Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

PPA ou PPC	Observations	Réponses commune de Peyrole
SDIS	Couverture du risque incendie	La commune de Peyrole réalise les démarches auprès des services compétents.
Chambre d'agriculture	Différer la zone Bramarié	Accueil de nouveaux résidents sur le territoire : 15 nouveaux habitants en moyenne par an maintien des équipements publics et services publics sur la commune
Commune de Parisot	Concerne la zone Pas de Peyrole	Cette zone ne fait pas partie de la présente procédure de modification
DDT	Densité de logements sur les zones	Accueil de nouveaux résidents sur le territoire : 15 nouveaux habitants en moyenne par an maintien des équipements publics et services publics sur la commune

Analyse du commissaire enquêteur :

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones AU0 se justifie au regard du rythme de développement que connait la commune depuis 1999 et ce jusqu'au dernier recensement INSEE de 2015 (taux de croissance annuel moyen de 3,8% sur cette période : 15 nouveaux habitants en moyenne par an) et du manque de foncier disponible à la construction pour accueillir de nouveaux ménages à l'intérieur des zones urbaines. Cet objectif s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2014 et des orientations du PADD.

Il est à noter :

-Ces zones de développement, toutes les deux prévues initialement au PLU, se situent en continuité du tissu urbain existant ce qui va dans le sens d'un objectif de densification de l'urbanisation et donc d'une maîtrise de la consommation d'espaces.

-La volonté de la Commune est de conforter et densifier le secteur du bourg au regard de la présence des équipements publics (école en Regroupement Pédagogique Intercommunal) et des réseaux urbains notamment l'assainissement collectif.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

- Thématique 2 : Identification / Suppression de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A)

PPA ou PPC	Observations	Réponses commune de Peyrole
Chambre d'agriculture	La Chambre d'Agriculture souligne que les changements de destination en zone agricole correspondent à des créations de logements	L'appréciation de la chambre d'agriculture sur le fait que tous les bâtiments doivent être comptabilisés en habitation est erronée car ces derniers peuvent évoluer pour d'autres usages et notamment la destination touristique par exemple qui est autorisée via le règlement écrit.
DDT	Clarifier la liste des bâtiments désignés comme pouvant être l'objet d'un changement de destination Il semblerait que certains bâtiments puissent compromettre l'activité agricole	Bâtiments C22 : Il s'agit de l'ancienne briqueterie qui n'est pas en état de ruine. La commune maintient cette identification Enfin, tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme sont soumis à avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du projet.

Analyse du commissaire enquêteur :

Au moment de l'élaboration du PLU en 2014, la commune avait identifié 19 bâtiments susceptibles de changer de destination. Elle souhaite compléter l'inventaire des bâtiments situés en zone agricole par l'ajout de 7 bâtis qui sont des bâtis traditionnels en pierre ou briques avec des toitures en tuiles, pour la grande majorité (constaté lors de la visite des lieux avec Mme le Maire de la commune), ayant donc une qualité architecturale et patrimoniale effective.
Plusieurs bâtiments sont inoccupés et certains en cours de délabrement. Il apparaît donc formel que la reconversion de ces bâtiments en habitat évitera des ruines en optimisant le caractère patrimonial et l'impact touristique de la commune de Peyrole. La commune en toute objectivité a donc établi des choix et un règlement afin que la reconversion de ces bâtis se fasse avec qualité.

Enfin, en terme de réseaux, tous les bâtis retenus pour le changement d'affectation sont situés proches d'une habitation desservie elle-même en réseaux ; ainsi leur raccordement ne devrait donc pas poser de problème.

A l'inverse, la commune propose la suppression d'un bâtiment identifié dans le PLU approuvé en février 2014 et pouvant changer de destination. Ce bâtiment n'a plus lieu d'être dans l'inventaire.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

4-2 Classement comptable des observations du public

Le détail des visites et du nombre de dépositions est donné dans le tableau suivant :

Permanences Peyrole	Nombre visites	Observations orales	Dépositions Registre lors permanences	Dépositions Registre hors permanences	Adresse Electronique (courriel)	Correspondance Adressée au CE (courrier)
4 novembre	2	2	0			
22 novembre	5	2	0	3		2
4 décembre	15		15	3	2	3

4-3 Observations recueillies en cours d'enquête

Les observations du public et les questions complémentaires du commissaire enquêteur, répertoriées dans ce chapitre ont été versées au PV de synthèse (annexe 4) et les réponses de la commune validées par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet font l'objet de l'annexe 5.
Dans ce chapitre, nous analyserons les observations du public et du commissaire enquêteur et les réponses de la commune, par thèmes principaux.

- Thématique 1 : Reclassement de deux zones AU0 destinées à une urbanisation à vocation résidentielle

Nom N° sur registre ou courrier ou courriel	Observations	Réponses commune de Peyrole
Mme IMART Geneviève : La Bramarié N°3	Le chemin actuel de desserte de la zone Bramarié est implanté sur une parcelle propriété de Mme IMART qui refuse que son chemin soit utilisé pour desservir la zone à aménager.	Le PLU a pour but d'ouvrir une zone constructible, les aménageurs doivent s'occuper de la voirie.
Mr Roche D. Magrin Peyrole N°7	Mr Roche fait état d'un projet d'éoliennes et d'une installation de panneaux photovoltaïques flottants sur le territoire communal. Concernant les zones à urbaniser, Mr Roche considère que l'augmentation de ces zones engendrera des problèmes de circulation	Cette modification ne concerne pas les problématiques d'énergies renouvelables. L'axe Briatexte-Gaillac ne sera pas plus encombré avec 10 ou 14 maisons de plus, le Conseil départemental a donné son avis concernant la circulation tenant compte des contraintes

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Nom N° sur registre ou courrier ou courriel	Observations	Réponses commune de Peyrole
Mme Sudre Alice Magrin 81310 Peyrole N°8	Mme Sudre pose le problème de la gestion des eaux pluviales sur la zone AU1 du Bourg et de l'augmentation de trafic routier entre Tréluzen et le Pas de Peyrole.	Le bassin de rétention du Haut de saint-Maurice a été prévu en capacité pour recevoir les eaux pluviales de la future zone à urbaniser la zone verte en absorbera une partie.
Mr Rodeau O 125 route de Puybegon Peyrole N°9	problème de l'augmentation de trafic routier généré par l'aménagement de nouvelles zones à urbaniser et que ces terrains vont se soustraire aux terres agricoles exploitées sur le territoire communal.	trafic routier vu avec le Conseil Départemental Les terrains des zones AU0 ne sont plus cultivés depuis de nombreuses années.
Mr Bruneau 4 rue du lac Pas de Peyrole N°12	Mr Bruneau pose le problème de l'incohérence entre l'aménagement de nouvelles zones à urbaniser et le fait de favoriser les études d'un projet d'éoliennes et d'une installation de panneaux photovoltaïques flottants sur le territoire communal. Mr Bruneau demande la protection des zones A et N	La protection des zones A et N est assurée en conformité avec le PADD
Mr Cavailles Emmanuel N°16	Mr Cavailles pose le problème de l'incohérence entre l'aménagement de nouvelles zones à urbaniser et le fait de favoriser les études d'un projet d'éoliennes et d'une installation de panneaux photovoltaïques flottants sur le territoire communal.	La modification se concentre sur l'urbanisation des zones AU0
Mr Ricq Arnaud :SAS TERROVALIE N19	M Ricq demande des modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU située au Pas de Peyrole	Cette demande fera l'objet d'une future modification

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Nom N° sur registre ou courrier ou courriel	Observations	Réponses commune de Peyrole
Mr Buratto Didier 360 route de Tréluzen 81310 Peyrole N°20	Mr Buratto considère que la zone AU0 située sur la parcelle n°81 à St Maurice est plus adaptée au reclassement en AU1et que la zone du Bourg faisant l'objet de la modification du PLU qui n'est pas dans la continuité et non attenante au bourg. Mr Buratto considère que cette zone reclassée en AU1 n'a pas de liaison routière directe avec le village et que le raccordement des habitations à la station d'épuration n'est pas facile.	En ce qui concerne la parcelle n°81 nous n'avons pas eu de demande d'urbanisation de la part des propriétaires contrairement aux autres zones. Le raccordement routier est prévu sur la D15 et un passage piétonnier viendra rejoindre celui en attente aux Hauts de St Maurice. Le raccordement à la station d'épuration est déjà en attente sur le bord d la D10.
Mme Buratto Lucy 360 route de Tréluzen 81310 Peyrole N°21	Mme Buratto demande le retrait de la zone AU1 du bourg du projet de modification du PLU. Mme Buratto considère que cette zone du Bourg faisant l'objet de la modification du PLU n'est pas « en continuité du tissu urbain du bourg existant ni en proximité des services publics présents »et que le raccordement des habitations à la station d'épuration n'est pas facile. - pour les terrains situés sur la zone AU1 du bourg, je demande que la qualité géotechnique des sols apparaisse au PLU du fait qu'ils correspondent à d'anciens sites d'excavation de terre en lien avec l'activité de briqueterie.	Le raccordement routier est prévu sur la D15 et un passage piétonnier viendra rejoindre celui en attente aux Hauts de St Maurice. Le raccordement à la station d'épuration est déjà en attente sur le bord d la D10. Le propriétaire de la zone à aménager devra informer le promoteur de l'état du sous-sol du terrain et à charge de celui-ci de fournir à la Mairie une étude sur les aléas des mouvements de terrain.

Analyse du commissaire enquêteur :

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones AU0 justifiée part le rythme de développement que connait la commune, je constate que ces deux zones prévues initialement au PLU de 2014, permettent de répondre aux besoins de développer l'habitat en continuité du tissu urbain existant.

La volonté de la commune est de conforter et densifier le secteur du bourg Saint-Maurice au regard des équipements publics (école en Regroupement Pédagogique Intercommunal, salle des fêtes, équipements sportifs) et des voiries et réseaux urbains (l'assainissement collectif, eaux pluviales, accès piétons).

Les problématiques de sécurité routière ont été bien étudiées et font l'objet de prescriptions dans les OAP correspondantes.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

- Thématique 2 : Identification / Suppression de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A)

Nom N° sur registre ou courrier ou courriel	Observations	Réponses commune de Peyrole
Mr ALOUSQUE Cédric N°1	Mr ALOUSQUE Cédric fermier des terres agricoles et des bâtiments d'élevage au lieu dit Pillié est favorable à l'ajout des bâtiments C23, C24, C25 et C26 pouvant changer de destination.	L'ajout de ces bâtiments n'aura pas d'impact agricole
Mr BEZES Jacques N°2	Mr BEZES Jacques propriétaire des terres agricoles et des bâtiments d'élevage au lieu dit Pillié est favorable à l'ajout des bâtiments C23, C24, C25 et C26 pouvant changer de destination. Mr BEZES demande que le bâtiment situé sur la parcelle n°863 section C dont il est propriétaire soit ajouté à l'inventaire des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	Accord pour l'ajout des bâtiments C23, C24, C25 et C26 le bâtiment situé sur la parcelle n°863 section C est un hangar agricole qui ne correspond pas aux critères architectural et patrimonial.
Mme Buratto Lucy 360 route de Tréluzen 81310 Peyrole N°21	Mme Buratto demande le retrait du bâtiment C22 de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le bâtiment C22 est une ancienne briqueterie présentant un caractère patrimonial et architectural (cheminée, charpente murs briques rouges) et qu'il serait dommage de ne pas y redonner vie car le village a toujours été connu pour sa briquèterie.
Mr Devaud Florent N°23	Mr Devaud est favorable à l'ajout des bâtiments C25 et C26 pouvant changer de destination et demande pourquoi un repérage plus exhaustif n'a pas été fait sur l'ensemble de la commune.	Lors de l'élaboration du PLU ; ces bâtiments n'étaient pas éligibles car utilisés et exploités par l'agriculteur Cette modification permet de compléter l'inventaire

Analyse du commissaire enquêteur :

La commune en proposant d'intégrer 7 bâtiments supplémentaires, à l'inventaire des changements de destination en zone A du PLU de 2014, favorise la sauvegarde à termes de bâtis anciens de qualité architecturale et patrimoniale sans compromettre l'activité agricole.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

-dans le document « 1c annexe au rapport de présentation »
-Dans l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les bâtis C20 et C21 font l'objet d'une inversion des photographies et du descriptif.
Réponse de la Mairie de Peyrole : Le Bureau d'Etudes CITADIA sera informé de ces observations et devra faire les modifications demandées

B) A proximité de la zone à aménager AU1 du bourg, on peut observer le bâtiment de l'ancienne briqueterie qui a cessé son activité depuis quelques années. Pour alimenter en matière première cette usine, une carrière avait été créée à proximité. Cette carrière n'est pas mentionnée dans le dossier d'Enquête Publique et devra être prise en compte lors de l'instruction de la demande d'autorisation du permis d'aménager. Celui-ci est conditionné à l'aléa de mouvement et glissement de terrain.
Comme le font remarquer certains habitants, « dans un souci de transparence » il est souhaitable que la qualité géotechnique des sols de cette zone soit prise en compte.
Réponse de la Mairie de Peyrole : Le propriétaire de la zone à aménager devra informer le promoteur de l'état du sous-sol du terrain et à charge de celui-ci de fournir à la Mairie une étude sur les aléas des mouvements de terrain.

C) Suite à l'avis du SDIS, quelles mesures la commune souhaite mettre en place pour assurer la sécurité incendie ?
Réponse de la Mairie de Peyrole : Le contact a été pris auprès des services de l'eau et du SDIS, une étude est en cours.

D) Quels sont les critères qui ont permis d'identifier le bâtiment C22 dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ?
Réponse de la Mairie de Peyrole : Le bâtiment C22 est une ancienne briqueterie présentant un caractère patrimonial et architectural (cheminée, charpente murs briques rouges) et qu'il serait dommage de ne pas y redonner vie car le village a toujours été connu pour sa briquèterie.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte des réponses de la commune, concernant :

- la prise en compte des corrections à apporter aux documents écrits et graphique du dossier d'Enquête Publique.
- La zone AU1 du bourg à aménager fera l'objet d'une étude sur les aléas des mouvements de terrains.
- Une étude est en cours pour assurer la sécurité incendie sur la zone AU2 de la Bramarié
- Le bâtiment C22 (ancienne briqueterie) présente un caractère patrimonial et architectural incontestable.

Le 20 décembre 2019
Patrice BASTIE
Commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Annexes jointes au rapport

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur du 2/08/2019.

Annexe 2 : Délibération du conseil communautaire GAILLAC-GRAULHET en date du 12/11/2018, prescrivant une procédure de modification du PLU de la commune de PEYROLE

Annexe 3 : Arrêté N°31_2019A de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 11 octobre 2019 d'ouverture d'une procédure d'enquête publique.

Annexe 3bis : Avis d'enquête publique

Annexe 4 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 5 : Mémoire en réponse de la commune de PEYROLE

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Département du Tarn
Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet

B - Les conclusions et avis motivés

Concernant :

L'enquête publique préalable à la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de PEYROLE

Enquête publique réalisée du 4 novembre au 4 décembre 2019, prescrite par arrêté N°31_2019A de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet du 11 octobre 2019, dans la commune de PEYROLE.

Conclusions et avis du commissaire enquêteur (8 pages)
Conclusions et avis établis par le commissaire enquêteur : Patrice BASTIE.
Destinataires :

- Mme. le Maire de la commune de PEYROLE
- M. Le Président de la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet
- Copie : Mme. La Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Document B : Les conclusions et avis motivés

SOMMAIRE

1 Conclusions du Commissaire Enqueteur 3

1-1 Sur la régularité de la procédure 3

1.1.1 Procédure et bilan de la consultation menée par la commune 3

1.1.2 Préparation et déroulement de l'enquête publique 3

1-2 Sur l'analyse du dossier 4

1-3 Bilan avantages - inconvénients du projet de modification du PLU 5

1.3.1 -Le reclassement de deux zones AU0 destinées à une urbanisation à vocation résidentielle. 5

1.3.2-Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP): 5

1.3.3- Identification / Suppression de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A). 6

1.3.4- modifications du règlement écrit en fonction des points ci-dessus et de la loi ALUR..... 7

1.3.5-Bilan avantages - inconvénients du projet de modification du PLU 7

2 Avis du Commissaire Enquêteur sur La première modification du PLU de PEYROLE,. 8

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

1 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse du projet de la première modification du PLU de PEYROLE et ses conclusions , sur la régularité de la procédure , sur l'examen du dossier et du déroulement de l'enquête publique, sur l'examen des différentes observations et questions formulées pendant l'enquête et des réponses de la commune et in fine sur le bilan des avantages et inconvénients de ce projet de modification de PLU.

1-1 Sur la régularité de la procédure

1.1.1 Procédure et bilan de la consultation menée par la commune

-Par délibération du conseil municipal, la commune de PEYROLE, en date du 10 septembre 2018, a demandé le lancement de la modification du PLU de PEYROLE par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Par délibération en date du 12 novembre 2018, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a engagé, une procédure de modification de ce P.L.U. conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir les articles L153-36 à L153-38 du code de l'urbanisme.

-Les modalités de modification et d'approbation du PLU de PEYROLE sont fixées par les articles L.153-41 et R.153-8 du **code de l'urbanisme** et par les articles L123-1 à L123-19 et R.123-1 à R.123-24 du **code de l'environnement,** en particulier R123-9 pour l'ouverture et l'organisation de cette enquête publique.

--Le responsable du projet a notifié le projet de modification du PLU de PEYROLE aux personnes publiques associées et ce, conformément à l'article L153-40 du code de l'environnement. Les avis des PPA et autres organismes consultés ainsi que la position de la commune figurent dans le dossier d'enquête publique.

1.1.2 Préparation et déroulement de l' enquête publique

Le commissaire enquêteur a analysé les points suivants :

- La production du dossier d'enquête, établi et transmis dans les délais par la commune.
- La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'article 8 de l'arrêté n° 31 du 11/10/2019 de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet : la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que l'affichage en trois endroits du village de cet avis et sa mise en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération : www.ted.fr
- La mise à disposition du public du dossier d'enquête et du registre en format papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur à la mairie de PEYROLE et au siège de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. Le dossier était également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique, sous forme dématérialisée sur le site internet : www.ted.fr.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

1-3 Bilan avantages - inconvénients du projet de modification du PLU

1.3.1 -Le reclassement de deux zones AU0 destinées à une urbanisation à vocation résidentielle.

La commune de PEYROLE profite d'un positionnement stratégique à seulement quelques minutes de l'A68 axe autoroutier Toulouse-Albi. La dynamique communale des dernières années s'est traduite par un développement important du parc de logements et une augmentation de la population. Le lotissement communal de 24 logements constructibles situé dans le bourg est à présent achevé.
Les objectifs poursuivis par la commune de Peyrole s'inscrivent dans la continuité du PLU approuver en 2014. La volonté est de conforter et densifier le secteur du bourg Saint-Maurice au regard des équipements publics (école, salle des fêtes, équipements sportifs, mairie…) et de la présence des réseaux urbains , notamment l'assainissement collectif.
L'estimation de développement confirmée par la commune implique la création de 3 nouveaux logements par an en moyenne. Ce scénario de développement prend en compte les objectifs fixés dans le PADD et par le SCoT Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, actuellement en cours de révision.
L'ouverture de ces 2 zones AU0 qui correspond à la création de 15 logements environ devrait permettre de répondre aux besoins de développement de la commune à l'horizon du PLU soit 2023.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère que par l'ouverture de 2 zones AU0, la Commune témoigne d'une volonté de maitriser sa croissance démographique et le développement de son territoire. Ce choix s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2014.
Cela permet de :
- **Rester compatible avec les objectifs du PADD**
- **Préserver un cadre de vie rural et assurer un équilibre vis-à-vis des équipements publics : assainissement collectif, école.**
- **Urbaniser des zones qui se situent en continuité du tissu urbain existant ce qui va dans le sens d'un objectif de densification de l'urbanisation et donc d'une maîtrise de la consommation d'espaces.**

1.3.2-Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

Afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace pour le secteur Bourg St Maurice , la commune de Peyrole a prévu un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en deux phases d'aménagement.
Les principes d'aménagement retenus en terme paysagers, environnementaux et d'accès ne sont pas modifiés par rapport au dossier de PLU approuvé le 17 février 2014.Seul la desserte

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

du secteur de la Bramarié devra garantir qu'aucun terrain ne soit enclavé et non accessible par les services de secours.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère pertinent de vouloir encadrer (cf. ci-dessus) le développement des constructions sur le secteur du Bourg St Maurice, pour préserver la qualité patrimoniale du village avec son église et plus largement pour être en harmonie avec l'environnement architectural typique.

Les règles sur le secteur de Bramarié visent à maintenir les formes urbaines actuelles et préserver une part d'espaces de pleine terre sur chaque unité foncière.

1.3.3- Identification / Suppression de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A).

La commune propose d'intégrer 7 bâtiments supplémentaires à l'inventaire du PLU de 2014 des changements de destination en zone A.
Les enjeux sont de sauvegarder à termes, le bâti ancien de qualité à la fois pour la population permanente et saisonnière sans compromettre l'activité agricole.
Les bâtiments retenus ne sont pas dans des zones naturelles sensibles. Ces bâtiments se trouvent à proximité d'habitations anciennes existantes desservies en réseaux et la réhabilitation de ces bâtiments évitera des ruines en optimisant le caractère patrimonial et l'impact touristique de la commune de Peyrole. .

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère globalement positives les conséquences de l'ajout, à l'inventaire de 2014, des 7 bâtis susceptibles de changer de destination en zone A sans compromettre l'activité agricole.
En effet, leur réhabilitation permettra ainsi de retrouver et mettre en valeur cette qualité architecturale et patrimoniale.
Je constate que le règlement d'urbanisme contribuera à une reconversion de qualité de ces bâtis.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

1.3.4- modifications du règlement écrit en fonction des points ci-dessus et de la loi ALUR.

Ces modification consistent à apporter les corrections nécessaires pour distinguer les règles d'aménagement dans les secteurs AU1 et AU2 et assurer la cohérence entre les principes d'aménagement fixés dans les OAP et le règlement écrit associé. Elles devraient permettre de lever toutes difficultés d'instruction d'autorisations d'urbanisme à venir.

Conclusion du commissaire enquêteur

Je considère que les modifications apportées au règlement écrit permettront de lever les difficultés d'instruction d'autorisations d'urbanisme et de mettre ce règlement en conformité avec les évolutions législatives.

Elles permettront d'éviter les difficultés d'interprétation et de renforcer la sécurité juridique, notamment pour les propriétaires et acquéreurs potentiels.

1.3.5-Bilan avantages - inconvénients du projet de modification du PLU

Conclusion : Bilan avantages- inconvénients

- je considère, que le projet de la première modification du PLU de PEYROLE présente des avantages:

- ***Une maîtrise et une organisation du développement résidentiel face à la croissance démographique, qui permet:***

- ***une compatibilité avec les orientations du SCoT actuel et du PADD,***
- ***la préservation du cadre de vie du village avec la présence de l'église et plus largement de l'environnement architectural du terroir***
- ***un maintien des équipements publics (***école, salle des fêtes, équipements sportifs***).***
- ***L'arrivée de nouveaux habitants en zone A, sans affecter l'espace agricole et permettant la remise en état de bâtis existants et la valorisation d'éléments patrimoniaux.***

Largement supérieurs aux inconvénients :

- ***Un PLU dont l'équilibre peut sensiblement être modifié par la révision en cours du SCoT et qui nécessitera une révision ou une modification ultérieure***
  Je considère néanmoins que cette modification du PLU est nécessaire, sans attendre la notification du nouveau SCoT, eu égard à l'urgence des besoins futurs en matière d'habitat.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU DE PEYROLE,.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la première modification du PLU de Peyrole, le commissaire enquêteur estime que :

- la légalité ainsi que le déroulement règlementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté communautaire du 11/10/2019, sont établis
- le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions règlementaires et contient toutes les informations nécessaires au public
- la commune, dans son mémoire en réponse, a apporté une réponse positive, validée par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet en date du 12/12/19
- le bilan des avantages de cette première modification du PLU de PEYROLE est largement supérieur à celui des inconvénients

En conclusion le commissaire enquêteur donne

UN AVIS FAVORABLE

au projet de la première modification du PLU de Peyrole

3 recommandations :

1. La prise en compte des corrections à apporter aux documents écrits et graphiques du dossier.
2. La zone AU1 du bourg à aménager fera l'objet d'une étude sur les aléas des mouvements de terrains.
3. la prise en compte du résultat de l'étude en cours pour assurer la sécurité incendie sur la zone AU2 de la Bramarié.

Le 20 décembre 2019
Patrice BASTIE
Commissaire enquêteur

Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Commune de Peyrole

1- Rapport de Présentation
1c- Annexes au Rapport de Présentation

Modification n°1 approuvée le 2 mars 2020

CITADIA

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

SOMMAIRE

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME _____ 3

LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)_____ 32

DEFINITIONS _____ 41

ESSENCES LOCALES CONSEILLEES_____ 55

NUANCIER _____ 56

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions réglementaires

ARTICLE R.123-7 DU CODE DE L'URBANISME

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

ARTICLE R.123-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

[…]

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; »

ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Eléments identifiés

En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination *(art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)*			
Numéro	**Lieu-dit**	Parcelles	Typologie
C1	**La Becede**	**ZA23**	**Ancienne grange agricole**
C2	**Badaillac**	**ZD36**	**Ancienne grange agricole**
C3	**Badaillac**	**ZD40**	**Ancienne dépendance agricole**
~~**C4**~~	~~**Badaillac**~~	~~**ZD40**~~	~~**Ancienne grange agricole**~~
C5	**Le Fedie**	**ZI6**	**Ancienne grange agricole**
C6	**Le Fedie**	**ZI6**	**Ancienne grange agricole**
C7	**Combe Nègre**	**ZH26**	**Ancienne dépendance agricole**
C8	**Boyères**	**ZR38**	**Ancienne grange agricole**
C9	**Les Boyères**	**ZR39**	**Ancienne grange agricole**
C10	**Les Boyères**	**ZR39**	**Ancienne dépendance agricole**
C11	**Gabit**	**ZL42**	**Ancienne grange agricole**
C12	**Bustarou**	**ZK27**	**Ancienne dépendance agricole**
C13	**Bustarou**	**ZK27**	**Ancienne grange agricole**
C14	**Combo de Pabano**	**ZM34**	**Ancienne dépendance agricole**
C15	**Le Cayrelet**	**ZM6**	**Ancienne bâtisse agricole**
C16	**La Lucie**	**ZL11**	**Ancienne grange agricole**
C17	**La Lucie**	**ZL10**	**Ancienne chai viticole**
C18	**Métairie Neuve**	**ZN6**	**Ancienne dépendance agricole**
C19	**Las Ribes Hautes**	**ZO50**	**Ancienne grange agricole**
C20	**Le Fédié**	**ZI13**	**Ancienne grange agricole**
C21	**Le Fédié**	**ZI65**	**Ancienne grange agricole**
C22	**Saint-Maurice**	**ZP32**	**Ancienne briqueterie**

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

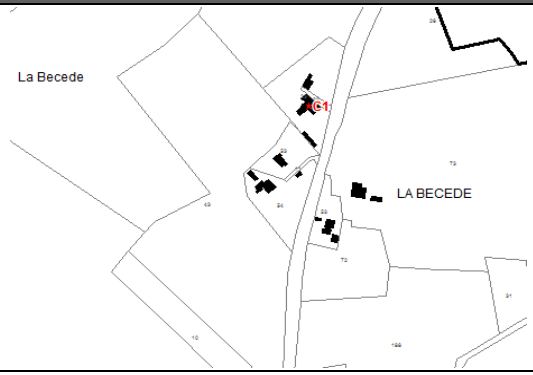
Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination *(art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)*			
Numéro	**Lieu-dit**	Parcelles	Typologie
C23	**La Becede**	**ZA54**	**Ancienne dépendance agricole**
C24	**Pillié**	**C889**	**Ancienne cave bergerie**
C25	**Pillié**	**C889**	**Ancien atelier agricole**
C26	**Pillié**	**C888**	**Ancien poulailler**
C27	**Pillié**	**C888**	**Ancienne étable**

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Fiches des éléments identifiés

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C1	**La Becède**	**ZA23**	**Ancienne grange agricole**
Intérêts			

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre enduit et hangar attenant ouvert
- Etat extérieur et couverture : moyen
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier

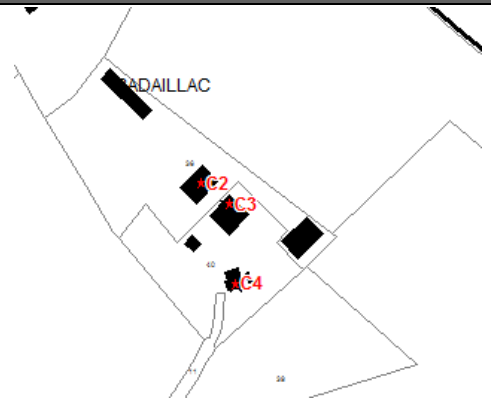


Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C2	**Badaillac**	**ZD36**	**Ancienne grange agricole**

Intérêts

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre, bâtiment ouvert
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier remarquable

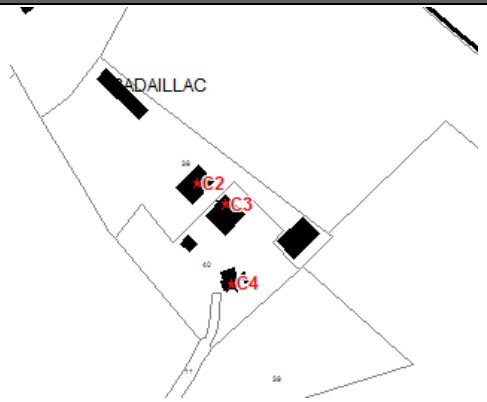


Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C3	**Badaillac**	**ZD40**	**Ancienne dépendance agricole**

Intérêts

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre crépis
- Etat extérieur et couverture : Satisfaisant
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier

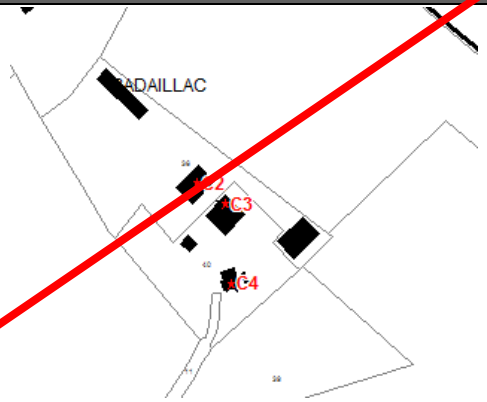


Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C4	**Badaillac**	**ZD40**	**Ancienne grange agricole**

Intérêts

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre, bâtiment ouvert
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier remarquable

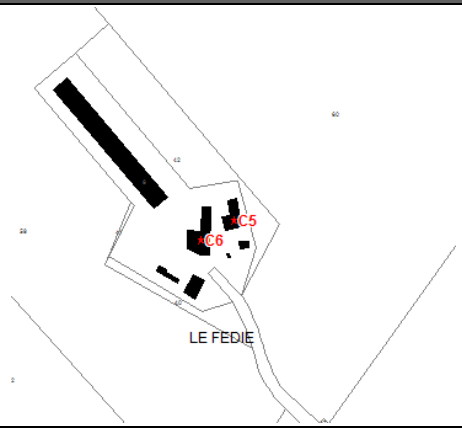


Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C5	**Le Fedie**	**ZI6**	**Ancienne grange agricole**

Intérêts

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre crépis et petites ouvertures
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base carrée)
- Cadre paysager agricole et forestier : milieu ouvert

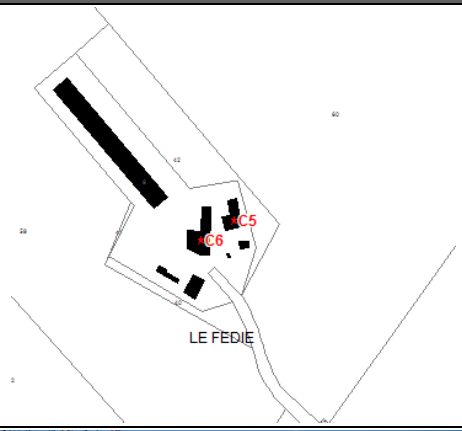


Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C6	**Le Fedie**	**ZI6**	**Ancienne grange agricole**

Intérêts

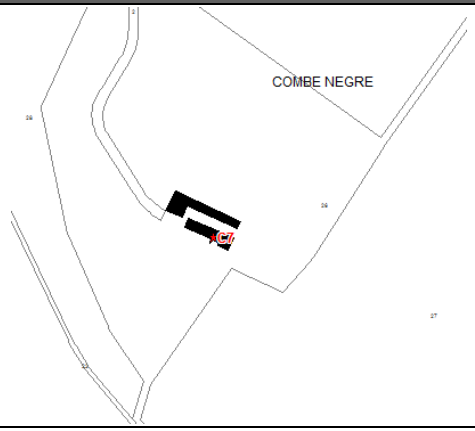
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre crépis et ouvertures existantes
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base carrée)
- Cadre paysager agricole et forestier : milieu ouvert



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C7	**Combe Negre**	**ZH26**	**Ancienne dépendance agricole**

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre enduit, fenestrons
- Etat extérieur et couverture : Très bon
- Utilisation : ancien chai agricole
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant : bâtisse remarquable (gabarit imposant)
- Cadre paysager agricole et forestier

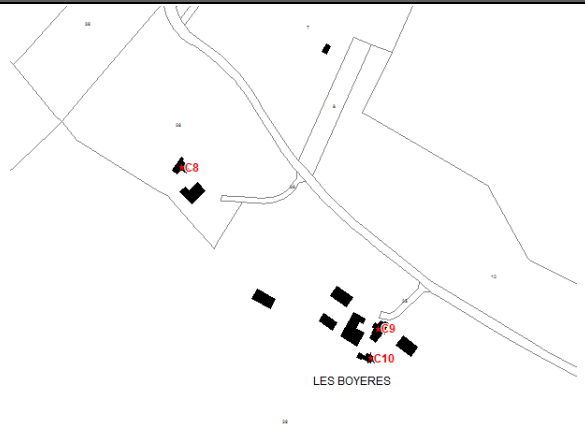


*

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C8	**Boyères**		**Ancienne grange agricole**

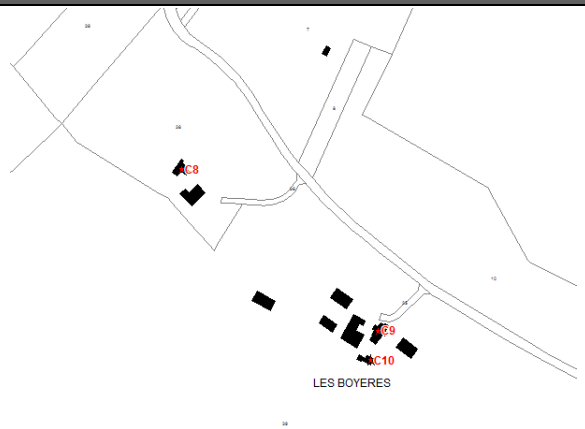
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre enduit
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier : perspectives sur le paysage lointain
- Projet identifié de chambres d'hôtes



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C9	**Les Boyères**		**Ancienne grange agricole**

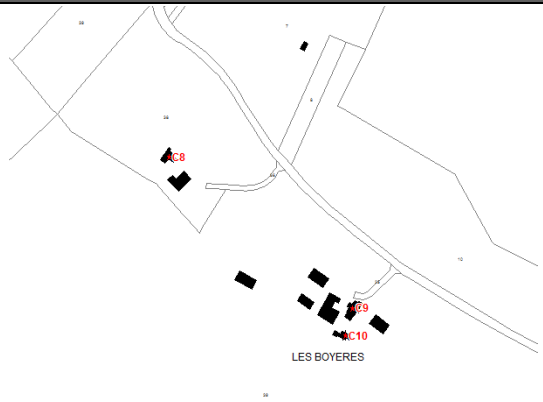
- Architecture : traditionnelle, murs en pierres et briques
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier : milieu ouvert



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C10	**Les Boyères**	**ZR39**	**Ancienne dépendance agricole**

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique, fenestrons, décors
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : ancienne dépendance agricole
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant : bâtisse remarquable (gabarit imposant)
- Cadre paysager agricole et forestier intéressant



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

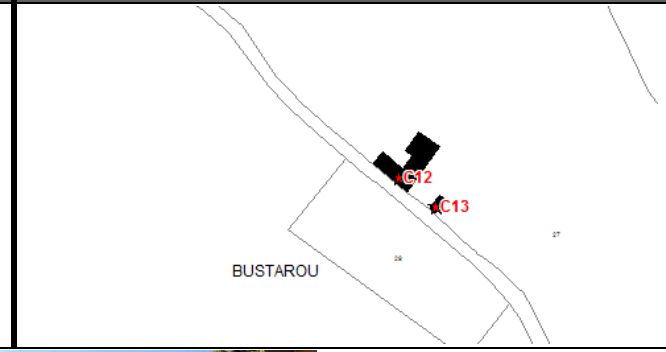
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C11	**Gabit**	**ZL42**	**Ancienne grange agricole**

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre enduit
- Etat extérieur : Moyen
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : attenant
- Volume intéressant : (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C12	**Bustarou**	**ZK27**	**Ancienne dépendance agricole**

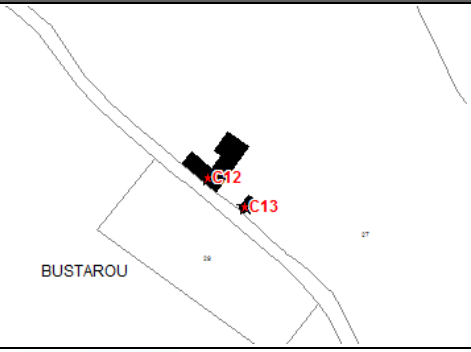
- Architecture : traditionnelle, murs enduit blanc
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : attenant
- Volume intéressant (base carrée)
- Cadre paysager agricole et forestier : milieu ouvert



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C13	**Bustarou**	**ZK27**	**Ancienne grange agricole**

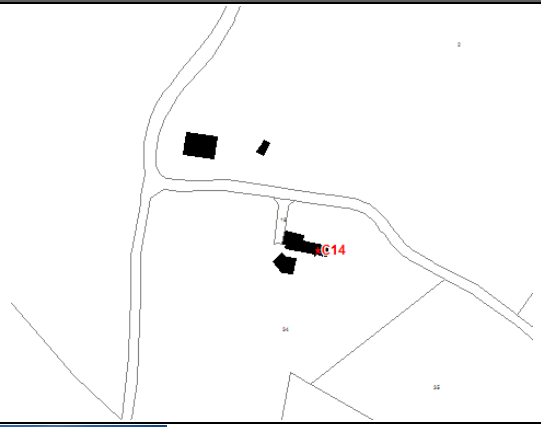
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique, ouvertures existantes
- Etat extérieur et couverture : Moyen
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier : milieu ouvert



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C14	**Coumbo de Pabano**	**ZM34**	**Ancienne dépendance agricole**

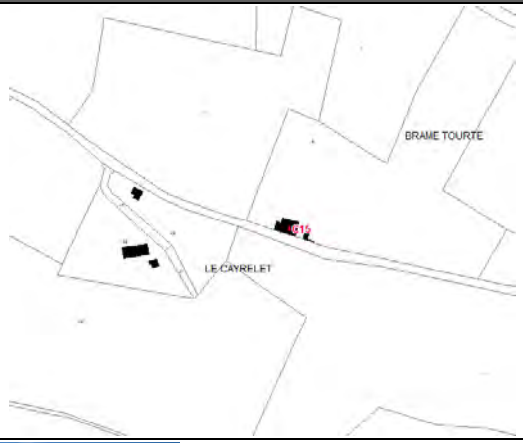
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique en partie enduit
- Etat extérieur et couverture : Très bon
- Utilisation : abri, remise, dépendance
- Bâtiment : attenant au bâtiment principal
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier : perspectives sur le paysage lointain



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C15	**Le Careylet**	**ZM6**	**Ancienne bâtisse agricole**

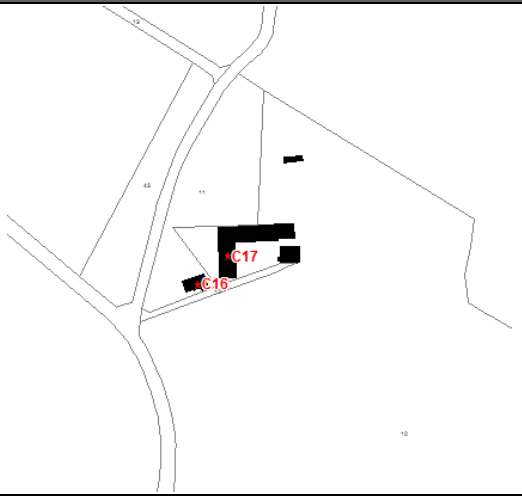
- Architecture : traditionnelle, murs enduits, ouvertures déjà existantes
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : ancienne bâtisse agricole
- Bâtiment :
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier : milieu ouvert



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C16	**La Lucie**	**ZL11**	**Ancienne grange agricole**

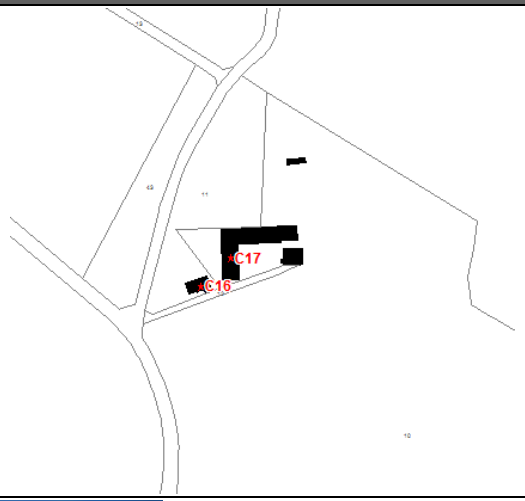
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Moyen
- Utilisation : abri, remise des anciens chais viticoles
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier : perspectives sur le paysage lointain



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C17	**La Lucie**	**ZL10**	**Ancien chais viticole**

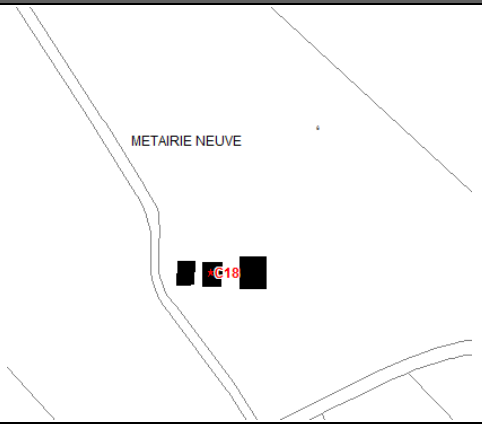
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : anciens chais viticoles ayant un caractère remarquable
- Bâtiment : attenant
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier : perspectives sur le paysage lointain



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C18	**Métairie Neuve**	**ZN6**	**Ancienne dépendance agricole**

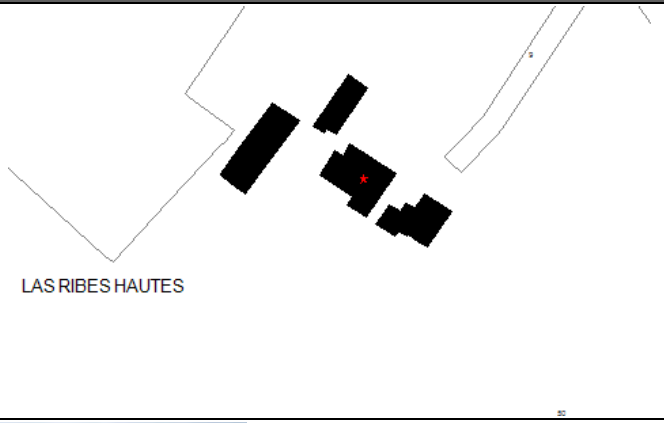
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : ancienne dépendance agricole ayant un caractère remarquable
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant (base rectangulaire)
- Cadre paysager agricole et forestier : perspectives sur le paysage lointain



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C19	**Las Ribes Hautes**	**ZO50**	**Ancienne grange agricole**

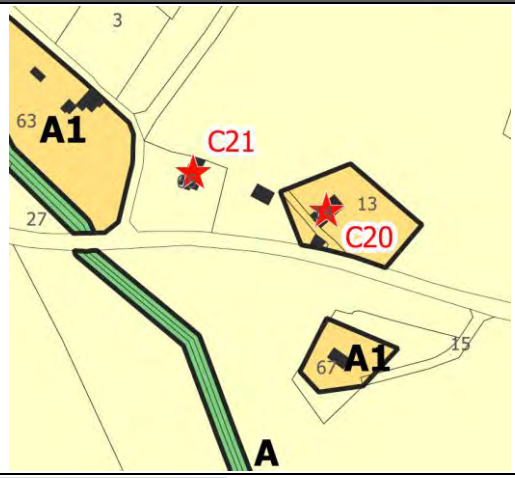
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique, petits fenestrons
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant : bâtisse remarquable
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C20	**Le Fédié**	**ZI13**	**Ancienne grange agricole**

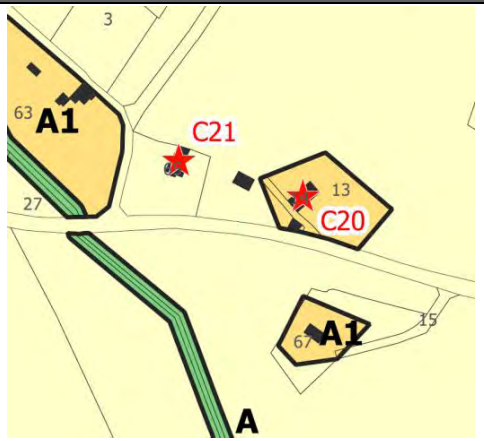
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique enduits
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : vacant
- Bâtiment : néant
- Volume intéressant : bâtisse remarquable
- Cadre paysager agricole



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C21	**Le Fédié**	**ZI65**	**Ancienne grange agricole**

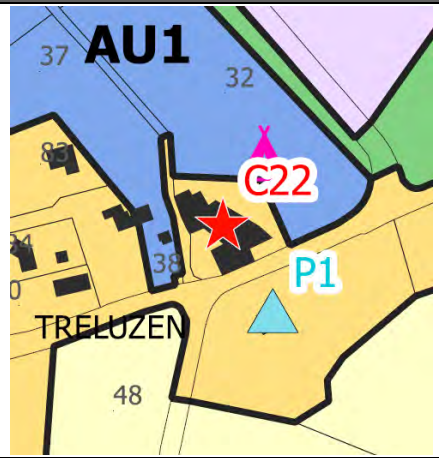
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique, petits fenestrons
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant : bâtisse remarquable
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C22	**Saint-Maurice**	**ZP32**	**Ancienne briqueterie**

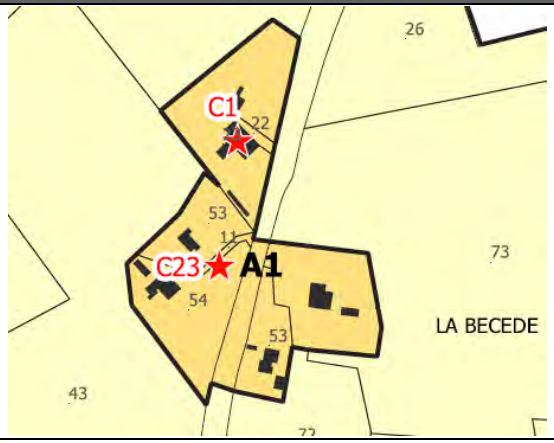
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : à l'abandon
- Bâtiment : vocation industrielle et artisanale
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C23	**La Becede**	ZA54	Ancienne dépendance agricole

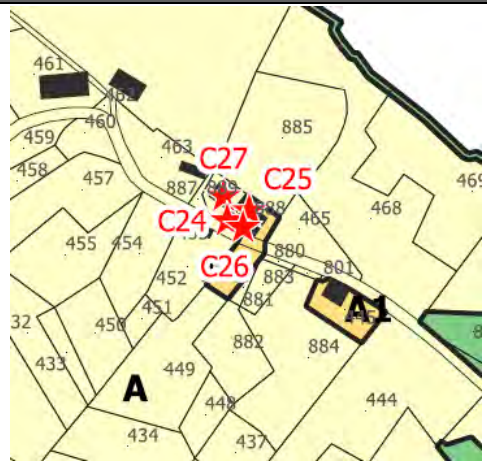
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : ancienne dépendance à l'abandon
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C24	**Pillié**	**C889**	**Ancien atelier agricole**

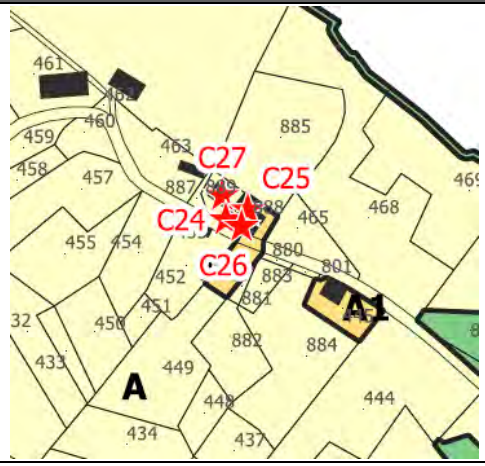
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique, petits fenestrons
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : abri, remise
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant : bâtisse remarquable
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C25	**Pillié**	**C888**	**Ancien poulailler**

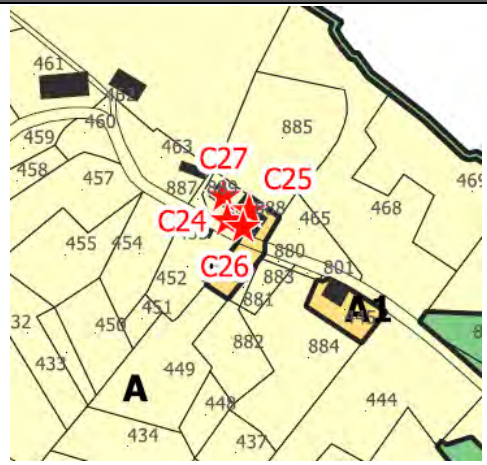
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Moyen
- Utilisation : ancien poulailler à l'abandon
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C26	**Pillié**	**C888**	**Ancienne étable**

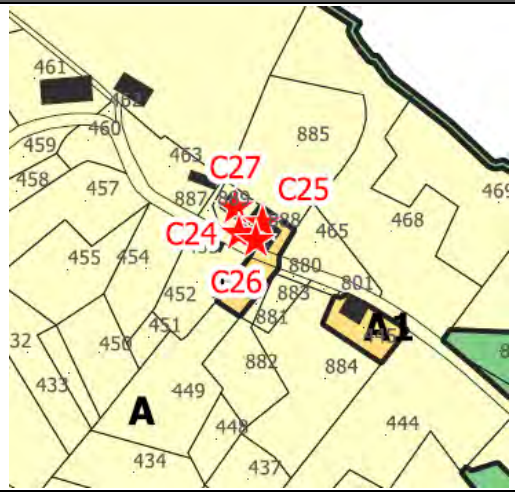
- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique, petits fenestrons
- Etat extérieur et couverture : Bon
- Utilisation : bâtiment à l'abandon
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
C27	**Pillié**	**C889**	**Ancienne cave bergerie**

- Architecture : traditionnelle, murs en pierre et brique
- Etat extérieur et couverture : Mauvais
- Utilisation : ancienne bergerie à l'abandon
- Bâtiment : dissocié
- Volume intéressant
- Cadre paysager agricole et forestier



Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)

Objet

Le patrimoine urbain, architectural, écologique et paysager de la commune de Peyrole particulièrement présent se fond dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire ».

Ainsi, non protégés par des outils réglementaires (type sites, monuments historique, Natura 2000, etc.), ces éléments font ici l'objet d'un inventaire au titre de la Loi « Paysages » (retranscrite dans l'article L.123-1-5. 7° du Code de l'Urbanisme).

Les bases de l'inventaire au titre de la Loi Paysages de la commune de Peyrole

Au regard du diagnostic effectué (notamment état initial de l'environnement, approche paysagère et morphologie urbaine), ainsi que des choix formulés dans le PADD, la préservation des Paysages de la commune de Peyrole procède d'un grand enjeu :

⇨ Attirer l'attention sur les éléments ponctuels de patrimoine qui agrémentent les paysages du quotidien et qui contribuent à la richesse culturelle des communes rurales

Inventaire (typologie)	Intérêt	*Numéros*
Petit patrimoine : Pigeonniers, Moulin, etc.	• Culturel et historique *(élément remarquable pouvant baliser un itinéraire de découverte du territoire)* • Social *(point d'appel ou élément de repère pour les habitants dans leur paysage quotidien)*	

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

En application de l'article L.123-1-5 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 Paysages retranscrite dans l'article L.123-1-5.7° sont repérés sur le plan de zonage.

Conséquences juridiques opposables au tiers :

- Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, n'a 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.
- 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).

Dispositions applicables aux éléments repérés

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de :

- Protéger les édifices recensés : préserver leur intérêt pittoresque et préserver les espèces animales remarquables qui y trouvent refuge (chauves-souris en particulier).
- Valoriser et mettre en scène l'écrin paysager dans lequel ces éléments se sont intégrés.

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

1. Objectifs

- Conserver le volume et l'aspect des éléments de patrimoine bâti
- Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti
- Conserver les arbres identifiés, excepté si une maladie impose l'abattage.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

2. Recommandations générales :

- Réfection souhaitable des enduits
- Modifications des ouvertures à limiter
- Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.
- Ne pas abattre les arbres identifiés, excepté si une maladie impose l'abatage.

3. Recommandations concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci 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.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

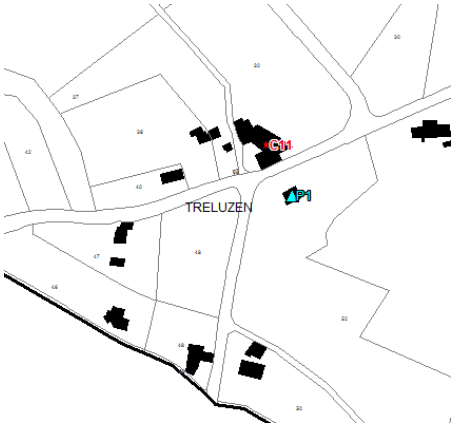
Eléments identifiés

En application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial, culturel ou paysager :

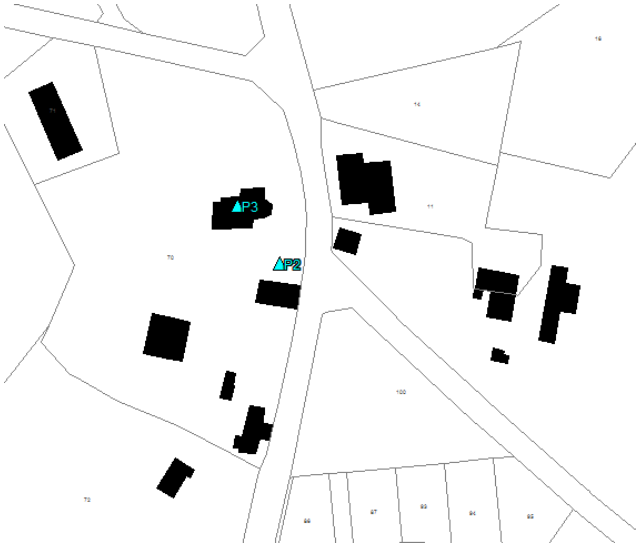
Inventaire Loi Paysage (Art. L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)			
Le Petit patrimoine			
Numéro	**Lieu dit**	Parcelles	Typologie
P1	**Treluzen**	**ZP52**	**Maison de maître**
P2	**Saint Maurice**	**ZP70**	**Arbre remarquable**
P3	**Saint Maurice**	**ZP70**	**Eglise**
P4	**Saint Laurent**	**B24**	**Arbre remarquable**

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

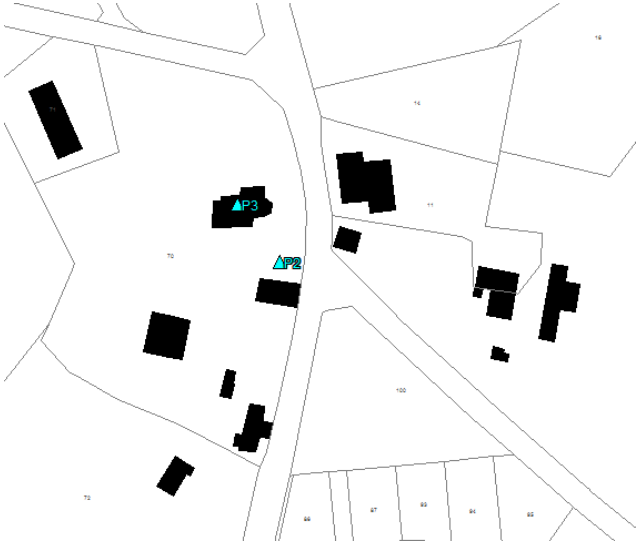
Fiches des éléments identifiés : le petit patrimoine

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
P1	**Treluzen**	**ZP52**	**Maison de maître**
			

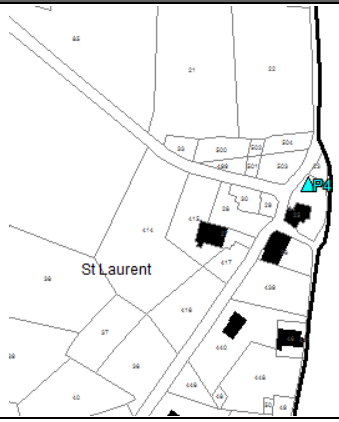
Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
P2	**Saint Maurice**	**ZP70**	**Arbre remarquable**
			

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
P3	**Saint Maurice**	**ZP70**	**Eglise**
			

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
P4	**Saint Laurent**	**B24**	**Arbres remarquables**
			

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

DEFINITIONS

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme *(articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23)* précise, dans le cas ou les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- *à permis d'aménagement* :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- *à simple déclaration* : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

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.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

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 ».

Amélioration de l'habitat

>>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface de plancher maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Références juridiques

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 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.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

- **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.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

*Article R*420-1 : Créé par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 2*

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

Dans cette projection verticale :

- sont inclus les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses ;
- sont exclues les parties des constructions ayant une hauteur au plus égale à 60cm au dessus du sol existant avant travaux ainsi que les passages ou cours cuverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des laisons entre des voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 mètres.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme (décret n°2001-260 du 27 mars 2001, art.1er)

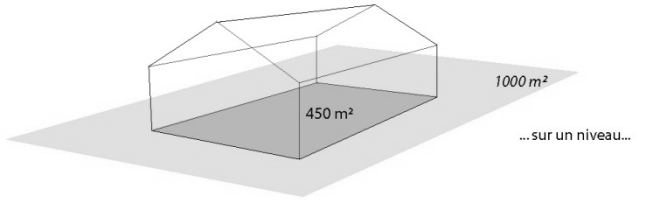
« 1° Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1er mars 2012) « surface plancher » ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

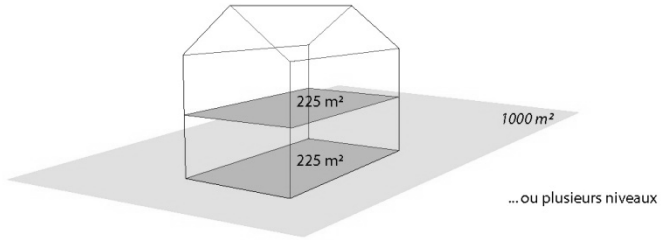
2° Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La (décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, art. 6, en vigueur depuis le 1er mars 2012 « surface plancher » 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.

3° Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 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 de 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.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,45 il est possible de construire 450 m² de Surface de plancher





4° Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

5° Dans ces zones ou parties de zones, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9 (décret n°2004-531 du 9 juin 2004, art 2-VIII) « Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti. »

6° Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées ».

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Construction Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« […] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

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 PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

- **Éléments de définition**

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

*« **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.111-2 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. »*

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

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

*« **Tout logement* doit :***

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) 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 ;

c) Être 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 ;*

d) 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. »

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions se calcule à partir du point bas et jusqu'au point haut de la construction.

Partie inférieure (point bas) :

Plusieurs points bas sont susceptibles de constituer le point de référence du calcul de la règle de hauteur des constructions : ce peut être le sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet ; la cote NGF ; le niveau de la rue ou de l'emprise publique.

Si le point haut est l'égout du toit, le point bas sera celui à l'aplomb de l'égout du toit considéré, même si un autre point du bâtiment est situé plus bas. La référence au « point le plus bas » d'une construction pour le calcul de sa hauteur s'entend ainsi nécessairement du niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

De manière générale, le point de référence ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non pas dans l'ensemble de la parcelle, par exemple.

Partie supérieure (point haut) :

Les points hauts s'établissent :

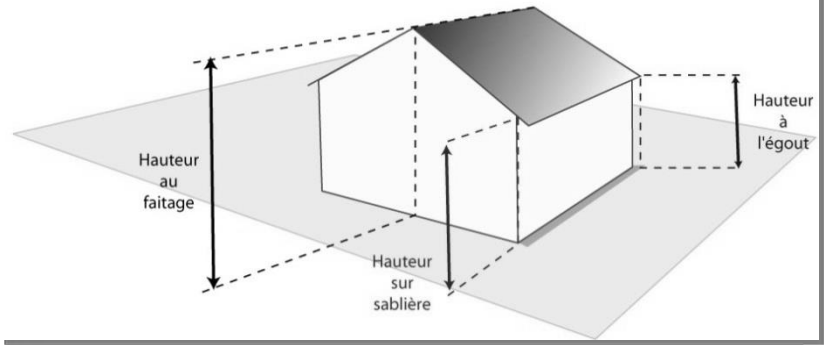
Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

- au faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

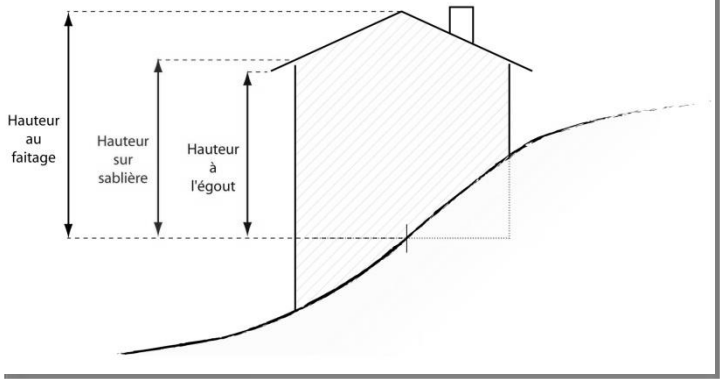
- à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

- au sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de favoriser les toitures-terrasses.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



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

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

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. »

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Surface Plancher

- *Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1*

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

Envoyé en préfecture le 17/03/2020
Reçu en préfecture le 17/03/2020
Affiché le
ID : 081-200066124-20200302-100_20201-DE

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

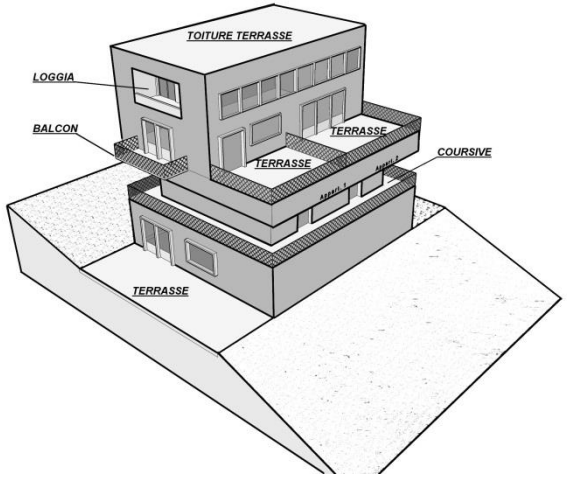
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- *Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)*

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Notion de Plancher :

- Surface de planchers, quelle que soit leur nature : béton, bois, terre battue, graviers etc. ...
- À tous les niveaux
- Rez-de-chaussée et étages
- Niveaux intermédiaires
- Mezzanines
- Combles, aménageables ou non
- Sous-sols, aménageables ou non



Notion de « clos et couvert » :

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible