 % et le matériau de couverture peut être autre pour être plus léger s'il s'agit d'un grand auvent en porte-à-faux pour des bâtiments liés à l'utilisation publique d'activités de sports et de loisirs.
- 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 façade sur rue, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 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 1,50 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 N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 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 et espaces boisés classés :

Les arbres isolés, les alignements d'arbres remarquables et les espaces boisés classés mentionnés au document graphique 2 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 types 2 et 3 :

- 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.

- les voies de type 3 (partie graphique 3) comportent d'un côté de la voie automobile de 5 mètres de large un parterre de plantes arbustives de 1 mètre de large précédant un cheminement piéton - vélo urbain de 2,50 mètres de large et de l'autre côté un alignement d'arbres de même variété pour chaque voie, plantés tous les 12,50 mètres, large de 1,80 m pour permettre un éventuel stationnement automobile longitudinal, et précédant une piste équestre - cyclo-cross de 2,70 m de large.

4 - Les voies agricoles, les cheminements piéton - vélo urbain et les pistes équestre - cyclo-cross doivent être accompagnés par la plantation d'arbres de hautes tiges d'essences semblables avec les alignements boisés existants.

ARTICLE N 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 N 3 à N 13.