

4– EXTRAITS DU REGLEMENT ECRIT

**ZONES UD : ~~CENTRE~~
~~D'ENFOUISSEMENT, DE DECHETTERIE~~
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS
NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS
OU D'INTERET COLLECTIF**

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

**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.

3 - Sont autorisés sous conditions dans le secteur UDe uniquement :

- Les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires et liés au fonctionnement d'une usine de production d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur et à condition de respecter les recommandations de l'OAP « Beauchamps ».
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les installations de panneaux photovoltaïques).

**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
- A 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.
- En secteur UDe, en plus des prescriptions ci-dessus, l'implantation des constructions doit être en accord avec les principes de l'OAP « Beauchamps ».

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.

Dans le secteur UDe, les façades des constructions et installations ne sont pas soumises aux prescriptions du présent règlement.

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Dans tous les secteurs, les espaces libres devront être plantés et végétalisés afin d'assurer l'intégration paysagère du site.

En secteur UDe, les constructions et l'aménagement des espaces libres devront être en accord avec les recommandations et principes d'implantations de l'OAP « Beauchamps ».

UD-3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Dans tous les secteurs, 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.

En secteur UDe, les principes de voirie et d'accès devront être en accord avec les principes de l'OAP « Beauchamps »

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

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 **quatre** 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.

Secteur Ae : **Sont autorisés uniquement, les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires et liés au fonctionnement d'un réservoir d'eau conformément à la réglementation en vigueur.**

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

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 et Ae) :

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 leurs 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.

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.

5- Sont autorisées sous conditions en secteur Ae :

Dans le secteur Ae : Sont autorisés uniquement, les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires et liés au fonctionnement d'un réservoir d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le secteur Ae, les façades des constructions et installations ne sont pas soumises aux prescriptions du présent règlement.

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).

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 réglementé

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.