

ALTEREO

Délégation Urbanisme Sud-ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE PAVIE
DEPARTEMENT DU GERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1 : REGLEMENT

P.L.U. DE LA COMMUNE DE PAVIE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	
APPROUVE LE	MODIFIE LE
10 juillet 2020	24/09/2018 : Modification simplifiée n°1 10/07/2020 : Modification simplifiée n°2 22/06/2023 : Révision allégée n°1, 2 et 3 10/04/2024 : Modification simplifiée n°3
Signature et cachet de la Mairie	

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, dont la traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage, délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin s'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite ainsi les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Le territoire de Pavie est ainsi divisé en quatre types zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières. Le règlement peut ainsi définir des règles applicables à l'ensemble d'une zone mais également distinguer des prescriptions entre plusieurs secteurs ou sous-secteurs au sein d'une même zone.

Le règlement délimite également des secteurs au sein desquels s'appliquent des prescriptions, servitudes et réservations afin d'assurer la protection et la mise en valeur d'espaces patrimoniaux ou paysagers (éléments du patrimoine et du paysage), la préservation de boisements significatifs et de qualité (espaces boisés classés), la réservation d'emplacements pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics (emplacements réservés).

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

ZONE UA : BASTIDE HISTORIQUE 17

SECTEUR UH1 : COTEAUX NORD OUEST, TROUILLES, LA PAGUERE DU CEDON, LA PLAINE, LAVACANT, AUX TROUILLES, EXTENSIONS AUTOUR DE LA BASTIDE 21

SECTEUR UH2 : BESMAUX, LA SALIERE, BERNARD-JOUAN 25

SECTEUR UH3 : AU PADOUEN, BELAIR, LA COUME DE TERMES, ENGOURMANDON, LA RIVIERE DE LAVACANT, MON DESIR, EN MARTET, GINTOULET 29

SECTEUR UHZ : Parc Urbain de Fleurian 33

ZONE UE : PLAINE SPORTIVE 37

ZONE UI : ZONE INDUSTRIELLE DU SOUSSON, ZONE D'ACTIVITES DU MARINE, ZONE ARTISANALE DU MOULIN ET ECOLE DES METIERS 39

ZONE Uphv : PARC PHOTOVOLTAÏQUE 43

ZONES UD : Centre d'enfouissement et DECHETTERIE 44

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46

ZONE AUc : SUD DE BOY, LAUJOLLE, LAS BERDALES, LAS PACHERES 48

ZONE 2AU : SUD DE BOY 52

ZONE 2AUI 53

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 54

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 59

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pavie. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.
- 2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

Adaptations mineures

Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article L 152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics

1 - Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées en partie « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » de chaque zone si elles existent, les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans toutes les zones.

3 – Concernant les prescriptions définies aux parties « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » de chaque zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Reconstruction des bâtiments

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

ARTICLE 4 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

Article L442-14 du Code de l'urbanisme,

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

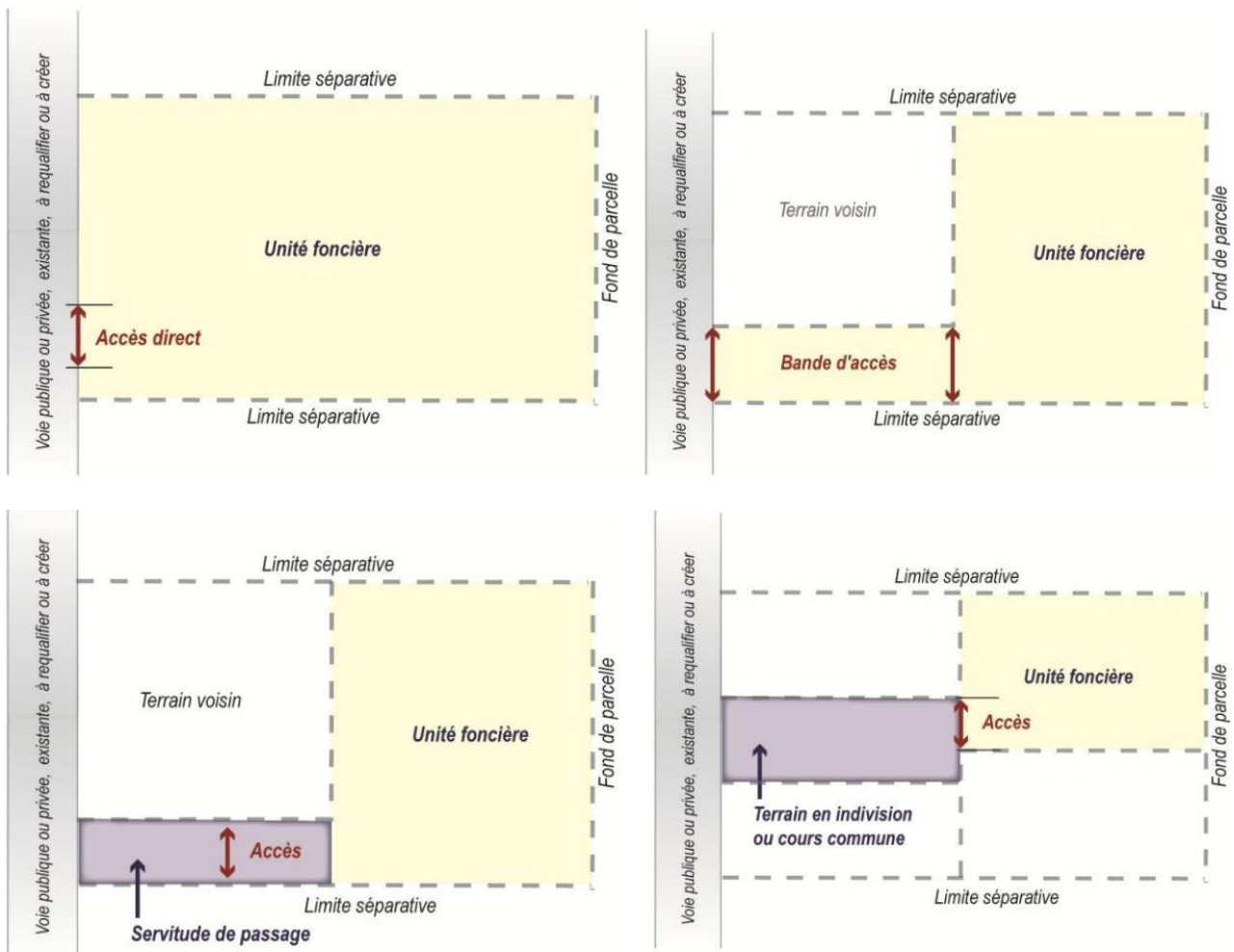
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

Accès :

1 – De façon générique, l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.



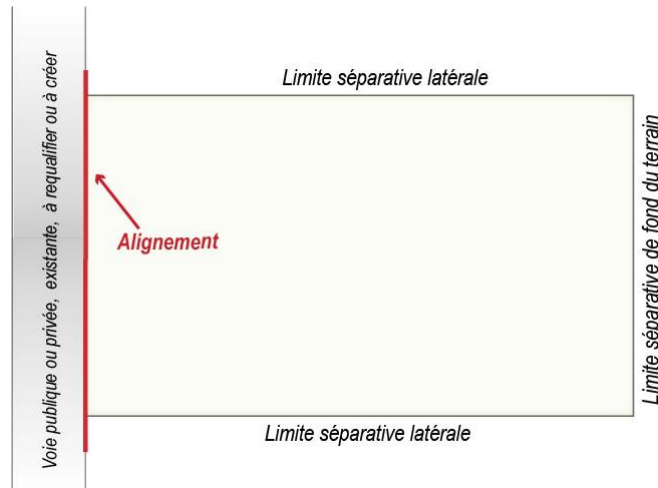
2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

3 - Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Alignement :

- 1 - Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage.



Aménagement léger :

Sont considérés comme des aménagements légers :

- Les travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale ;
- Les installations légères non assimilées à une construction.

Annexe :

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal, constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant de la construction principale. Elles comprennent notamment :

- Les abris de jardin ;
- Les piscines ;
- Les remises ;
- Les ateliers ;
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement ;
- Les garages extérieurs au logement ;
- Les locaux techniques.

Les annexes ne font pas corps avec le bâtiment principal et ne présentent pas de lien fonctionnel avec ce dernier. A titre d'exemple, un garage, un cellier ou une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes mais des extensions.

Bâtiment :

Sont considérées comme des bâtiments toute construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Caravane :

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination (des constructions) :

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations différentes codifiées par le Code de l'urbanisme.

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

Construction :

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

Contigu :

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Distance entre constructions :

Il s'agit de la distance minimale calculée horizontalement entre les murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génôises, décorations, gouttières, ...

Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes, selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien, selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques :

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles qui s'appliquent aux emprises et voies publiques.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

Espaces plantés ou végétalisés :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension des constructions :

L'extension d'une construction consiste en l'augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante (surélévation, excavation ou agrandissement). L'extension présente un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses).

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambarde ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique ainsi que les constructions techniques agricoles.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à la distance égale de chaque façade opposée.

Impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des déchets ménagers ainsi que par les services de secours incendie.

Constructions et installations nécessaires a des équipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...)
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Opération d'ensemble :

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Afin de faciliter la mise en œuvre de projet et pallier les blocages fonciers, les aménagements du secteur peuvent être réalisés sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les opérations d'ensembles peuvent être soumises à un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Planté (plantation) :

Aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Pignon (voir façade) :

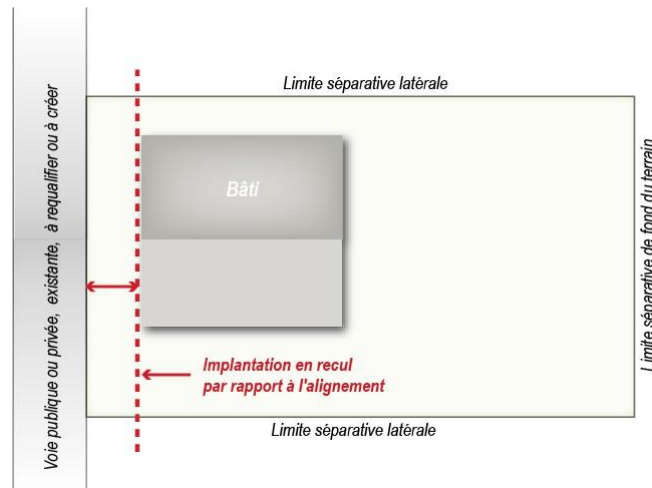
En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Piscine :

La dénomination de piscine inclut le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Les distances d'implantations des piscines sont toutefois mesurées à partir du bassin.

Recul/retrait :

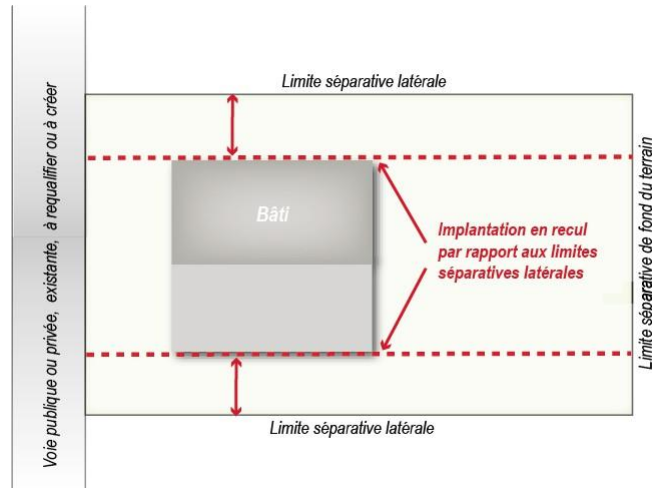
- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.



Recul/retrait par rapport aux limites séparatives (voir limites séparatives) :

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génôises, décorations, gouttières,... Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - En l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES



Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Superficie de terrain :

Il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Ensemble de terrains d'un seul tenant non séparé par une rivière ou une voie, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Toiture terrasse :

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Voie :

- 1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.
- 2 – Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles qui s'appliquent aux emprises et voies publiques.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

INFORMATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE :

Les zones urbaines, à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Pour la commune de Pavie, le règlement et sa traduction graphique (plan de zonage) distinguent six zones urbaines différentes en fonction de la morphologie urbaine des espaces bâtis et de leur vocation.

Zone UA : Bastide historique

Zones UH :

- secteur UH1 : Côteaux Nord-Ouest, Trouillès, La Paguere, La Plaine, Aux Trouilles, Lavacant, extensions récentes de la bastide historique,

*dont le sous-secteur UH1** : de la Paguère du Cédon,*

- secteur UH2 : Besmaux, Bernard Jouan, La Salière

- secteur UH3 : Au Padouen, Bel Air, La Coume de Thermes, Engourmandon, La Rivière de Lavacant, Mon Désir, En Martet, Gintoulet

- secteur UHZ : correspond au périmètre de la ZAC de Fleurian

Zone UE : Plaine sportive

Zone UI : Zone industrielle du Sousson et l'Ecole des Métiers, zone d'activités du Mariné et zone artisanale du Moulin

Zone Uphv : Parc photovoltaïque

Zones UD :

- secteur UDC dédiée au centre d'enfouissement des déchets

- secteur UDD dédiée à la déchetterie.

ZONE UA : BASTIDE HISTORIQUE

UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

UA-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

UA-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UA-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

UA-3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à l'alignement du bâti existant.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Pour les bâtiments existants avant l'approbation du PLU et dont l'implantation n'est pas dans l'alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UA

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - Les constructions et installation ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

UA-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades menuiseries et serrurerie :

- 1 - Les maçonneries traditionnelles doivent être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable.
- 2 - Les murs en structure de pan de bois (ou colombage) doivent être enduits au mortier de chaux naturelle et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie.
- 3 - Les couleurs prégnantes (blanc, gris anthracite, ...) et les couleurs vives sont interdites. Les teintes doivent être douces, colorées dans des tons chauds et s'intégrer au site et à l'environnement naturel et bâti
- 4 - Tous les éléments de modénature existant doivent être conservés, restaurés : bandeaux, chaînes d'angle, pilastres, encadrement de baies, clés et allèges, corniches...).
- 5 - Les pierres d'encadrements ne pourront être peintes. Seuls les badigeons sont autorisés.
- 6 - Les compteurs et boîtes aux lettres doivent être sans saillie par rapport au nu de la façade.
- 7 - Les appareillages divers, les paraboles et les climatiseurs doivent être non visibles en façade depuis l'espace public.
- 8 - Toute menuiserie doit suivre la forme de la baie.

Percements :

Les percements conserveront les proportions et orientations des ouvertures existantes de la zone, dans une logique d'homogénéité et d'harmonie.

Toitures :

- 9 - Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal d'aspect vieilli, pose traditionnelle, avec tuile de courant et tuile de couverture, si possible en réemploi pour les chapeaux.
- 10 - Les constructions recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe.
- 11 - La pente des toitures sera de l'ordre de 35 %. Des pentes plus importantes existantes sur des bâtiments anciens pourront être conservées.
- 12 - Le sens des faîtages des bâtiments principaux sera orienté selon le même axe que la voie.
- 13 - Les panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique devront être dissimulés autant que possible et respecter la pente du toit afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et sur limites séparatives doit être obligatoirement composée d'un mur maçonné et enduit, de teinte neutre (pas de peinture ni de teinte dans la masse) et à couronnement horizontal, constitué soit d'une arase bombée, soit d'un chaperon saillant d'une épaisseur de 12 cm formant bandeau. Elle devra être à l'alignement et d'une hauteur maximale d'1,60 m. La couverture du mur devra présenter une forme arrondie ou être composée de tuiles.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UA

Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

UA-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions par référence aux normes ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou architecturale motivées dument justifiée.

UA-5 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**UA-5A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Accès :**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)
- 2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5m.
- 3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voies nouvelles :

- 1- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement ultérieur ;
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire ;
 - en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

UA-5B : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UA

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citerne, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

SECTEUR UH1 : COTEAUX NORD OUEST, TROUILLES, LA PAGUERE DU CEDON, LA PLAINE, LAVACANT, AUX TROUILLES, EXTENSIONS AUTOUR DE LA BASTIDE

UH1-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

UH-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- Au sein du secteur UH1** de la Paguère du Cédon, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès ne soit pas assuré par la RD929 (route de Masseube).

UH-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UH-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

UH1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

UH1-3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH1-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - En Agglomération, dont extensions autour de la Bastide (sauf le long de la route d'Auch, voir paragraphe suivant), les futurs bâtiments devront s'implanter soit :

- à l'alignement ;
- à une distance égale ou minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique, voies privées ou limite d'emprise qui s'y substituent.
- pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- le Long de la route d'Auch (RD 929), entre le panneau d'entrée nord d'agglomération et le croisement des rues Saint Agne et Chemin de Boy, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.

2 - Hors agglomération :

- les constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD929.
- les constructions à vocation autres que celle d'habitat doivent respecter un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD929.
- les constructions doivent respecter un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN21.

3- Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

- 1 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Ceux-ci devront s'implanter à un minimum de 8 m les uns des autres.

2 - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 300 m² par unité foncière.

- 3 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

UH1-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades :

- a. - Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Les couleurs prégnantes (blanc, gris anthracite,...) et les couleurs vives sont interdites. Les teintes des façades doivent être douces (gris, beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).
- b. - Les appareillages divers, les paraboles et les climatiseurs doivent être non visibles en façade depuis l'espace public.

Menuiseries et serrurerie :

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Le blanc est autorisé.

Toitures :

Les constructions à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux projets prévoyant des dispositifs d'énergies renouvelables.

A l'exception des toitures terrasses, la pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UH1

électrique et/ou thermique devront respecter la pente du toit afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâti principal.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 -Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

UH1-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions par référence aux normes ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé au moins une place par logement
- Par ailleurs, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 50m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces de détail et d'activité de service :

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface plancher ouverte au public.

UH1-5 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UH1-5A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage).

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 m.

3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

6 – Au sein du secteur UH1** de la Paguère du Cédon, tout nouvel accès sur la RD929 (route de Masseube) est interdit

Voies nouvelles :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UH1

- 1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement ;
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
 - en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.
- 3 – Au sein du secteur UH1** de la Paguère du Cédon, toute nouvelle voie assurant la desserte sur la RD929 (route de Masseube) est interdite.

UH1-5B : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.
- 2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

SECTEUR UH2 : BESMAUX, LA SALIERE, BERNARD-JOUAN

UH2-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH2-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

UH2-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- l'extension des bâtiments agricoles dans la limite de 30 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

UH2-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UH2-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

UH2-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH2-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle, ainsi que pour leurs annexes.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UH2

3 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses) n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres.

5 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

UH2-3A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades :

1 - Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Les couleurs prégnantes (blanc, gris anthracite,...) et les couleurs vives sont interdites. Les teintes des façades doivent être douces (gris, beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).

2 - Les appareillages divers, les paraboles et les climatiseurs doivent être non visibles en façade depuis l'espace public.

Menuiseries et serrurerie :

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Le blanc est autorisé.

Toitures :

Les constructions à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux projets prévoyant des dispositifs d'énergies renouvelables.

A l'exception des toitures terrasses, la pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique devront respecter la pente du toit afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâti principal.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de

UH2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé deux places de stationnement par logement

Constructions à usage de commerces :

- Il est exigé une place par tranche de 30 m² de plancher ouverte au public.

UH2-5 : ÉQUIPEMENT ET RESEAU

UH2-5A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage).
- 2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5m
- 3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voies nouvelles :

- 1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
 - en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

UH2-5B : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 2 - Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 1 - Les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UH2

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

SECTEUR UH3 : AU PADOUEN, BELAIR, LA COUME DE TERMES, ENGOURMANDON, LA RIVIERE DE LAVACANT, MON DESIR, EN MARTET, GINTOULET

UH3-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH3-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière
- les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
- les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à l'exception de ceux mentionnés à l'article UH3-1B

UH3-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- l'extension des bâtiments à usage d'artisanat ou de bureaux sous conditions de ne pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.

UH3-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UH3-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

UH3-2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH3-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- 2 – Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle, ainsi que leurs annexes.
- 3 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Ceux-ci devront s'implanter à un minimum de 8 m les uns des autres.

5 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur totale de 3 mètres.

UH3-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Les couleurs prégnantes (blanc, gris anthracite,...) et les couleurs vives sont interdites. Les teintes de façades doivent être douces (gris, beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).

Menuiseries et serrurerie :

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Le blanc est autorisé.

Toitures :

Les constructions à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux projets prévoyant des dispositifs d'énergies renouvelables.

A l'exception des toitures terrasses, la pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique devront respecter la pente du toit afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâti principal.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UH3

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

UH3-3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place par logement pour les logements sociaux
- Il est exigé deux places de stationnement par logement

UH3-4 : ÉQUIPEMENT ET RESEAU

UH3-4A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)
- 2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5m.
- 3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voies nouvelles :

- 1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement ;
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
 - en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

UH3-4B : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- 2 - Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

- 1 - Les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UH3

d'assainissement collectif.

2 – L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citerne, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

SECTEUR UHZ : PARC URBAIN DE FLEURIAN**UHZ-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****UHZ-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS**

- les constructions destinées à l'activité industrielle.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.
- Toutes les autres constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UHZ-1B

UHZ-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

- les constructions et installations à usage de commerce, de bureaux, d'équipement public ou de service, et les constructions d'habitations et leurs annexes.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

UHZ-1C : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

- 1 - L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- 2 - Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes d'inondation. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

UHZ – 2 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIAL

Sans objet.

UHZ-3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UHZ-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bâtiments doivent être implantés suivant les indications figurant sur le plan de la zone annexé au présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit(ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - Sur une même unité foncière, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif pour lesquels la distance par rapport aux autres constructions devra être d'au moins 5 m, et d'au moins 10 m pour les bâtiments à usage collectif d'une hauteur supérieure à 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

4 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit et de 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses). Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

5 -

- Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 : les constructions ne pourront pas excéder une hauteur de 8 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Lots 7, 8, 9 et 10 : les constructions ne pourront pas excéder une hauteur de 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

UHZ-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades :

Les couleurs prégnantes (blanc, gris anthracite, ...) ou encore des couleurs vives faisant référence à d'autres régions sont interdites. Les teintes doivent être douces (gris beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).

Menuiseries et serrurerie :

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Le blanc est autorisé.

Toitures :

1 – Les toitures présenteront des pentes comprises entre 25 et 35 %

2 – Les toitures terrasses sont acceptées dans les proportions suivantes :

- Commerces / services : dans la proportion maximale de 25 % de l'emprise au sol du bâtiment
- Habitat : dans la proportion maximale de 25 % de l'emprise au sol de bâtiment
- Bureaux : dans la proportion maximale de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment

3 – Les saillies en toiture (lucarne, chien assis, ...) sont interdites, sauf justification technique.

4 – Couverture (hors terrasse) : obligatoirement en tuiles non vernissées de teintes ocre à brun rouge.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UHZ

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôtures :

1 - Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage (non obligatoire) de teinte verte, posés à l'alignement. La réalisation d'une murette enduite et n'excédant pas 60 cm de hauteur maxi est autorisée pour bloquer les terres ou faciliter la pose des clôtures. L'ensemble ne devra pas excéder 1,60 m par rapport au niveau du trottoir. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2 - Pour l'habitat individuel en lot libre, un muret enduit de 1,20 m de hauteur sera réalisé en bordure de l'aire de stationnement ouverte perpendiculairement à la voirie. Ce muret intégrera les coffrets de branchements aux réseaux, ainsi qu'éventuellement un portillon d'accès.

3 - Portails et portillons sur rue, ceux-ci seront intégrés entre deux murs de maçonnerie enduite de même hauteur que la clôture et d'une longueur comprise entre 1 m et 2,50 m.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

UHZ-4 STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules de toute nature des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 - Il faut prévoir à minima :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de bureaux, de services ou de commerces
- une place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- deux places par logement d'une surface égale ou supérieure à 60 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux
- ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

3 - Une place par logement dans le cas de « maisons de ville » ou « habitat en bande » construit sur une parcelle d'une surface inférieure à 400 m².

UHZ-5 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UHZ-5A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

1 - Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par la voie la desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé, lorsque les caractéristiques de la voie, l'importance de la construction à édifier ou des circonstances particulières le justifient.

2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5m.

4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

6 - Aucun accès ne sera autorisé sur la Route Départementale n° 929, en dehors des deux accès prévus dans le schéma d'organisation de la zone annexé au présent règlement. (Lots A et B (commerce) : tout accès est interdit sur la RD929).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UHZ

7 - Tous lots : les plages d'accès définies au plan de composition sont à respecter, sauf justification technique ou architecturale

8 - Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

Voies nouvelles :

1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

2 – Les voies de desserte internes de la zone devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans

3 - Les accès aux constructions doivent se raccorder aux voies internes de la zone définies sur le plan de zonage.

UHZ-5B : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ZONE UE : PLAINE SPORTIVE

UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article suivant.

UE-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

UE-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 3 m par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

UE-3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UE-3A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 m

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voies nouvelles :

1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

UE-3B : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :**Eaux usées domestiques et industrielles**

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe. Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ZONE UI : ZONE INDUSTRIELLE DU SOUSSON, ZONE D'ACTIVITES DU MARINE, ZONE ARTISANALE DU MOULIN ET ECOLE DES METIERS

UI-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UI-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites, les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.

UI-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitat sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Les constructions liées à l'habitat doivent être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité principal.
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

UI-1c : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Au sein de la zone industrielle de Sousson, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

UI-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Hors agglomération, les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 25 m de l'axe de la route nationale RN21.

2 - Le long de la route d'Auch, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

3 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UI

- 4 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.
- 5 - La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
- 6 - Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

UI-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions n'ayant pas une vocation d'habitat :

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Pour les constructions ayant une vocation d'habitat :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Les couleurs vives sont interdites. Les teintes des façades doivent être douces (gris, beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).

UI-2c : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- 2 - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, ces sujets devront être regroupés sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking.

Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.
- 3 - Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- 4 - Les zones de dépôts de matériaux et/ou zones de stockage sont subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

UI-3 STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.
- 2 - Il faut prévoir :
 - 1 place de stationnement (garage ou en surface) par 30 m² de surface de plancher de bureaux
 - 1 place de stationnement (garage ou en surface) par 30 m² de surface de plancher de commerce
 - 1 place de stationnement (garage ou en surface) par chambre d'hôtel
 - 2 places de stationnement (garage et/ou en surface) par 10 m² de salle de restaurant
 - 1 place de stationnement (garage ou en surface) pour 5 places de salles de spectacles et de réunions
 - 1 place de stationnement (garage ou en surface) par 50 m² de plancher à vocation d'artisanat

UI-4 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

UI-4A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage).
- 2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies d'accès disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5m.
- 3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voies nouvelles :

- 1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
 - en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

UI-4B : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

- 1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe.
- 2 - L'évacuation vers le réseau collectif d'assainissement des rejets spécifiques à l'activité de l'établissement peut être admise sous réserve du respect des conditions de mise en œuvre d'un traitement préalable adapté. Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.
- 3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UI

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

ZONE UPHV : PARC PHOTOVOLTAÏQUE

UPHV-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UPHV-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article Uphv-1b.

UPHV-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations techniques indispensables au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque solaire.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UPHV-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UPHV-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions, les installations et installations techniques doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de la limite séparative sauf le poste de livraison qui se situera lui en limite séparative. Les installations photovoltaïques devront également être situées à une distance minimum de 5 m de cette même limite séparative.

2 - La hauteur des locaux techniques et des panneaux photovoltaïques ne doit pas excéder 4 m de hauteur totale.

UPHV-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La couleur et l'aspect extérieur des locaux techniques et de la clôture doivent être de nature à s'intégrer dans l'environnement naturel et ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

UPHV-2C : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une bande de 5 mètres de large minimum doit être réservée depuis la limite séparative afin de servir de coupe-feu et de piste de maintenance autour du parc.

UPHV-3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAU

UPHV-3A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies de desserte doivent permettre le fonctionnement des services publics notamment l'accès aux réseaux d'intérêt public ainsi que l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ZONES UD : CENTRE D'ENFOUISSEMENT ET DECHETTERIE

UD-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVIT

UD-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article UD-1b sont interdites.

UD-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

1 - Sont autorisés sous conditions dans le secteur UDc uniquement :

- Les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires ou liés au fonctionnement d'un centre d'enfouissement autrement dit l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Sont autorisés sous conditions dans le secteur UDd uniquement :

- Les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires et liés au fonctionnement d'une déchèterie conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD-2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – En secteur UDc uniquement :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées ;

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

UD-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La couleur et l'aspect extérieur des locaux techniques et de la clôture doivent être de nature à s'intégrer dans l'environnement.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les espaces libres devront être plantés et végétalisés afin d'assurer l'intégration paysagère du site.

UD-3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAU

UD-3A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies de desserte doivent permettre le fonctionnement des services publics notamment l'accès aux réseaux d'intérêt public ainsi que l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

INFORMATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE :

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation afin de permettre son développement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Les zones AU sont soumises à des prescriptions spécifiques définies au sein d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ou n'existe pas encore, cette zone est définie en 2AU, à urbaniser à long terme et postérieurement aux zones AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU doit être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le zonage définit des zones AU et 2AU en fonction de leur desserte et de leur vocation.

Zone AUc :

- secteur AUc : *Sud de Boy.*
- secteur AUc : *Laujolle.*
- secteur AUc : *Las Bardalès.*
- secteur AUc : *Las Pachères*

Zone 2AUj : Zone d'urbanisation différée de la zone industrielle du Sousson.

Zone 2AU : Zone d'urbanisation différée à vocation résidentielle

ZONE AUC : SUD DE BOY, LAUJOLLE, LAS BERDALES, LAS PACHERES

AUC-1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUC-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

AUC-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

AUC-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

AUC-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

AUC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIAL

Non règlementé.

AUC-4 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUC-4A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Pour la zone AUC de Laujolle, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD 929.
- 2 - Le long des autres voies, les futurs bâtiments être implantés en observant un recul minimum de 3 m par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- 3 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :
 - sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

- 4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif.
- 5 - Sur une même propriété, les bâtiments à usage d'habitat collectif devront s'implanter à un minimum de 8 m, les uns aux autres.
- 6 - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 500 m² par unité foncière.
- 7 - La hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout du toit ou 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses sauf sur la zone AUC de Laujolle où la hauteur maximale est limitée à 12 m à l'égout du toit ou 13 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

AUC-4B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façades, menuiseries et serrurerie :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Les couleurs vives sont interdites. Les teintes des façades doivent être douces (gris, beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).

Toitures :

Les constructions ~~neuves~~ à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux projets prévoyant des dispositifs d'énergies renouvelables.

A l'exception des toitures terrasses, la pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique devront respecter la pente du toit afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôture :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

- 1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.
- 2 - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

AUC-5 : STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation par référence aux normes ci-après :

- 1 place par logement au minimum
- 1 place supplémentaire par tranche de 50 m², pour les logements de plus de 50m² de surface de plancher.

AUC-5 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

AUC-5A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage).
- 2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5m
- 3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.
- 4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voies nouvelles :

- 1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 2 - Toute nouvelle voie devra également permettre le stationnement des véhicules visiteurs.
- 3 - Les voies en impasse provisoire sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
 - en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles devront en ce cas comporter à leur extrémité une emprise de retournement, d'un rayon intérieur minimal de 11m permettant les manœuvres des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

AUC-5B : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

- 1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONE AUC

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux électrique, téléphonique et gaz :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution et de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires

Ordures ménagères :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs de plus de 10 logements, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité du type bardage bois.

De plus, pour les bâtiments de logements collectifs une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

ZONE 2AU : SUD DE BOY

2AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AU-1b.

2AU-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés les constructions liées aux équipements et services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone, et de ne pas porter atteinte au espaces agricoles, naturels et paysagers.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

2AU-1C : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES. OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

L'urbanisation de la zone 2AU est soumise à une modification ou une révision du PLU.

ZONE 2AUI

2AUI-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUI-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article 2AUI-1b.

2AUI-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés les constructions liées aux équipements et services publics, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone, et de ne pas porter atteinte au espaces agricoles, naturels et paysagers.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

2AUI-1C : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

L'urbanisation de la zone 2AUI est soumise à une modification ou une révision du PLU.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

INFORMATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE :

La zone agricole correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A Pavie, le règlement définit une zone agricole, au sein de laquelle on retrouve trois secteurs différents.

Zone A : secteur A1 : *secteurs reconnaissant la présence d'habitations isolées.*
 secteur A2 : *secteurs reconnaissant la présence de sièges d'exploitation agricole.*
 secteur A3 : *secteurs pouvant évoluer en activité économique.*

A-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

1 – Sont interdites dans l'ensemble de la zone A (y compris les secteurs A1, A2 et A3) :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sauf celles autorisées à l'article A-1b ;
- les constructions destinées aux bureaux sauf celles autorisées à l'article A-1b ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce sauf celles autorisées à l'article A-1b ;
- les constructions destinées à l'habitat sauf celles autorisées à l'article A-1b ;
- les entrepôts.

2 - Sont interdites dans le secteur A1, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

A-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

1 - Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole et à condition qu'elles soient situées à plus de 200 m des zones U ou AU à vocation d'habitat et des autres constructions isolées à usage principal d'habitat existantes, à l'exception de l'habitation de l'exploitant.
- Les constructions et installations à destination d'habitat dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole à condition également qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de mutualisation et de location du matériel agricole du type CUMA dès lors qu'elles participent au fonctionnement des exploitations agricoles et de leur actes de production et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Sont autorisées sous condition en secteur A1 et A2 :

- L'extension des bâtiments d'habitat sous conditions de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, de ne pas générer la création d'un logement supplémentaire et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.
- La construction d'annexes en lien avec la construction principale mais indépendante de celle-ci, sans pouvoir excéder 40 m² d'emprise au sol et sous condition que l'ensemble de la construction soit implanté au maximum à 30 m des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

3 - Sont autorisées sous conditions en secteur A2 :

- Le changement de destination vers un usage d'habitat, d'hébergement, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat dès lors qu'il est complémentaire à l'activité agricole.

4 - Sont autorisées sous conditions en secteur A3 :

- Le changement de destination vers un usage d'artisanat ou de bureaux dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- Le changement de destination vers un usage de commerce dès lors qu'il est directement lié à une exploitation agricole en activité.
- L'extension des bâtiments à usage d'artisanat ou de bureaux sous conditions de ne pas excéder 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.

A-1C : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le dépôt de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.

A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 m de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Les constructions liées aux équipements et services publics et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à cette règle.

2 - Le long de la RN 21, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 75 m de l'axe de la route nationale n° 21, à l'exception des extensions et annexes dont la réalisation ne doit pas réduire le recul initial de la construction principale par rapport à la voie.

3 - Le long de la RD 929 :

- les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées en observant un recul minimum de 35 m de l'axe de la voie.
- les autres constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 25 m de l'axe de la voie.

4 - Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de ces voies. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

5 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

6 - La hauteur des constructions à usage d'habitat ne devra pas excéder 7 m du sol naturel à l'égout du toit ou 8 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, excepté pour les constructions liées aux équipements et services public, et les constructions techniques liées à une activité agricole. Pour les extensions des habitations existantes, un dépassement pourra être autorisé sans toutefois dépasser la hauteur existante.

7 - La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

A2-B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions à usage d'habitation :

Façades, menuiseries et serrurerie :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une inscription au site environnant. Les couleurs vives sont interdites. Les teintes des façades doivent être douces (gris, beige, gris/beige colorés dans des tons chauds).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Toitures :

Les constructions neuves à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture. Cette limitation ne s'applique pas aux projets prévoyant des dispositifs d'énergies renouvelables

A l'exception des toitures terrasses, la pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique devront respecter la pente du toit afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Clôture :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des éléments de paysages remarquables.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

2 - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales. "

Pour les constructions à usage d'activité agricole

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

A-3

Non règlementé

A-4

A-4A : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage).

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement. Les voies disposeront d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 m.

3 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

4 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A-4B : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :*Eaux usées domestiques et industrielles :*

- 1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe.
- 2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.
- 3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

INFORMATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N" et correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On notera que les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Pavie, le règlement définit une zone naturelle N comprenant notamment un secteur NI, dédié à l'activité de loisir d'accrobranche sur le secteur de Besmaux et une zone Nc qui autorise l'exploitation de la ressource naturelle (argile)

N-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites, toutes les constructions non mentionnées à l'article N1B).

N-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Sont autorisés sous conditions en zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

N-1C : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES. OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le dépôt de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.

N-1D : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

En secteur NI uniquement, les aménagements légers sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés au fonctionnement des activités de loisirs de pleine nature, d'être compatibles avec la vocation de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

En secteur Nc uniquement, l'exploitation de la ressource (argile) et installations techniques nécessaires à l'activité.

N-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

2 - Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 m de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

N-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Lors de travaux d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes, l'aspect extérieur de la construction initiale devra être respecté dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.



Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques en recherchant une intégration environnementale et paysagère. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.