

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article A2 ci-après sont interdites.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages es constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris installations classées pour la protection de l'environnement) ;

Par ailleurs, les installations et constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eau :

- dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des berges de l'Arçon depuis la limite nord de la commune jusqu'au croisement du cours d'eau avec la voie communale n°3 ;
- dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Larroussagnet depuis la limite nord de la commune jusqu'à la limite communale avec Castelnau-Barbarens (au niveau de la parcelle AK44) ;
- dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau répertoriés sur le plan de zonage autres que les sections citées ci-dessus.

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.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation générale. Au sein de la zone, dans les parties situées hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 626.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

A4.1-Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A4.2-Raccordement au réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, elle devra être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

A4.3-Traitement des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (noue paysagère, chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Article non règlementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A6.1-Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A6.2-Dispositions particulières

Une implantation différente de celle visée au paragraphe A6-1 peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une réfection ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, et à condition de conserver la même implantation que la construction existante.
- lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A7.1-Règle générale

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales laissées libres.

A7.2-Dispositions particulières

Des limites d'implantation différentes de celles visées au paragraphe A7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation sur la parcelle déroge au présent règlement, l'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

Article A9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

A10.1-Dispositions générales

Pour tout point de la construction, la hauteur est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit ou 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres, mesurée au faîtage du toit.

A10.2-Dispositions particulières

Dans le cas d'une extension, une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe A10.1 peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- aux ouvrages techniques, tels que les pylônes et les antennes, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Façades

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Pour les autres constructions, les constructions doivent présenter un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits. Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents seront conservés dans leur état naturel.

Article A12 : Obligation imposée en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non règlementé.

Article A13 : Obligation imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non règlementé.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé.

1.1. BILAN DES SURFACES

Sur ce tableau, sont identifiées les zones qui ont évolué avec la procédure. La couleur rouge signifie que la zone a perdu de l'espace et inversement, la couleur verte signifie que la zone a gagné de l'espace.

Zonage	Avant modification	Après modification	Evolution
A	1652,53 ha	1652.24 ha	- 0,29 ha
Ae	0 ha	0,29 ha	+ 0,29 ha
Total	2304,83 ha	2304,83 ha	0 ha

Figure 1 : Bilan des surfaces, PLU de Pessan – Source : Urbactis

2. CONCLUSION

Afin de permettre la réalisation de ces deux projets d'intérêts généraux, le Plan Local d'Urbanisme de Pavie doit évoluer. En effet, comme évoqué précédemment certains documents de ce PLU va être mis à jour. C'est le cas du règlement écrit et graphique pour le PLU, mais aussi du document des OAP pour le PLU de Pavie.

Le projet de l'usine étant bien plus grand que celui du réservoir, il est important de pouvoir cadrer son implantation. Ainsi, l'objectif étant de permettre la mise en place de ce projet tout en respectant les enjeux environnementaux et paysagers locaux.

La réalisation de ce projet permettra in fine l'approvisionnement de près de 33500 personnes en eau potable.