

## 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 Uc**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone est principalement à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente, et principalement autour du Chemin du Goujon. Elle a vocation principale d'habitation, de services et de bureaux.

### **ARTICLE Uc 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 caravaning,
- 5 - Le défrichage d'alignement d'arbres remarquables mentionnés aux documents graphiques.

### **ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis :**

- 1 - Les constructions à usage artisanal et d'entrepôt agricole à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 2 - Les lotissements et ensembles d'habitation à condition qu'ils soient raccordés à l'ensemble des réseaux publics existants sur la Commune et plus particulièrement au réseau public d'assainissement.

### **ARTICLE Uc 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 tourner.

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 Uc 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.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et sauf pour les lotissements et ensembles d'habitations, 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.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire 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 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.

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 Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE Uc 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 5 mètres de la limite d'emprise des voies avec automobiles.

**2 - Des implantations autres** peuvent être admises :

- pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire de l'alignement des espaces publics sans voitures, des cheminements piéton - vélo urbain publics isolés, ... avec l'exigence d'un retrait minimum de 3 mètres,
- pour les aménagements et extensions inférieurs à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux public.

## **ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - 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.

**2 - L'implantation en limite séparative est possible** pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrace 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 annexes mesurée sur l'ensemble des 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 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette 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 Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Uc 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 7 mètres.**

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

**ARTICLE Uc 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 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.

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

## **ARTICLE Uc 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 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

**1 - Alignements d'arbres remarquables :**

Les alignements d'arbres remarquables mentionnés au document graphique 2 sont soumis aux dispositions de l'article L 123-1-7 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 - Dans les lotissements et groupes d'habitation de plus de 10 logements, il est exigé que soit (soient) aménagé (s) un ou des espaces collectifs au moins égal à 10 m<sup>2</sup> par logement, accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.****ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,12.

Ce coefficient d'occupation du sol peut passer à 0,25 pour les constructions raccordées au réseau public d'assainissement.