

PLU de SALEICH

Département de la Haute-Garonne

Commune de Saleich

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Document Approuvé

4.1 - Règlement

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

... 11 Mars 2009
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Exécutoire depuis
le ...

CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Desmiers
62000 MONTAUBAN
Tél 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 : Champ d'application territorial.....	4
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 3 : Division du territoire en zones.....	5
Article 4 : Adaptations mineures.....	6
Article 5 : Patrimoine archéologique.....	6
Article 6 : Prévention des risques.....	6
Article 7 : Reconstruction à l'identique après sinistre.....	6
Article 9 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières.....	7
Article 10 : Permis de démolir.....	7
Article 11 : Rappel de procédure.....	7
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	8
ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	17
ZONE UE.....	24
ZONES A URBANISER.....	29
ZONE AU.....	30
ZONE AUo.....	38
ZONES AGRICOLES.....	41
ZONE A.....	42
ZONES NATURELLES.....	47
ZONE N.....	48
TITRE 3 : INVENTAIRES PARTICULIERS DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	54
INVENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.7° DU CODE DE L'URBANISME (LOI PAYSAGE).....	55
Fondements de l'inventaire : présence d'un patrimoine riche mais non reconnu officiellement.....	55
L'inventaire au titre de la Loi Paysage : effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.....	55
Prescriptions générales relatives aux éléments identifiés.....	56
Liste des éléments identifiés pour lesquels s'appliquent ces prescriptions :.....	56
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.8° DU CODE DE L'URBANISME.....	57
ANNEXES	58
INSERTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE.....	59
RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL AGRICOLE : « GRANGES DU COMMINGES ».....	65
DÉFINITIONS.....	70

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme et s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saleich.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- L'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (*champs d'application des autorisations d'urbanismes permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- L'article L.431-1 et suivants, l'article R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dispositions relatives aux constructions*)
- L'article L.441-1 et suivants, l'article R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dispositions relatives aux aménagements*)
- L'article L.451-1 et suivants, l'article R.451-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dispositions relatives aux démolitions*)
- Les articles R.421-1 à R.421-29, du Code de l'urbanisme (*permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles R.423-1 et suivants et les articles R.424-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*dépôt, instruction des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable ...*)
- Les articles L.130-1 et s. du Code de l'urbanisme *relatifs aux espaces boisés classés (les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable...)*
- Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (*certificats d'urbanisme*)
- L'article L.111-1.1 du Code de l'urbanisme (*Directives Territoriales d'Aménagement*)
- Les articles L.421-4, R.111-2, R.111-15 du Code de l'urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...*)
- L'article R.111-4 du Code de l'urbanisme (*vestiges archéologiques*)
- L'article R.111-2, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon l'éloignement depuis les centres historiques 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<i>Mixtes / habitat dominant</i> : UA, UB <i>l'équipement</i> : UE
A URBANISER <i>Dites « AU »</i>	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<i>Court ou moyen terme</i> : AU, AUx <i>Long terme</i> : AUo
AGRICOLES <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<i>Agricoles</i> : A
NATURELLES <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<i>Naturelles</i> : N <i>Naturelles habitées</i> : Nh

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Le stationnement
- Article 13 : Les espaces libres et les plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article 6 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 7 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques).

- Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article 9 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...), les travaux d'infrastructure routière, les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes électriques, postes de transformation, armoires de coupure,...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 10 : Permis de démolir

Le permis de démolir, conformément à l'article R.421-26 et suiv. du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).

Article 11 : Rappel de procédure

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)
- **Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés** en application des articles L.311.1 à L.311.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code forestier. En application de l'article R.431-19 et R.441-7 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire et il faut fournir la copie de la lettre par laquelle le Préfet fait connaître au demandeur que le dossier de demande d'autorisation de défrichement est complet.
- **Le stationnement des caravanes est réglementé** par l'article R.111.37 à R. 111.40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une **demande de permission de voirie auprès du Département**.
- **Les règles édictées dans ce document sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf dérogation précisée**, conformément à l'article R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, seul si le règlement de ce plan s'y oppose. »

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ UA	quartiers historiques
▪ UB	extensions pavillonnaires
▪ UE	équipements d'intérêt public

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au village-centre (Saleich-Château et Saleich-Vieille) et aux différents quartiers historiques (Gérus, Chac, Montégut, ...). Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

Article UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels,
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni nuisance susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ; et lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
3. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement**▪ *Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

▪ *Eaux usées*

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

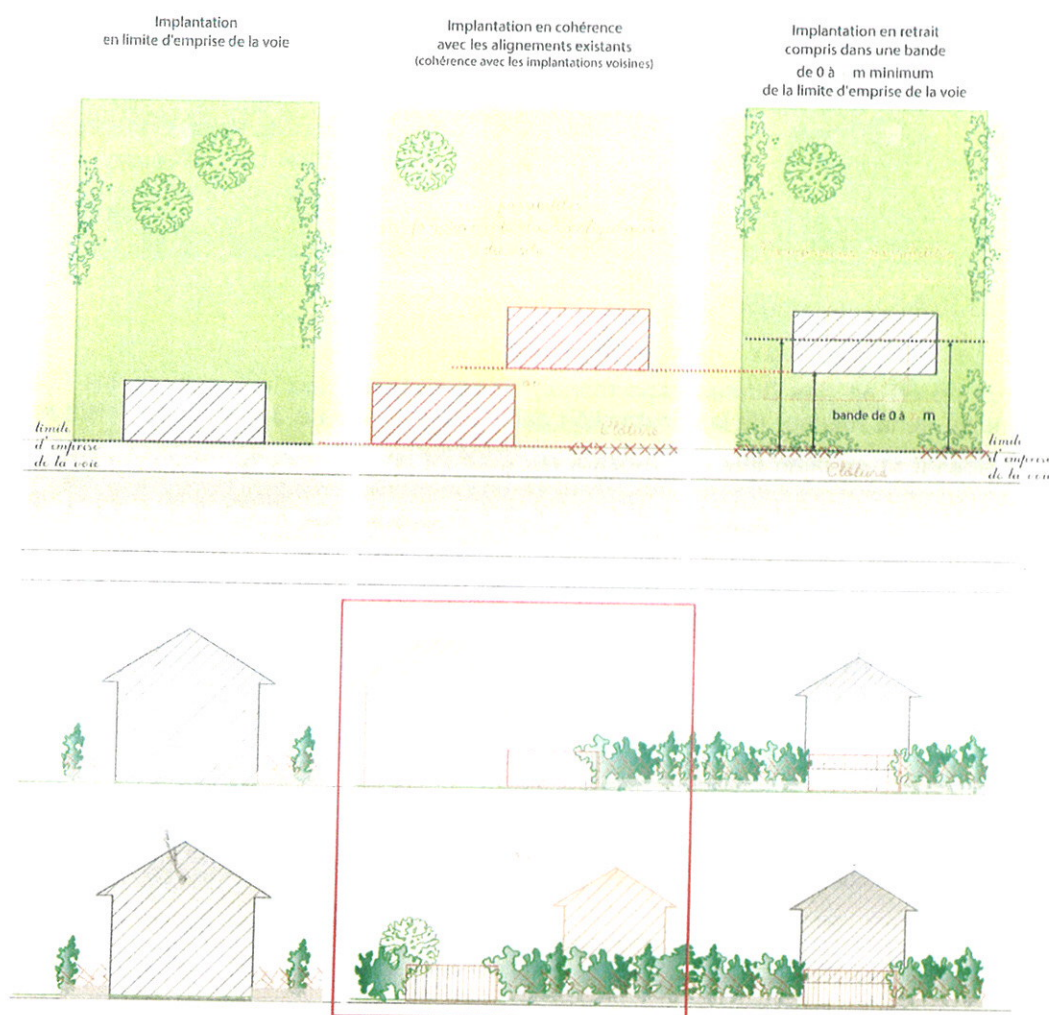
Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

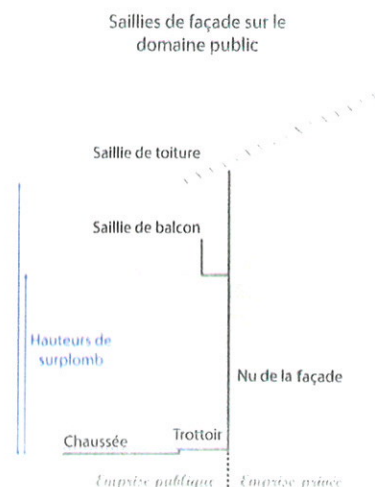
1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un **retrait compris entre 0 et 3 m** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les clôtures devront dans ce cas marquer l'alignement.



2. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, ...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

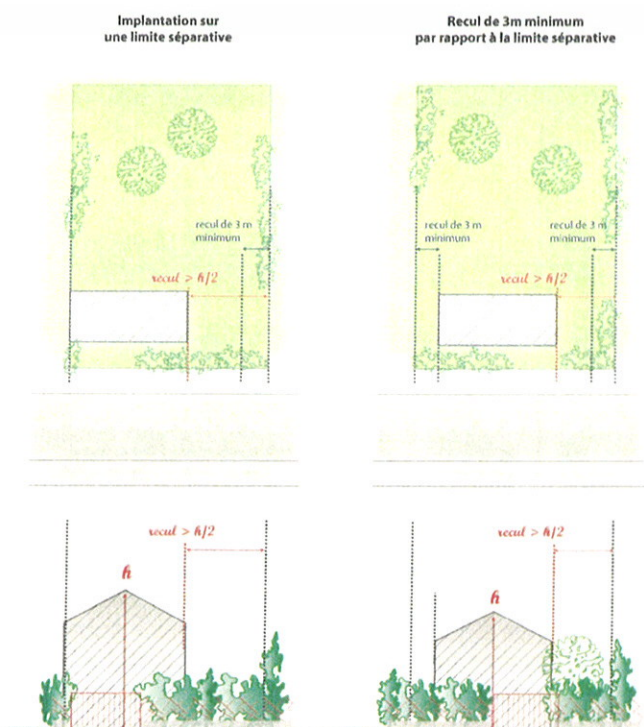
4. Les saillies de balcon sur l'espace public existant ou prévu ne sont pas autorisées.
5. Les saillies de débords de toit sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :
 - Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 mètres au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piéton
 - Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4,50 mètres au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.



Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souci de prise en compte des ombres portées).



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

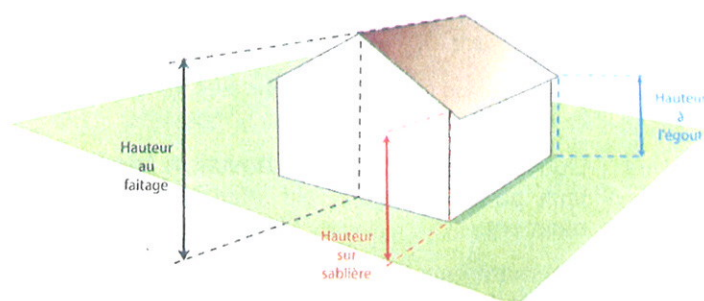
Non réglementé

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, etc.).

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux ou quatre pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 m de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Article UA 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité plus faible regroupe extensions à caractère plutôt résidentiel, en continuité des noyaux historiques.

Article UB 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels,
- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ; et lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Le stationnement isolé de caravanes à usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
3. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
6. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement**▪ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

▪ Eaux usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

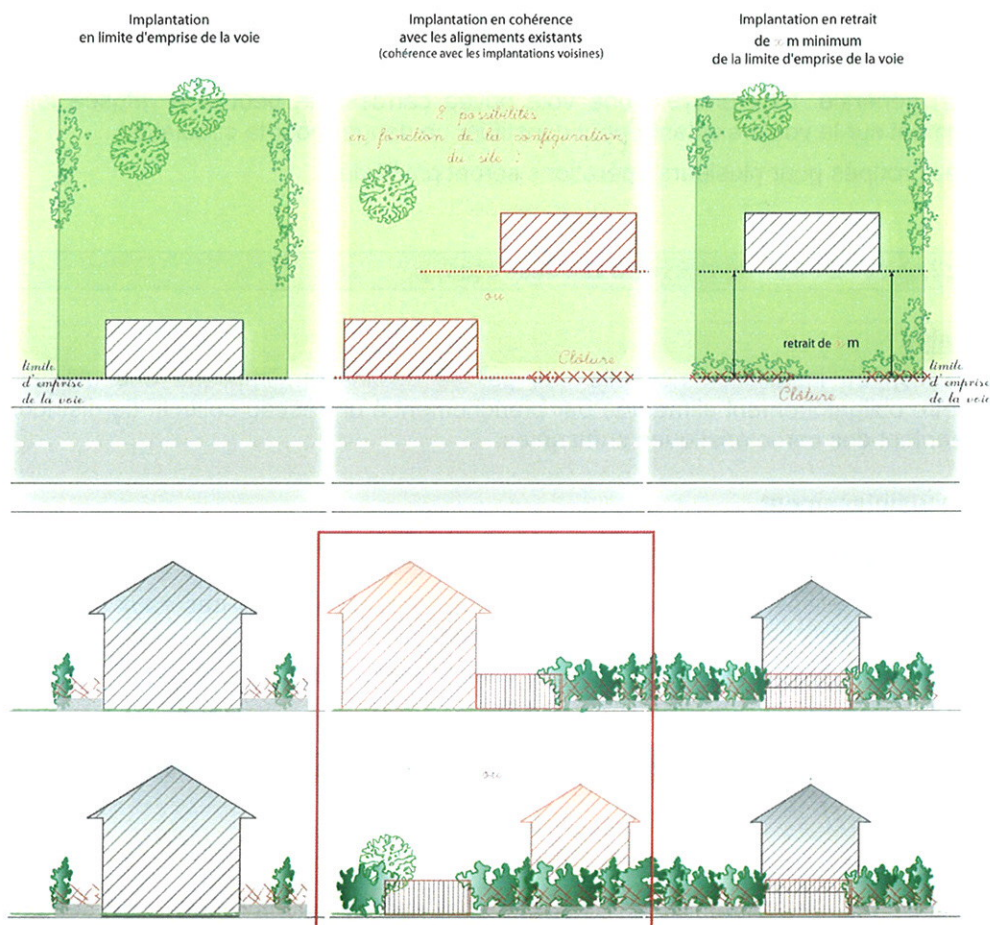
Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Afin de permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome, la taille minimum des terrains est fixée à 1000m².

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un **retrait de 5 m minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer **et dans une bande de 20 mètres de profondeur maximum** comptée à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer.

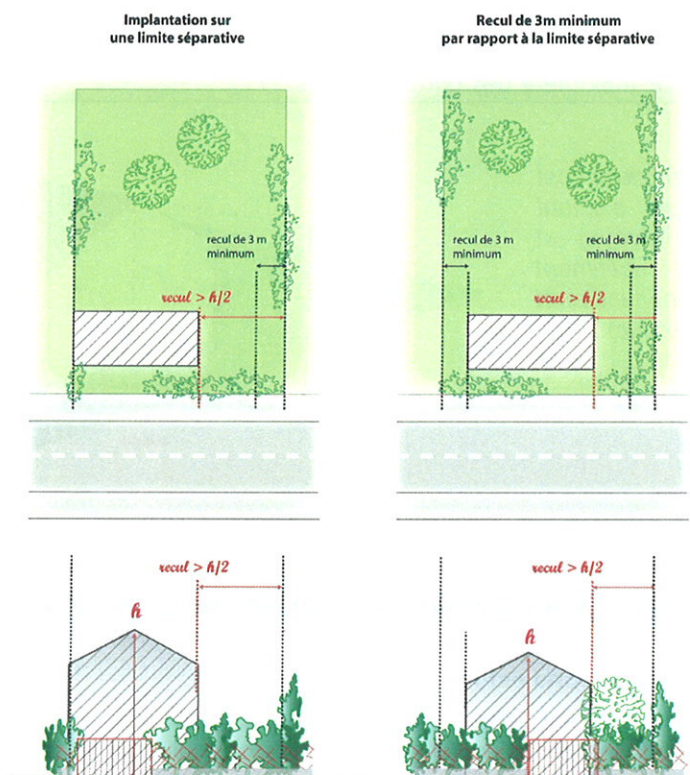


2. Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages,...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souci de prise en compte des ombres portées).



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

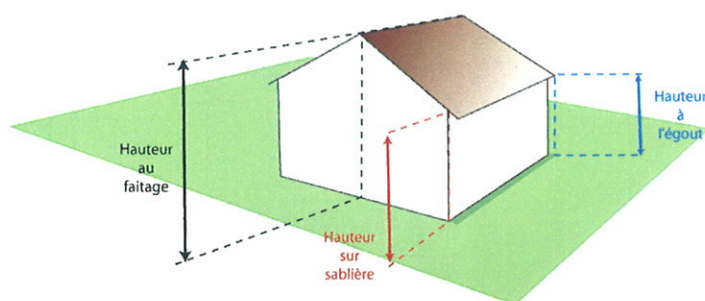
Non réglementé

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.
2. Les piscines enterrées et les chemins d'accès imperméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage.**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ... etc.).

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux ou quatre pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 m de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Article UB 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
En habitat individuel	1 place par tranche de 70 m ² de SHON

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général.

Article UE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité non liées à l'exercice d'un service public,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ; et lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

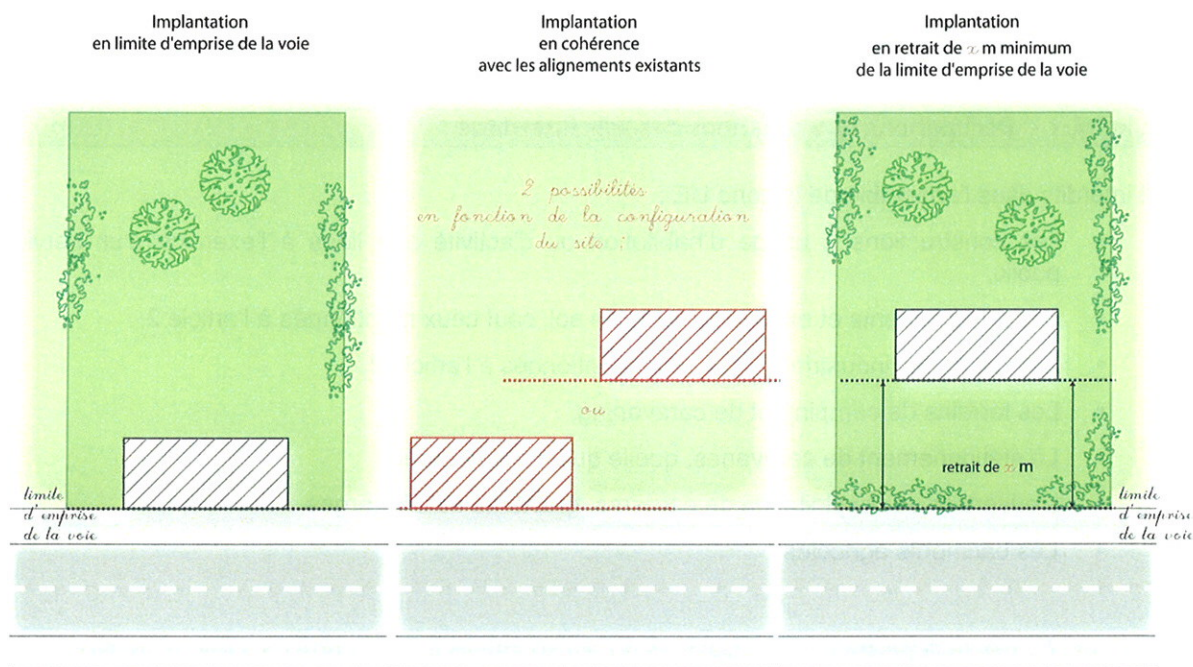
Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en continuité de l'existant :

- soit à l'**alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit **en respectant un retrait de 5 m minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

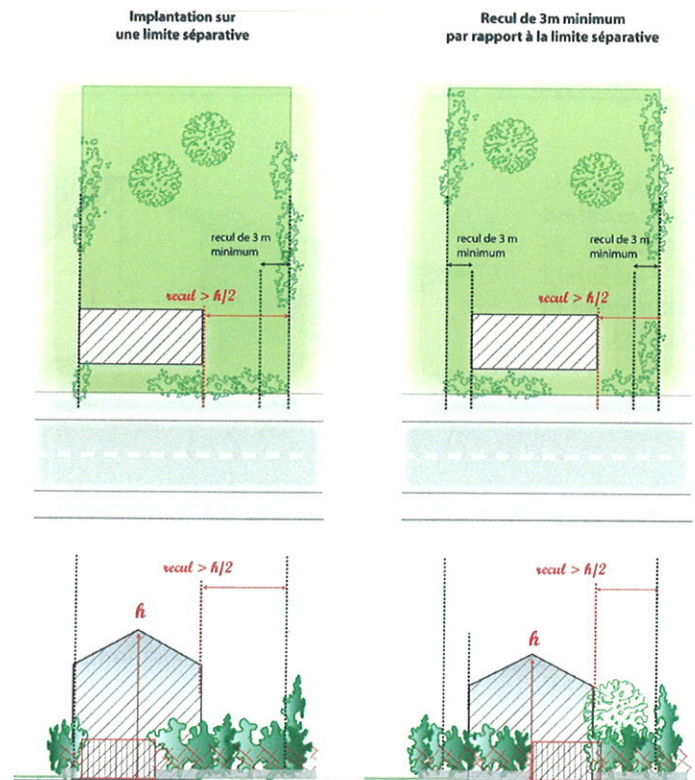


2. Les annexes à l'habitation (remises, garages,...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit **sur une des deux limites séparatives**
 - soit **en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
 3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

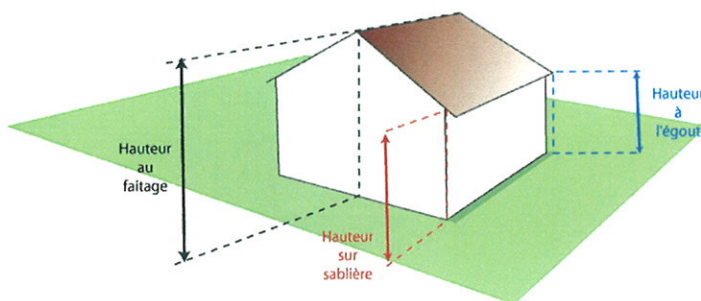
Non réglementé

Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage.**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
3. En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
4. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
5. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Article UE 12 : Le stationnement

Non réglementé

Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- AU et AUx
- AUo

Vocation

ouverture à court et moyen termes
ouverture à long terme

ZONE AU

Note : Se référer également aux Orientations Spécifiques d'Aménagement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux et par le respect des principes explicités dans les orientations d'aménagement.

Il existe :

- un **secteur AU**, qui a vocation résidentielle.
- un **secteur AUx**, qui a vocation artisanale.

Article AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones AU et AUx :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
 - Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
 - Les terrains de camping et de caravanning,
 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
 - Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
 - Les bâtiments agricoles.
- **Dans la zone AU exclusivement :**
- Les constructions à usage d'entrepôt,
 - Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- **Dans la zone AUx exclusivement :**
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AU 2,
 - Les piscines, les abris de jardin.

Article AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La prise en compte des principes des orientations d'aménagement.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone ; et lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les opérations et constructions ne peuvent être autorisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le stationnement isolé de caravanes à usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

➤ **Dans la zone AUx exclusivement :**

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
 - *Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de Surface Hors Œuvre Nette, 80 m² de Surface Hors Œuvre Brute, dans l'emprise du bâtiment d'activité.*
 - *Elles doivent être réalisées en même temps que le(s) bâtiment(s) à usage d'activité.*

Article AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les opérations et constructions ne peuvent être autorisées que lorsque les voies publiques existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

1. Pour être constructible, le terrain doit répondre aux exigences d'accès et de desserte explicitées dans les orientations d'aménagement.
2. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
4. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
5. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
6. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
7. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Les opérations et constructions ne peuvent être autorisées que lorsque les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement**▪ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

▪ Eaux usées

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

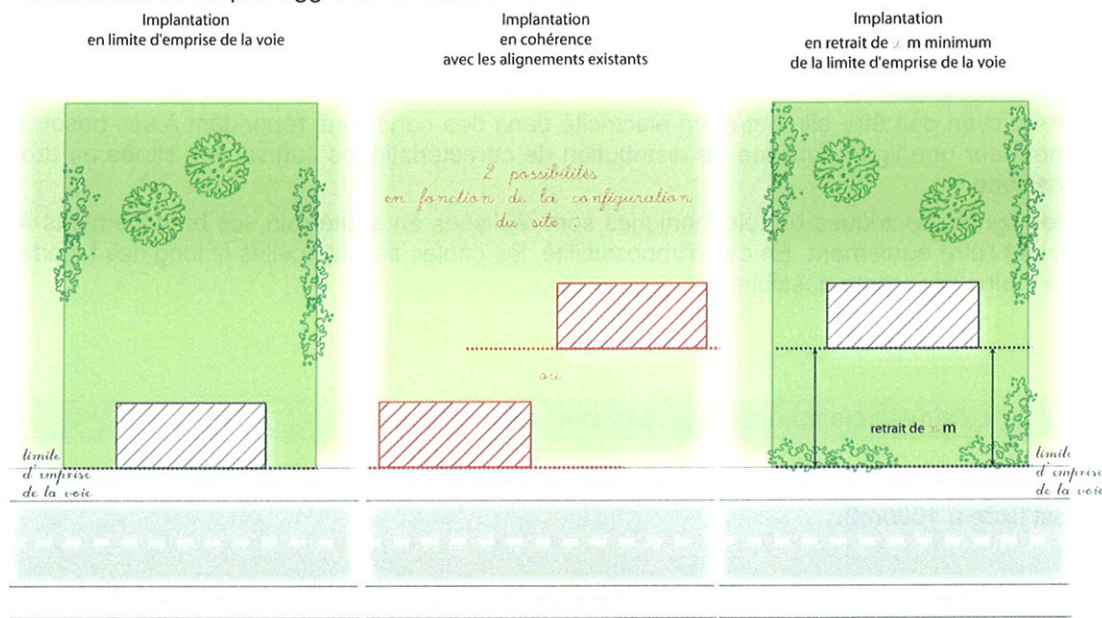
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Afin de permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome, la taille minimum des terrains est fixée à 1000m².

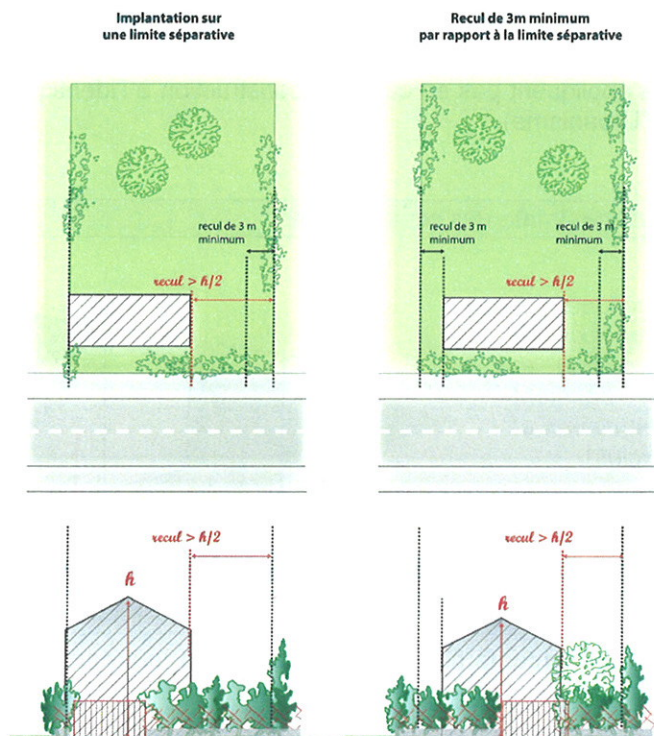
Article AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement pour les secteurs concernés.
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'**alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
 - soit **en respectant un retrait de 5 m minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
3. Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages,...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.



Article AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées dans le respect des orientations d'aménagement pour les secteurs concernés.
2. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit sur une des deux limites séparatives
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souci de prise en compte des ombres portées).



3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

➤ Dans la zone AU exclusivement :

Non réglementé

➤ Dans la zone AUx exclusivement :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit **au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$)**, sans être inférieure à 3 mètres.

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

➤ **Dans la zone AU exclusivement :**

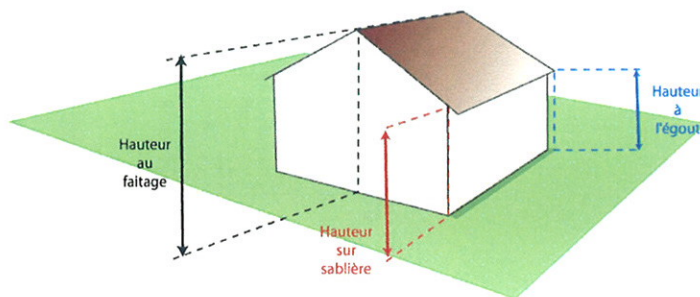
1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
2. Les piscines enterrées et les chemins d'accès imperméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

➤ **Dans la zone AUx exclusivement :**

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 8 m au faîtage pour les habitations.**
3. **La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage pour les bâtiments d'activités.**
4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ... etc.).

4. Toitures :

- Elles seront de préférence à deux ou quatre pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception.

5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 m de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.
- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Article AU 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
En habitat individuel	1 place par tranche de 70 m ² de SHON
Artisanat	1 place pour 50 m ² de SHOB
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m ² de SHON

Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.

ZONE AUo

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUo correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU).

Article AUo 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article AUo 2.

Article AUo 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 % de la surface existante (SHOB à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme).
- La création d'annexes de moins de 30 m² de SHOB à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUo 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article AUo 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

▪ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

▪ **Eaux usées**

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article AUo 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article AUo 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les extensions des constructions existantes doivent être implantées :

- Soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- Soit en continuité de la construction existante.

2. Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages,...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Article AUo 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souti de prise en compte des ombres portées).
2. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article AUo 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUo 9 : L'emprise au sol des constructions

- 1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain,** dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
- 2.** Les piscines enterrées et les chemins d'accès imperméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.
- 3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article AUo 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article AUo 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article AUo 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article AUo 13 : Les espaces libres et les plantations

Non réglementé

Article AUo 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ A	espace agricole

ZONE A

Consulter les annexes : extraits du guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes **doivent être liées et nécessaires** :
 - soit à l'exploitation agricole ou forestière.
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 m minimum.
3. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2. Eaux d'assainissement**▪ Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

▪ Eaux usées

Si la construction génère des eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

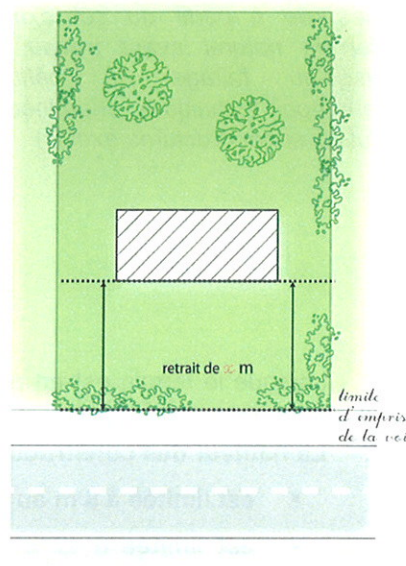
Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
2. Une implantation différente peut être exigée pour des raisons liées à la sécurité routière (visibilité, ...).
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
4. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

Implantation
en retrait de 3 m minimum
de la limite d'emprise de la voie

**Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. **Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

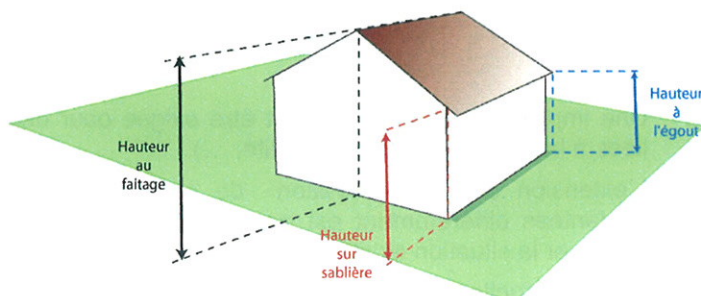
Entre deux constructions non contiguës la distance ne peut être inférieure à la hauteur du plus grand bâtiment (hauteur prise entre le terrain naturel et le faîtage).

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



1. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.
2. La hauteur des constructions :
 - est limitée à 8 m au faîtage pour les habitations.
 - est limitée à 12 m pour les bâtiments agricoles. Elle devra toutefois permettre une bonne insertion paysagère des constructions (se reporter au guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne).
3. Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...)
4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Dispositions générales :

- Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- L'emploi de bardages clairs et réfléchissants est proscrit.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Intégration paysagère des bâtiments agricoles et restauration du patrimoine architectural agricole :

Consulter les annexes (valeur de préconisation) en fin de document :

Extraits du guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne.

Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ N	secteurs naturels « stricts »
▪ Nh	secteurs naturels habités

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Il existe :

- **un secteur N**, qui a vocation « strictement » naturelle et paysagère. Il rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.
- **un secteur Nh**, qui recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur ou à proximité immédiate des espaces naturels. Ces micro-espaces sont constructibles mais les droits y sont très limités.

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

➤ **Dans l'ensemble de la zone N, seuls sont autorisés :**

- L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne devra pas dépasser 30 m² de SHON (à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Dans le secteur Nh, seuls sont autorisés :**

- **Les piscines et les annexes d'habitat sans création de logement** (garage, buanderie, remise, ...).
- Le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes à la date d'approbation du PLU, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 250m² de SHON totale (ancien et nouveau cumulés).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

➤ **Dans le secteur Nh :**

1. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
2. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
5. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

➤ **Dans le reste de la zone N :**

Toute création de voie nouvelle est interdite.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

➤ **Dans le secteur Nh :**

1. Eau potable

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

2. Eaux d'assainissement

▪ ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

▪ ***Eaux usées***

Les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

➤ **Dans le reste de la zone N :**

Non réglementé.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

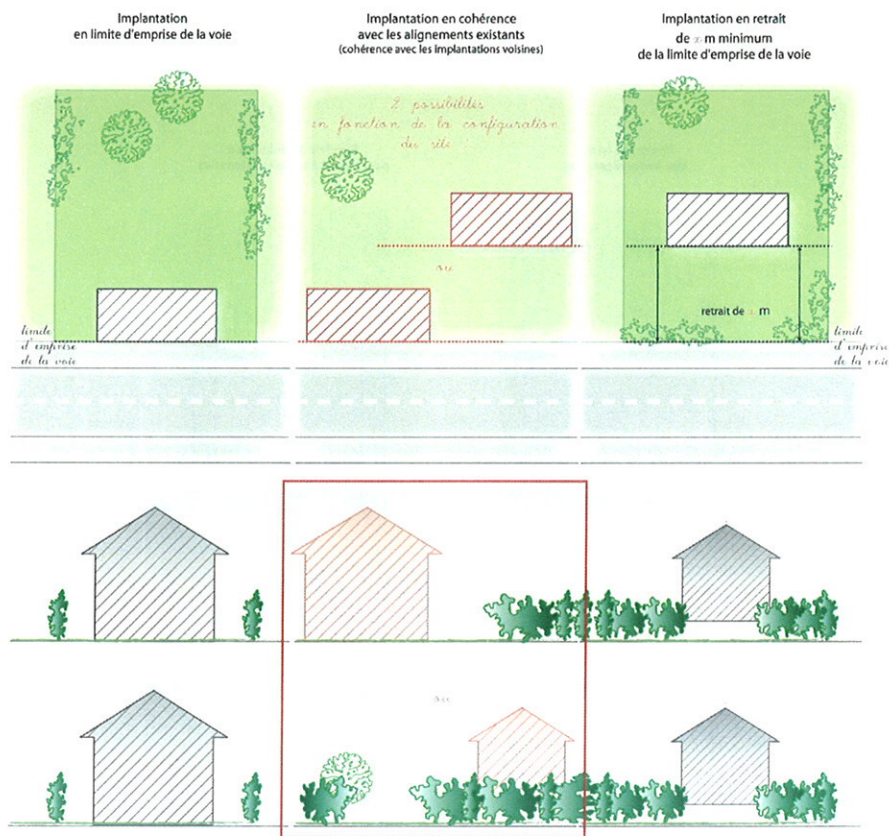
Non réglementé

Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ **Dans le secteur Nh :**

1. Les constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées dans la continuité de l'existant :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



2. Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages,...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

➤ **Dans le reste de la zone N :**

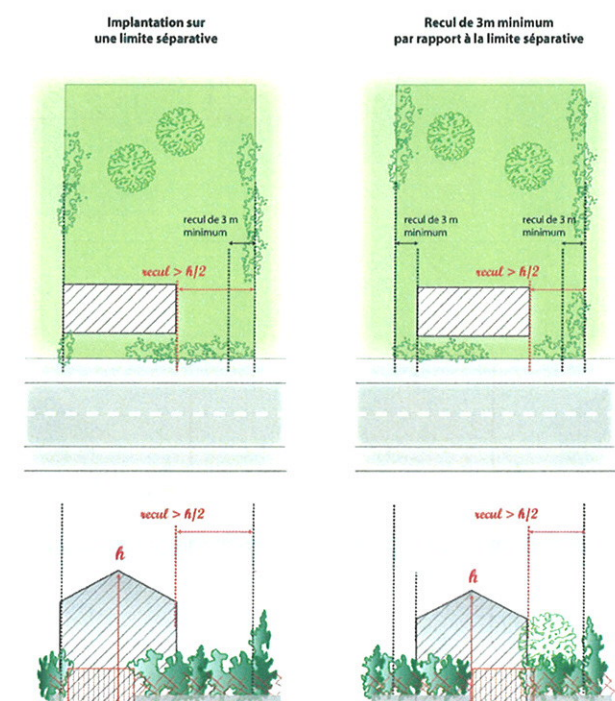
Non réglementé.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ Dans le secteur Nh :

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souci de prise en compte des ombres portées).



2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

➤ Dans le reste de la zone N :

Non réglementé

Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

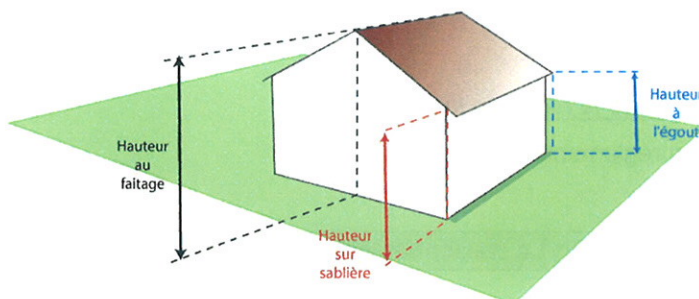
Non réglementé

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30 % dans la zone Nh.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

➤ **Dans le secteur Nh :**

1. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions existantes, dans la limite de 8 m au faîtage.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

➤ **Dans le reste de la zone N :**

Non réglementé

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

➤ **Dans le secteur Nh :**

1. **Dispositions générales :**

- Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Intégration paysagère des bâtiments agricoles et restauration du patrimoine architectural agricole :

Consulter les annexes (valeur de préconisation) en fin de document :

Extraits du guide méthodologique édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne.

➤ Dans le reste de la zone N :

Non réglementé.

Article N 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3 : INVENTAIRES PARTICULIERS DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

INVENTAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.7 ° DU CODE DE L'URBANISME (LOI PAYSAGE)

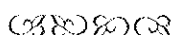
Fondements de l'inventaire : présence d'un patrimoine riche mais non reconnu officiellement

Le patrimoine urbain, architectural et paysager de la commune de Saleich est particulièrement riche.

Si l'église au centre du village est reconnue au titre des Monuments Historiques, il n'en demeure pas moins que l'ensemble du territoire présente des éléments patrimoniaux.

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments à la parcelle.

Ces éléments, non protégés par des outils réglementaires, ont fait l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysage (retranscrite dans l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).



L'inventaire au titre de la Loi Paysage : effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme

Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a donc pas valeur de protection « stricte ».

Il s'agit d'un outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.

Conséquences juridiques :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysage retranscrite dans l'article L.123-1.7° sont repérés sur le plan de zonage, en pastillage vert.



Prescriptions générales relatives aux éléments identifiés

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

▪ Concernant les éléments urbains, architecturaux ou de patrimoine vernaculaire :

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.

Les principes généraux suivants devront être respectés :

- unité d'aspect d'une même construction,
- autonomie de composition de chaque construction.

Sont proscrits :

- Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
- Les matériaux de caractère précaire,
- Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

▪ Concernant les éléments « naturels » et « agricoles » :

Les plantations seront conservées et entretenues.

Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

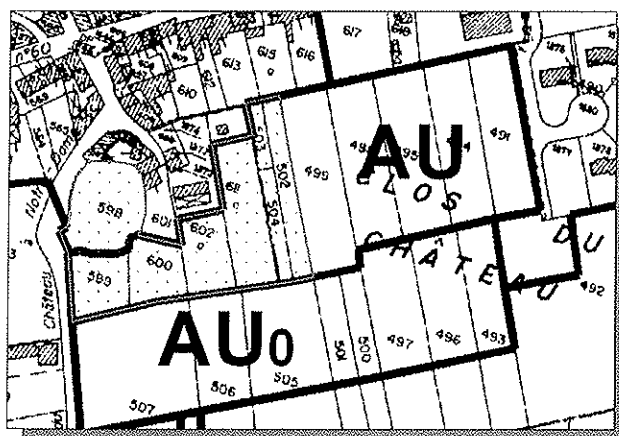
Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.



Liste des éléments identifiés pour lesquels s'appliquent ces prescriptions :

Inventaire Loi Paysage - Article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme

Numéro	Désignation	Localisation	Emprise (m²)
1	Ruines du Château sur sa butte et abords jardinés	parcelles n°502, 503, 504, 598, 599, 600, 602 et 611	8 881

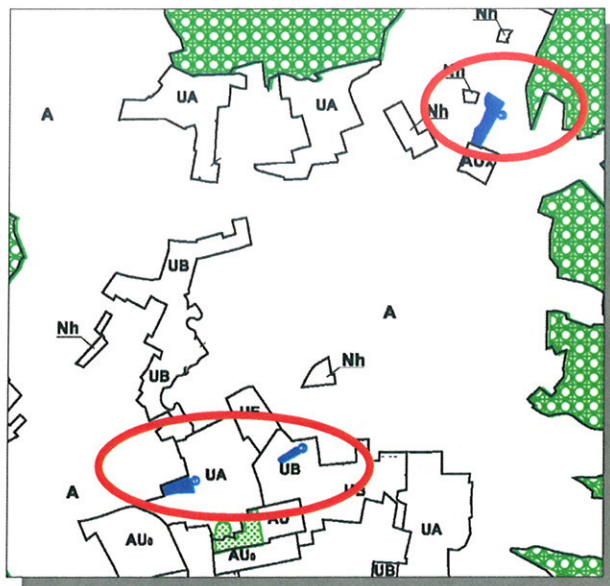


LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.8° DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Tableau des Emplacements Réservés - Article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Emprise (m ²)
1	Réalisation des Ateliers communaux	Commune	2 514
2	Réalisation d'un accès	Commune	908
3	Réalisation d'une station d'épuration	Commune	5 019



ANNEXES

INSERTION DES BÂTIMENTS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE

Un fascicule de référence a été édité par le CAUE31 et la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne. En voici quelques extraits :

CONTACTS

DES CONSEILLERS A VOTRE ECOUTE

La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne près de chez vous

NORD TOULOUSAIN 21 route de Villemur 31620 Villaudric Tél. : 05 61 82 60 60 Fax : 05 61 82 59 59	VOLVESTRE 1 Quai du Midi 31310 Montesquieu Volvestre Tél. : 05 61 90 43 91 Fax : 05 61 90 46 41	COMMINGES Quartier pégot Place de la Libération 31800 St-Gaudens Tél. : 05 61 94 81 61 Fax : 05 61 94 81 65
LAURAGAIS 15 rue Alsace Lorraine 31460 Caraman Tél. : 05 61 83 26 98 Fax : 05 61 83 53 22	VALLEES 28 route d'Eaunes BP 214 31605 Muret Tél. : 05 34 46 08 50 Fax : 05 61 51 34 69	

Le Service Bâtiment d'élevage de la Chambre d'Agriculture 31

61 allée de Brienne BP 7044 31069 Toulouse cedex 7 Tél. : 05 61 10 42 80 Fax : 05 61 23 45 98	Quartier pégot Place de la Libération 31800 St-Gaudens Tél. : 05 61 94 81 60 Fax : 05 61 94 81 65
---	---

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 31

1 rue Matabiau
31000 Toulouse
Tél. : 05 62 73 73 62
Fax : 05 62 73 73 68

Les personnes ressources responsables de la rédaction de ce guide

Pierre Goulard Technicien Bâtiment d'Elevage Chambre d'Agriculture 31 61 allée de Brienne - BP 7044 31069 Toulouse cedex 7 Tél. : 05 61 10 42 80	Jean-François Aramendy Paysagiste CAUE 31 1 rue Matabiau 31000 Toulouse Tél. : 05 62 73 73 62 Fax : 05 62 73 73 68	Stéphane Couderc Architecte CAUE 31 1 rue Matabiau 31000 Toulouse Tél. : 05 62 73 73 62 Fax : 05 62 73 73 68
--	--	--

40

LES STOCKAGES

Les stockages prennent une place croissante dans les exploitations et ont un impact visuel très fort sur le paysage. Leur réorganisation est une composante importante du projet d'aménagement.

Plusieurs critères sont à prendre en compte :

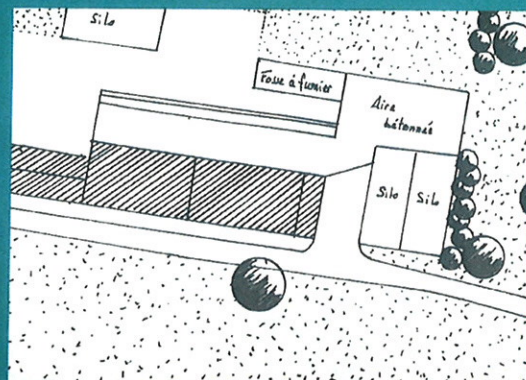
Choisir l'emplacement le plus fonctionnel par rapport au plan de circulation, à la fréquence d'utilisation, à la topographie du terrain.

Délimiter précisément l'emprise des stockages et l'accompagner de quelques aménagements particuliers :

- revêtements de sol,
- bordures,
- plantations.

Quand cela est possible, implanter les stockages difficilement aménageables à l'abri des regards.

Éliminer les dépôts et ferrailles qui n'ont plus d'utilité.



AMÉNAGER LES ABORDS

17

UNE IMAGE

L'image du bâtiment « existe » dans le paysage par sa silhouette, sa masse, le contraste de couleur des matériaux... Cette image est aujourd'hui de plus en plus prégnante et imposante dans le paysage :

- la volumétrie des bâtiments est devenue plus importante
- les bâtiments standardisés sont en rupture avec les caractéristiques locales par leurs matériaux, leur forme architecturale et leur adaptation au relief.

INSCRIPTION DANS LE SITE

Dans un site non bâti, il faut éviter que le bâtiment ne soit perçu de façon isolée. Lorsque des éléments végétaux existent, il est préférable de placer le bâtiment en lisière d'un boisement, ou d'une haie.

Les sites de crêtes sont des cas particuliers, le bâtiment agricole va modifier profondément la silhouette naturelle du site, brisant la ligne naturelle entre terre et ciel, il sera largement visible de toutes parts et sera davantage exposé aux intempéries. Si l'implantation ne peut être faite ailleurs, ou dans le cas d'un bâtiment de grande longueur, on pourra l'inscrire plus facilement dans le paysage par l'accompagnement de plantations ponctuelles.

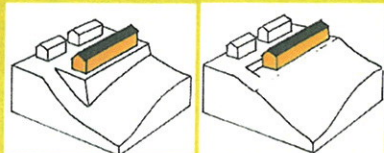


INSCRIPTION DANS LA PENTE

Les contraintes liées à la topographie sont souvent balayées par les capacités techniques des engins actuels de terrassement.

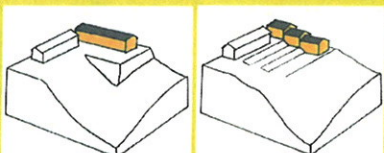
Les modèles (terrasses, talus...) qu'ils génèrent sont souvent disproportionnés, en contraste avec l'existant et nuisent, plus qu'ils n'apportent, à l'amélioration du cadre de vie.

Il est par conséquent préférable, pour améliorer l'implantation d'un bâtiment, d'exploiter les mouvements du relief existant (un pli du terrain, ou un dénivelé du sol) ou de s'y adapter (lorsque cela est possible), les bâtiments trop longs peuvent être fractionnés et disposés en gradins.



Eviter

Préférer

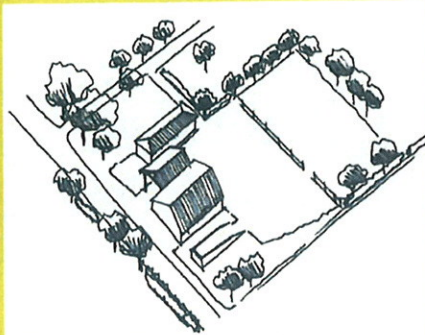


IMPLANTER UN BÂTIMENT

19

L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

L'implantation d'un nouveau bâtiment agricole implique d'assurer l'articulation avec les bâtiments existants. Elle doit garantir la cohérence des pratiques de l'exploitation, l'accessibilité du bâtiment et permettre son évolution future.



LA COHÉRENCE DES PRATIQUES

La connaissance de l'organisation de l'exploitation et la prise en compte des attentes de l'exploitant permettent de déterminer des implantations qui minimisent le linéaire de circulations et favorisent la diversification des flux. Il faut veiller à regrouper les aires de stockage ou d'épandage, fixer un seul lieu d'accueil... et, selon le contexte, assurer une protection contre les agressions climatiques.

L'ACCESSIBILITÉ DU BÂTIMENT

Les possibilités d'accès autour du bâtiment doivent pouvoir être multiples, suffisamment importantes pour favoriser sa desserte et le passage de tous types d'engins, et permettre un remaniement éventuel du bâtiment.

LES EXTENSIONS

Durant la phase d'implantation, il est important d'intégrer les extensions possibles du bâtiment et leurs limites (surcoûts techniques liés aux adaptations au terrain...).

22

L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

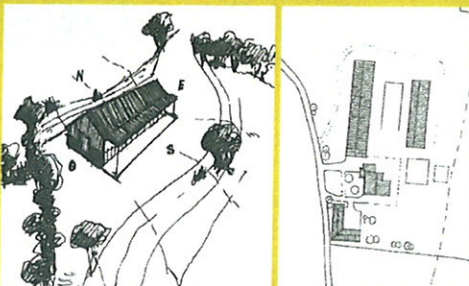
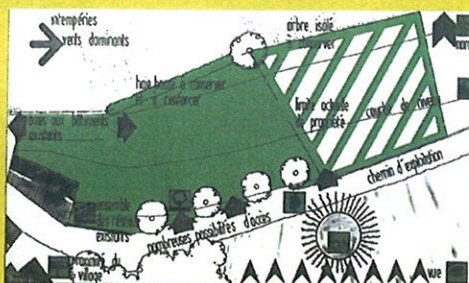
L'implantation d'un bâtiment agricole est un gage de son insertion. Elle s'opère en accord avec le contexte paysager.

L'ORIENTATION

L'orientation du bâtiment doit être judicieusement choisie. Il faut prendre en considération le soleil, le vent, les intempéries, la végétation, tout en songeant aux activités qu'on y exercera.

En conséquence il est bon :

- d'offrir le moins de surface possible aux vents dominants
- de rechercher l'ensoleillement maximal d'hiver pour assainir et réchauffer les parois
- de profiter de la ventilation naturelle (surtout pour les étables)
- d'éviter l'ensoleillement d'été qui rend l'atmosphère difficilement supportable pour les animaux et les hommes
- d'orienter le bâtiment pour qu'il puisse bénéficier d'une protection naturelle - repli du terrain, végétation, rideau d'arbres... il est intéressant pour les mêmes raisons de protection de l'adosser à des constructions existantes.



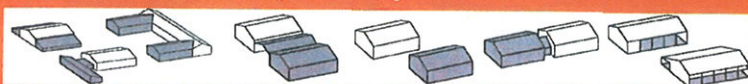
23

LES VOLUMES

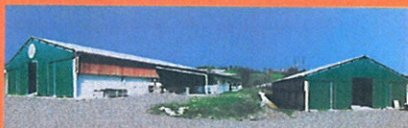
Le volume du bâtiment est souvent induit par son usage. Cependant les variations apportées aux dimensions principales, hauteur, longueur, largeur, pente de toiture, ont une incidence réelle sur la perception de l'équilibre du bâtiment. Pour favoriser l'intégration de gros volumes peu compatibles avec les formes habituelles rencontrées dans le paysage, on dispose d'alternatives simples et peu onéreuses : mettre en correspondance les dimensions principales du bâtiment, mais aussi ses matériaux, ses ouvertures, sa situation dans le paysage environnant.

FRACTIONNEMENTS ET EXTENSIONS

Le fractionnement en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, peut favoriser l'insertion et faciliter des évolutions ultérieures. On peut accoler deux bâtiments, ou les joindre si nécessaire par un volume plus bas (Un espace intermédiaire couvert bien dimensionné peut distribuer deux volumes). Des fonctions diverses peuvent intégrer le volume initial, en étage, permettant d'éviter des emprises au sol trop importantes et d'offrir des surfaces nouvelles (stockages, réunions, bureau...). Les extensions peuvent à leur tour composer des bâtiments aux volumétries équilibrées et générer des espaces extérieurs intéressants, tant du point de vue de la silhouette générale que de leur utilisation. L'aument en porte-à-faux ouvre et allège la silhouette générale.

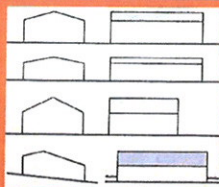


Dans tous les cas il faut toujours situer le volume dans son contexte : un site montagnard s'accommodera mal de grandes unités (tant au niveau visuel que du point de vue de l'économie du projet), alors qu'en plaine, des volumes plus amples s'harmoniseront avec les grandes surfaces cultivées environnantes.



PENTES DE COUVERTURES

La pente et l'allure d'un toit sont de première importance : le choix des pentes accentue le caractère « dynamique » ou l'effet « d'écrasement ». Toutefois, il faut tenir compte du site et de sa topographie. Dans le cas d'un terrain pentu, le sens de toiture peut accompagner la pente naturelle du terrain, le prolongement d'un versant favorise l'accroche au sol d'un bâtiment large et limite la hauteur du mur de façade.



27

LES FAÇADES

Après les toitures, les façades sont les éléments principaux qui influencent la perception du bâtiment. Dans tous les cas, il est souvent préférable de différencier les matériaux de toiture de ceux des façades. Les « événements » de la façade peuvent être utilisés pour atténuer l'effet « de masse » ou « de barre » produit par un volume mal équilibré. La disposition des principaux éléments de ces constructions (linéarité, répétitivité du système constructif, grandes surfaces de parement) en modifie la perception, leur donne une élégance ou accentue leur caractère massif.

LA COMPOSITION DES FAÇADES

Il est souhaitable de concentrer les effets et moyens sur une ou deux façades « stratégiques ». Certaines façades doivent supporter des contraintes techniques plus importantes (pluies, vents dominants), d'autres des contraintes visuelles (vues depuis une route, depuis le village).

La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse

On mettra en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade, le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture... cela doit se lire dans la composition de la façade. On peut opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

Le soubassement : l'assise du bâtiment

Si un soubassement doit rester apparent, on évitera une répartition sur la hauteur en deux parties égales avec le bardage, ceci nuit à l'élégance du bâtiment. On limitera sa hauteur au quart ou au tiers de celle du bardage.

La façade courante : le fond

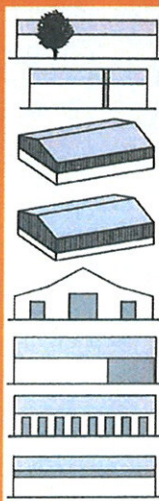
Si les équilibres entre les parties maçonnées et les bardages créent l'animation, le bon usage des composantes et le jeu des contrastes (matériaux, équilibre des pleins et des vides, teintes...) garantiront la qualité des perceptions. Dans le cas de façade entièrement en bardage, on jouera sur le sens de pose, ou sur le contraste entre les éléments de structures rendus apparents, et les remplissages qui peuvent être désolidarisés.

Les ouvertures : l'animation et la vie du bâtiment

Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :

- La symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade.
- La répétition de percements identiques permet de rythmer la façade.
- La proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, il faut rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.



28

LA COULEUR

Dans l'architecture traditionnelle, l'utilisation de matériaux locaux, directement issus du territoire, permettait d'établir un lien très fort avec le site et a longtemps permis à la couleur de n'être qu'un effet induit des constructions. De nos jours, les matériaux industrialisés imposent des choix. Et, si la couleur peut réduire ou transformer l'impact visuel d'un bâtiment dans le paysage, elle doit dans tous les cas être utilisée avec prudence, car elle peut tout au contraire l'affirmer de manière brutale.

Quelques notions

Le paysage est constitué d'une infinité de nuances dans lesquelles il faut se «fondre» en évitant les couleurs trop franches. Il faut essayer de se rapprocher le plus possible des couleurs que l'on trouve au voisinage tant dans la nature que dans les anciens bâtiments de ferme.

Tenant compte de ce principe, on sélectionnera avec soin les couleurs de finition des matériaux actuels en fonction de la géographie locale et de la végétation. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris facilite l'insertion d'un bâtiment dans un corps de ferme.



Eviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment et l'emploi de teintes totalement étrangères aux couleurs dominantes du paysage. Il faut également se méfier des surfaces réfléchissantes et brillantes (notamment celles des toitures) qui attirent le regard, une couleur sera d'autant plus «neutre» qu'elle se rapprochera de valeurs mates (voire satinées).

Quelques principes de coloration

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de «tromper» la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.

- Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.
- Eviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
- Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à «asseoir» le bâtiment dans son site et dans le paysage.



29

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT

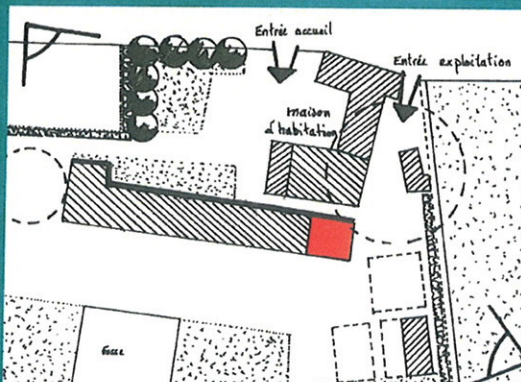
L'ENTRÉE DE LA FERME

L'aménagement de l'entrée de la ferme est un des points du projet à privilégier, car, même s'il s'agit d'une image partielle, elle est déterminante.

Elle peut être conçue pour créer un repère visuel, pour renforcer l'identité du lieu. Planté au seuil de l'entrée ou le long du chemin d'accès, le végétal offre de nombreuses possibilités d'aménagement en fonction des dispositions et des espèces.

Les murets ou les porches en pierre peuvent également marquer l'entrée des fermes. Pour la majorité des exploitations, les accès à la maison d'habitation et au lieu d'accueil sont confondus. L'aménagement devient difficile car il doit répondre à de nombreuses contraintes.

L'entrée doit être suffisamment large pour le passage des engins et des troupeaux tout en restant agréable et attractive pour la vie quotidienne et l'accueil. Une des solutions consiste à créer une nouvelle entrée pour dissocier les usages mais cela implique de repenser les différents espaces de la ferme.



13

AMÉNAGER LES ABORDS

RÔLES

Dans un paysage rural, chaque terrain est utilisé pour son meilleur rendement financier et la végétation ne persiste ou n'est implantée que le long des chemins, en limite des parcelles, le long des talwegs, autour des points d'eau, sur les terrains difficiles à exploiter.
Dans tous ces cas, l'arbre n'est pas seulement une masse de bois et de feuilles.

Le végétal joue des rôles multiples dans le paysage.

UN SUPPORT VISUEL

L'arbre isolé attire le regard et devient un repère visuel.
En groupe et aligné, il permet de marquer une direction.

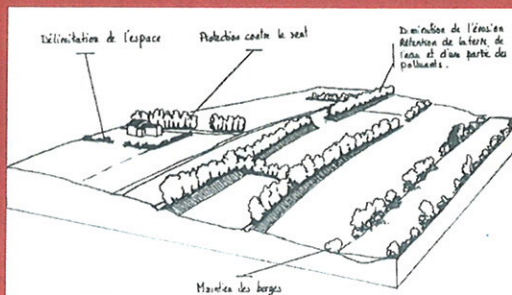
UN ÉCRAN

Groupe de manière plus ou moins dense il génère des écrans visuels qui réduisent l'impact des interventions sur le paysage ou tout simplement les occultent.

UNE PROTECTION

Selon son implantation, il assure de multiples protections contre l'érosion, la pollution, le vent...

La lecture du paysage nous offre l'opportunité d'appréhender selon chaque situation et usage, les associations végétales en place et les essences présentes.



L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

37

MODE D'EMPLOI

Chacune des interventions faites sur le paysage demande de respecter un certain mode d'emploi pour assurer une continuité et une cohérence de la trame végétale

LA PALETTE

La réussite de ces implantations végétales nécessite un choix parmi les essences locales. Meux adaptées sur la région aux micro climats et aux caractéristiques du sol, elles assureront leur pérennité.

Une sélection supplémentaire sera cependant nécessaire en fonction du rôle que devra jouer la haie et de son orientation : les haies orientées selon l'axe est-ouest devront comporter des arbres plus petits afin de générer une ombre portée moins importante.

LA STRUCTURATION

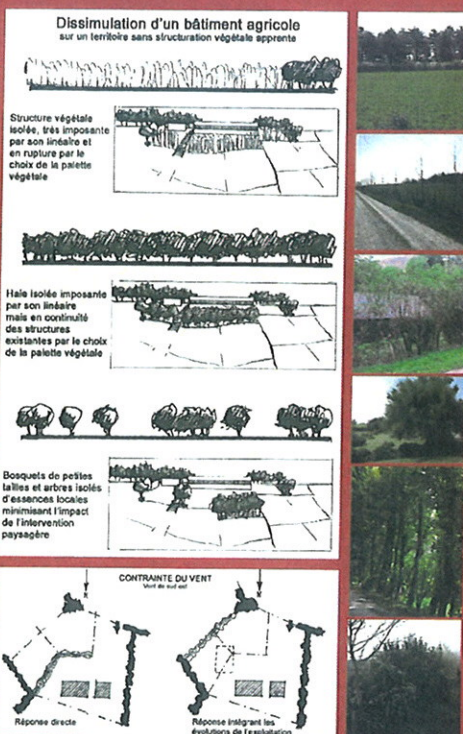
La fonction déterminée, la forme définitive de la structure végétale projetée sera fixée après analyse des structures en place.

En présence d'autres structures, une continuité des formes et des associations en place assure une intégration complète, au contraire la divergence génère un impact conséquent.

En l'absence d'autres structures, les implantations en bosquet ou en massif sont préférables : les structures trop rectilignes ne faisant alors qu'accentuer l'impact du bâtiment.

L'IMPLANTATION

Pour être cohérente, l'implantation des structures végétales doit s'entrevoir dans une logique de projet et intégrer les évolutions de l'exploitation : création de nouveaux bâtiments, agrandissement des aires de stockage et des espaces de circulation...



L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

39

RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL AGRICOLE : « GRANGES DU COMMINGES »

Un fascicule de référence a été édité par le CAUE31 : *Etude de Germain Monfort, « Charpentes en Comminges – Un patrimoine rural à sauvegarder », 2005.*

En voici quelques extraits :



Rouède



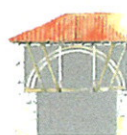
Galié



Ardège



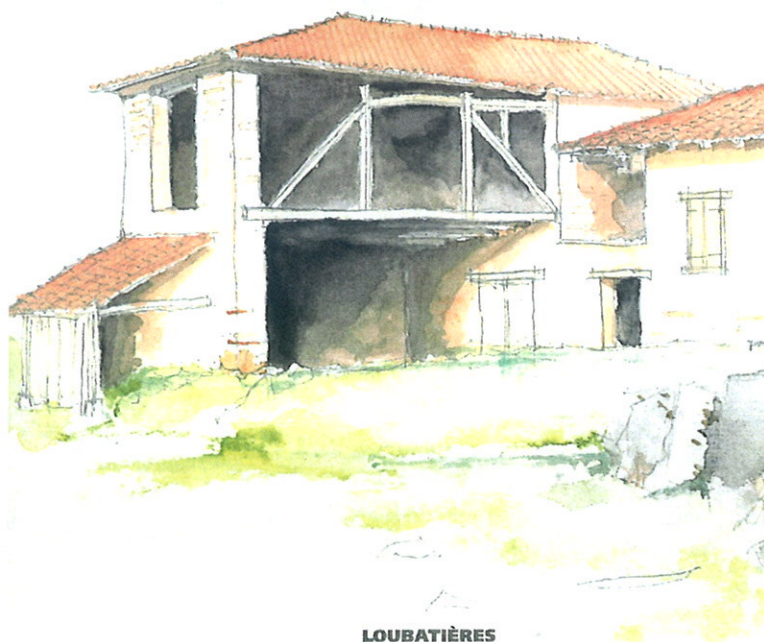
Barbazan



Gembré

Granges du Comminges

FAÇADES CHARPENTÉES ET CLAUSTRAS



LOUBATIÈRES

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA HAUTE-GARONNE
1, rue Matabiau
31 000 Toulouse
Tél: 05 62 73 73 62
courriel: caue@caue31.org



ISBN 978-2-86266-535-1



10€ 9 782862 665351

AVANT-PROPOS



Sur l'aire géographique qui couvre le piémont pyrénéen de la vallée de la Garonne depuis la plaine de Rivière jusqu'au Volvestre et remonte dans les sillons des affluents gersois de la Garonne, l'architecture des fermes a adopté une typologie aux caractères affirmés dont les exemples précoces peuvent être datés de la fin du XVIII^e siècle. Ce territoire était celui d'une société agraire relativement homogène de propriétaire exploitant qui pratiquait une polyculture vivrière, couvrant l'essentiel de ses besoins, l'élevage, surtout bovin, lui assurant une rente variable selon la taille de l'exploitation. L'approvisionnement en viande de Toulouse et des quelques autres villes proches constituait un marché naturel et durable. La longue stabilité économique et sociale de cet espace rural a favorisé à la fois la diffusion et la permanence durant tout le XIX^e siècle de ce modèle type de ferme, si fréquent qu'il sauterait aux yeux du promeneur le plus distrait. C'est au cœur de la plaine de Rivière, son piémont, et sur les serres qui dominent la plaine que cette ferme est la plus fréquente. Elle mérite donc bien sa désignation de ferme commingeoise.

LA FERME COMMINGEOISE

Les traits typologiques de cette ferme, s'ils sont très nettement affirmés, n'excluent ni les variantes d'organisation en plan, souvent liées à une adaptation topographique au site, ni la diversité d'emploi des matériaux, pierre, pisé, torchis, brique crue, brique cuite.



Implantation et orientation

Ce sont surtout des critères climatiques qui ont déterminé l'orientation des fermes isolées ou groupées dans les villages. La ferme tourne le dos au mauvais temps et évite les sites ombrés et humides. Elles sont en général implantées en plaine, en crête ou en versant de colline, rarement en fond de vallon. Les façades exposées aux intempéries (nord et ouest) sont peu percées d'ouvertures, les pièces d'habitation principales sont bien exposées au sud, ou sud-est. Les

déblais et remblais, exécutés manuellement, sont évidemment réduits au minimum, les niveaux de planchers de rez-de-chaussée s'adaptent à la pente le cas échéant.

Plan de masse et volumétrie

La ferme est composée de deux corps de bâtiments principaux, un corps d'habitation à étage sur plan rectangulaire, un corps de bâtiment d'exploitation en continuité du corps d'habitation et si possible en retour d'équerre en angle ouest du corps d'habitation ou en alignement, abritant essentiellement l'étable, le fenil, un hangar, accessoirement la porcherie, le poulailler, un four à pain... qui peuvent aussi être répartis dans de petits bâtiments annexes. Son plan de toiture, couvert de tuile canal, est simple (2 à 4 versants par corps de bâtiment).



Composition des façades d'habitation

Les façades du corps d'habitation présentent des caractères très différenciés. La façade principale orientée au sud de préférence, à l'est éventuellement, présente une composition régulière et symétrique, une porte d'entrée, marquant l'axe de composition. L'encadrement de cette porte (chambranle) est particulièrement soigné, réalisé en pierre de taille, comportant en général une clef ornée ou datée. Les baies sont organisées en travées (espacement régulier des baies et superposition verticale) ; elles sont souvent encadrées d'un chambranle saillant de 2 cm et d'une vingtaine de centimètres de large en pierre ou enduit en blanc. Les autres façades en revanche ne présentent pas une composition en travées réglées. Leurs baies, en dimension et position dans la façade, répondent simplement aux nécessités d'éclairage naturel de pièces secondaires dans l'habitation. Proportion des baies (fenêtres) d'habitation : hauteur = 1,6 à 2 largeurs, par exemple 170 cm x 90 cm (H x L).

Bâtiments d'exploitation

Les dimensions et positions des baies des corps d'exploitation sont strictement déterminées par l'usage des locaux. Ces bâtiments sont largement ouverts sur la cour de ferme, espace d'activité et de vie. En revanche, ces corps d'exploitation ne présentent que de rares

et petites ouvertures parcimonieuses en façade opposée (ouest ou nord). Fenêtres des pièces principales d'habitation à deux ouvrants et six carreaux. Porte d'entrée en bois plein panneau-tée, avec parfois imposte vitrée. Teintes dominantes : rouge brun, vert amande, bleu, déclinées en tonalités nuancées de gris clair.



Matériaux et couleurs

Jusqu'au début du ^{xx}e siècle, la construction rurale utilise exclusivement des matériaux locaux, pierre, galet ou terre selon les terroirs. Dès le ^{xix}e siècle, les murs seront souvent enduits. Ce sont les sables utilisés qui donnent leur teinte jaune clair à gris beige aux mortiers de chaux ; puis à la fin du ^{xix}e quelques pigments naturels associés à l'introduction de mortiers bâtard (chaux et ciment) favorisent l'apparition de nuances d'ocre rouge et gris bleu clairs. Les tableaux (appuis, piédroits, arcs) des baies du corps d'habitation sont en général montés en pierre de taille. L'arc des baies de ces bâtiments construits pour la plupart au ^{xix}e siècle, sera presque systématiquement l'arc plat (plusieurs éléments de pierre appareillés ou vousseaux entre deux appuis, à ne pas confondre avec le linteau qui est constitué d'un seul élément portant sur ses deux appuis).

LA GRANGE

Ce sont deux éléments de la grange, sa façade charpentée et ses claustras qui constituent sans aucun doute les traits les plus singuliers et les plus originaux de la ferme commingeoise.

L'ouvrage principal des charpentiers est de réaliser des fermes de charpente. Ce sont ces éléments de pièce assemblés de grande portée (en bois dans la construction ancienne) qui forment la structure primaire d'une charpente. Posées à intervalle régulier sur la maçonnerie, elles déterminent l'orientation et la pente des versants de toiture qu'elles supportent. L'adaptation de cet art constructif de charpenterie à la création de grandes baies libres en façade des granges introduit un trait particulier à l'architecture rurale commingeoise.

6

TPOLOGIE DES CLAUSTRAS

- à simple linteau vertical, oblique, horizontal ;
- à linteau croisé, horizontal, vertical ;
- à dosse verticale, horizontale ;
- à tige, à branchage horizontal, vertical ;
- à lame « persiennée » ;
- à figure géométrique ;



Les couleurs des clayonnages

Les recherches effectuées sur la fréquence des couleurs des clayonnages ne sauraient être exhaustives. En effet, les chiffres donnés ci-après ont été obtenus uniquement par un comptage effectué à partir des photos de clayonnages prises au cours de prospections organisées ou de manière fortuite.

- marron foncé (bois naturel vieilli) : 30 % ;
- 2 ou 3 couleurs, parfois avec dessins : 19 % (vert sapin et rouge rosé, beige clair et dessins marron tabac, brun rouge et dessins blancs, marron et dessins blancs, marron et dessins rougeâtres et blanc, blanc crème et dessins marron tabac blond, brun rougeâtre et blanc grisé, blanc grisé et dessins marron, vert clair et brun rougeâtre, vert clair bleuté et vert foncé, marron foncé et dessins rouge sang, marron rougeâtre et jaune paille, marron foncé et dessins marron tabac) ;
- gris/noir (bois naturel vieilli) : 12 % ;
- blanc grisé (peinture) : 7 % ;
- marron foncé (lasure récente) : 6 % ;
- bois clair (lasure incolore récente) : 6 % ;
- marron foncé (peinture) : 4 % ;
- ensemble des autres couleurs : 16 % (blanc cassé, blanc neige, blanc verdi, jaune crème, jaune fané, beige clair, bleu clair, bleu grisé, bleu vert, vert foncé, vert clair, rouge sang).

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

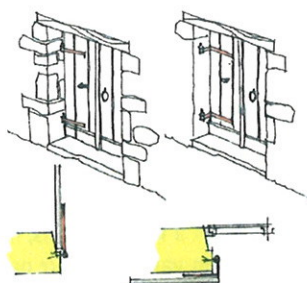
La restauration d'une ferme s'accompagne en général d'un changement de destination. La ferme devient une résidence principale ou secondaire. Leurs nouveaux propriétaires souhaitent naturellement réaliser des aménagements qui répondent à leurs besoins, mais sont aussi, le plus souvent, attachés à la conservation et la mise en valeur de leur patrimoine. Malheureusement, il leur manque souvent l'information, ou l'assistance de professionnels.

La rénovation du corps d'habitation des fermes devrait toujours être menée sans modification d'aspect de la façade principale, puisque la destination du bâtiment reste la même. Il est toujours possible de créer de nouvelles ouvertures dans les autres façades de ce bâtiment, sans trop d'altération, de son caractère si l'on respecte les principes de proportion des baies indiquées dans l'avant-propos de ce carnet. Les teintes d'enduits et de menuiserie s'inspireront des teintes locales traditionnelles reprises dans la palette de recommandations du Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP, 69 rue du Taur, 31000 Toulouse, Tél. 05 61 13 69 69).

La restauration et le réaménagement de la grange (ou du corps de bâtiment d'exploitation) sont nettement plus délicats. La conduite à suivre dépend naturellement de l'état de la grange et des objectifs de son aménagement.

Une démarche de sauvegarde de la grange suppose que tout ou partie des éléments caractéristiques qui ont fait l'objet de ce carnet du patrimoine soit encore en place, notamment les pièces de structure de charpente.

Dans ces charpentes anciennes, les dégradations les plus courantes concernent les têtes des pièces de bois engagées dans les maçonneries, et leurs abouts d'assemblages lorsque ces structures ont subi des efforts et des déformations liées à des désordres importants de la couverture (gouttières importantes puis chute partielle d'une toiture...). Une gouttière peut aussi être à l'origine d'un pourrissement puis d'une rupture en partie courante d'une pièce de charpente.



Transformation d'une ancienne porte d'étable en volets abattant sur la façade avec pose de pentures coudées.

L'examen détaillé de l'état de chacune des pièces qui constituent chaque ferme (structure de charpente assemblée) doit être mené dans une seule perspective, conserver au maximum les pièces de bois anciennes. Les diverses techniques d'assemblages en charpenterie offrent autant de solutions pour conforter ou opérer un remplacement partiel des parties défaillantes. Les traitements des bois anciens contre les agents parasites du bois, la restauration de la couverture, assurent un long avenir à ces charpentes restaurées dont l'aspect aura toujours un caractère authentique incomparable avec la mise en place d'une charpente neuve.

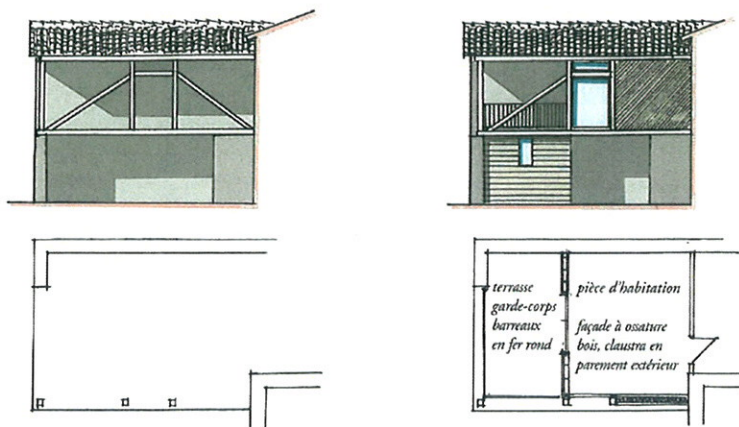
Réaménagement de la grange

L'intention de sauvegarder cet ancien bâtiment d'exploitation devrait toujours s'accompagner de la volonté de conserver son caractère, son aspect. Son aménagement ne doit pas dénaturer cette grange. Pour atteindre cet objectif, il suffit d'adopter une démarche simple fondée sur deux principes, le respect de la structure du bâtiment et la reprise de ses traits architecturaux initiaux.

La meilleure façon d'y parvenir est évidemment de ne pas transformer radicalement la destination de ce corps de bâtiment. En utilisant son rez-de-chaussée pour le stationnement des automobiles, le stockage du bois de chauffage, la remise de mobilier de jardin, l'installation d'étendoir à linge intérieur, l'installation d'un cellier, d'un atelier de bricolage, etc., on affecte à ce bâtiment un usage très proche de sa vocation initiale qui permet une restauration sans modification importante. Cette option est plus difficile à tenir pour les niveaux de combles de ces granges. Dans le contexte de leur aménagement, la sauvegarde du caractère de ces granges se jouera principalement là.

Une fois encore la meilleure attitude sera de modifier le moins possible la nature de cet étage en comble. Il est constitué de vastes volumes non cloisonnés, ouverts en façade est et sud, et éventuellement habillé d'une vêtue en claustra de bois. Dans un projet d'aménagement en pièces d'habitations de cet étage de grange, on essaiera de respecter ce dispositif architectural en conservant une partie en terrasse couverte, en évitant un plan de cloisonnement de cet espace en petites pièces comme par exemple une série de chambres; il est préférable de destiner ces espaces à l'aménagement d'une ou deux grandes pièces, chambre ou salle de jeu...

La rénovation ou la réalisation d'un claustra permet de réaliser une clôture de ces combles au nu de leurs façades est et sud. En revanche la sauvegarde et la mise en valeur de la ferme d'une façade charpentée nécessitent de maintenir sa lisibilité. Il faut éviter toute forme de remplissage entre les pièces de charpente. La clôture du pan de façade sera réalisée derrière le nu de la ferme. Deux solutions peuvent être mises en œuvres, l'une sans retrait avec la réalisation de pans vitrés dont la menuiserie, adossée au chant intérieur des pièces de bois sera invisible ou très discrète, pour l'autre à net retrait, au moins largeur d'un balcon, on adoptera le procédé de construction à ossature bois (avec bardage, ou reprise du claustra devant un pare-pluie). Naturellement, la disposition des ouvertures dans cette façade en retrait devra s'inscrire dans le cadre prédéterminé par la ferme de façade charpentée.



Avant tous travaux de restauration, informez-vous, prenez conseil auprès du CAUE 31.

DÉFINITIONS

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.
L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

« Article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

« Article L. 112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Bâtiment annexe

➤ Bâtiment annexe

« Décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel – version consolidée au 6 juin 1961
»»» ARTICLES 2, 3 et 4

« Sont classés comme "annexes" [*définition*] du local :

1° Les cabinets de toilette, salles de bains, salles de douches, W-C ;

2° Les couloirs et dégagements intérieurs d'une largeur inférieure à 2m, ainsi que les balcons ou loggias de service couverts et particuliers au local ;

3° Toutes les autres parties du local non classées comme pièces habitables ou pièces secondaires, y compris les placards d'au moins 1,90 m de hauteur sous plafond autres que ceux situés en saillie du nu des murs ou cloisons proprement dits.

Les parties du local de hauteur sous plafond inférieure à 1,90 m sont considérées comme débarras et figurent à ce titre parmi les éléments d'équipement du local définis à l'article 14 du présent décret. »

« Sont classées comme "pièces habitables" [*définition*] du local les pièces ayant :

- Une superficie d'au moins 9 m² ;

- Une hauteur sous plafond d'au moins 2,50 m ;

- Une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.), présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie [*proportion*] ;

- Un conduit de fumée ou une installation permettant le chauffage de la pièce ; en outre, peuvent être regardées comme habitables les pièces qui peuvent être simultanément chauffées, le sol de la pièce pouvant être en contrebas du sol avoisinant, la différence de niveau, dans ce cas particulier, ne pouvant dépasser 0,75 m.

Les cuisines sont assimilées aux pièces habitables aux mêmes conditions de hauteur de plafond et d'ouverture sur l'extérieur, lorsqu'elles ont une superficie d'au moins 4 m², qu'elles sont munies d'un conduit de fumée, à défaut d'une installation de gaz ou d'électricité, et qu'elles comprennent les équipements habituels selon l'usage des lieux. »

« **Sont classées comme "pièces secondaires" [*définition*] du local** les pièces qui ne satisfont pas à toutes les conditions fixées à l'article 2, mais qui ont toutefois :

- Une superficie d'au moins 7 m² ;
- Une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m ;
- Une ou plusieurs baies ouvrantes donnant sur l'extérieur, le sol de la pièce pouvant être en contrebas du sol avoisinant, la différence de niveau, dans ce cas particulier, ne pouvant dépasser 0,75 m. »

▪ Article R.212-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Sont notamment considérés comme locaux annexes [*définition*]** les caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages et sous-sols.

Si les annexes sont affectées ou destinées à être affectées à un local principal, elles sont considérées comme étant de même nature que le local principal auquel elles sont affectées ou destinées à être affectées.

Les annexes qui ne sont ni affectées ni destinées à être affectées à un local principal sont réputées réparties entre, d'une part, les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et, d'autre part, les locaux d'une autre nature, selon le rapport existant entre les superficies développées de ces deux catégories de locaux, y compris leurs propres annexes. »

➤ **Surface annexe**

- Arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R. 353-16 et de l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation – version consolidée au 1^{er} août 1997
➤>> ARTICLE 1

« Pour la définition de la surface utile visée à l'article R. 331-10 et au 2° de l'article R. 353-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, **les surfaces annexes sont les surfaces** réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré. ».

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

➤ **Définition**

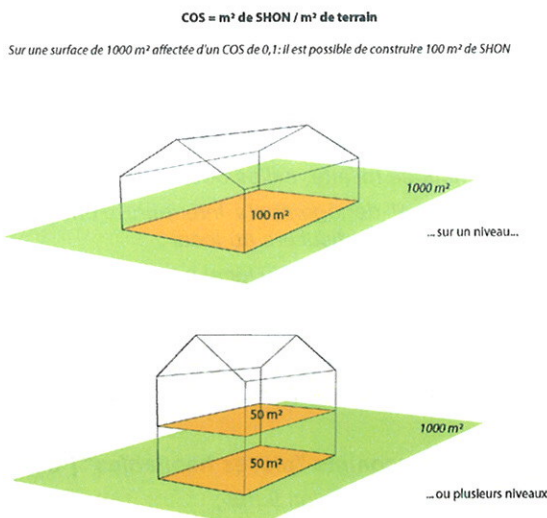
Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la SHON* et la surface de la parcelle.

- Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme

« **Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise** est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »



➤ Dépassement de COS

« Article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme »

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. **La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.** Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. »

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du Plan Local d'Urbanisme peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Habitation = logement

➤ Eléments de définition

« Article L.242-1 du Code de la Construction et de l'Habitation »

« Pour l'application des articles L. 212-10, L. 213-1 et L. 222-1, **un immeuble collectif est considéré comme un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation** lorsque 10 % au moins de sa superficie est affectée à de tels usages. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités selon lesquelles les locaux annexes sont décomptés pour l'appréciation de la condition définie ci-dessus. »

« Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation »

« **Constituent des bâtiments d'habitation** au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

« Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation »

« Tout logement doit :

- Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

➤ **Surface et volume habitables**

« Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation »

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

« Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil »

Limite séparative et plantations

« Article 671 du Code Civil »

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Réhabilitation / Rénovation / Restauration (amélioration de l'habitat)

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (*articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et leurs arrêtés d'application*). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et à leurs arrêtés d'application.

➤ Réhabilitation

La réhabilitation consiste à apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➤ Rénovation

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ Restauration

La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

SHOB = Surface Hors Œuvre Brute

« Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme »

« La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces ».

SHON = Surface Hors Œuvre Nette

« Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme »

« La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre nette des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux. »

Surface et volume habitables

Unité foncière

« Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balnat, 27 juin 2005 »

« ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».