


Département du Tarn

Commune de Brens

PLAN LOCAL D'URBANISME



1 Bis- Annexes au Rapport de Présentation

Document destiné à être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire approuvant la modification
n°2 du PLU de Brens en date du 21/01/2019

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

du **30 janvier 2014**

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

SOMMAIRE

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	2
LISTE DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME).....	23
DEFINITIONS.....	39
SCHEMAS EXPLICATIFS DU REGLEMENT.....	48
ESSENCES LOCALES CONSEILLEES.....	61
DIAGNOSTIC AGRICOLE	62

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

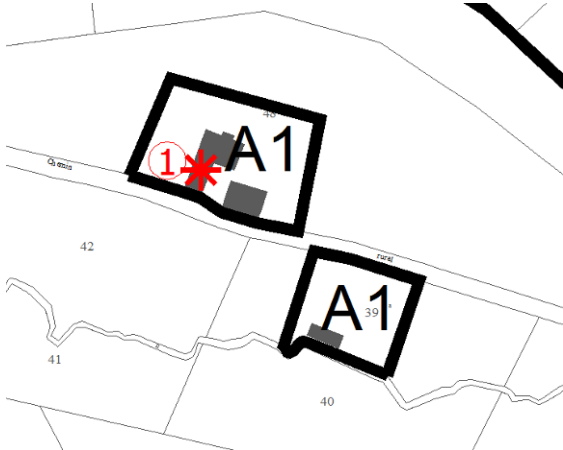

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

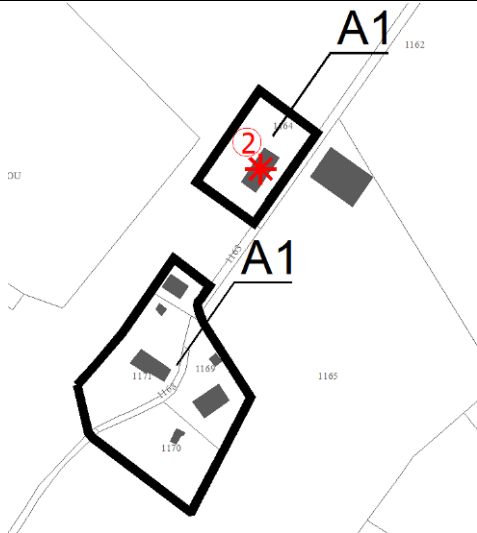

Eléments identifiés

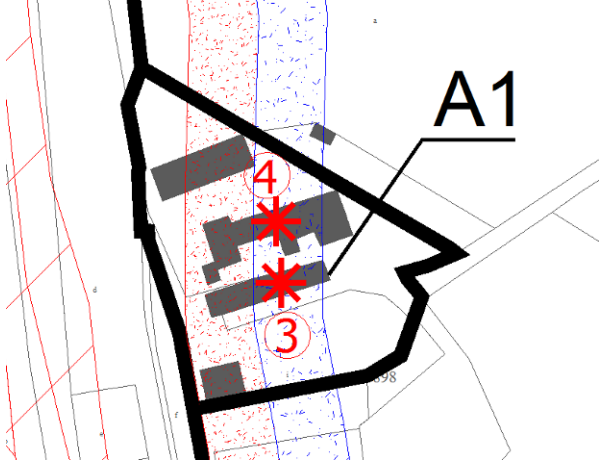


En application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et repérés au plan de zonage les éléments présentant un intérêt patrimonial en zone agricole :

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
1	Goursières	ZM 48	Ancien corps de ferme
2	Peyrussou	C 1164	Ancienne grange
3	Vitrac	F 906	Ancien corps de ferme
4	Vitrac	F 906	Ancienne grange
5	Le Ga	ZB 122	Ancien corps de ferme avec grange
6	Al Bosc	ZB 118	Pigeonnier
7	Pialantou-Bas	D 440	Ancien corps de ferme
8	Saint Antoine	ZC52	Ancien corps de ferme
9	Falgayrac	ZB98	Ancien hangar agricole
10	Pialantou	D452	Corps de ferme
11	Briquetterie de Fongarrigue	C1425	Construction isolée
12	Rieucourt	ZA 131	Corps de ferme
13	La Bourélie	A1506	Château de Bourélie
14	La Sauronne	A301	Chai
15	Mirabel	D736	Corps de ferme
16	Reunier	ZM170	Ancien corps de ferme
17	Saint-Fons	ZN175	Corps de ferme
18	Port-Bas	F49	Corps de ferme
19	Chemin de Vitrac	F902	Pigeonnier

Fiches des éléments identifiés

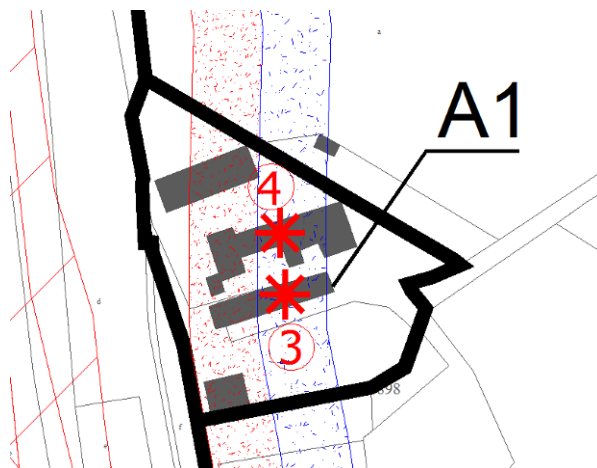
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
1	Goursières	ZM 48	Ancien corps de ferme
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none">▪ Volumes intéressants.▪ Architecture traditionnelle : murs en briques et pierres, tuiles canal▪ Cadre paysager agricole			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
2	Peyrussou	C 1164	Ancienne grange
<ul style="list-style-type: none">• Volumes intéressants• Architecture traditionnelle (Toiture en tuiles canal, murs en pierre, etc.)• Cadre paysager agricole			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
3	Vitrac	F 906	Ancien corps de ferme
<ul style="list-style-type: none">• Volumes intéressants• Architecture traditionnelle (Toiture en tuiles canal, etc.)• Cadre paysager agricole			
			
			
			

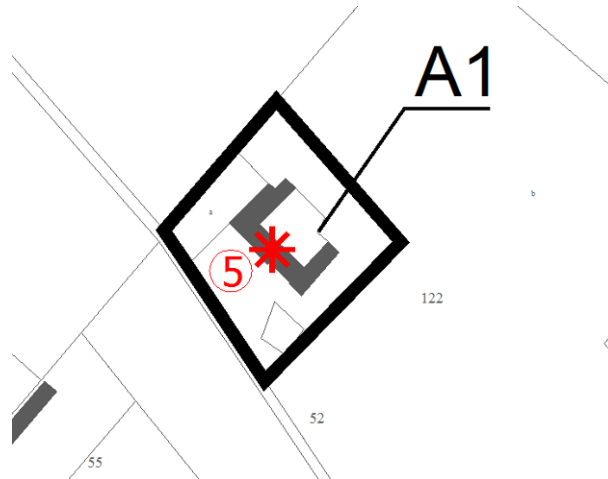
Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
4	Vitrac	F 906	Ancienne grange

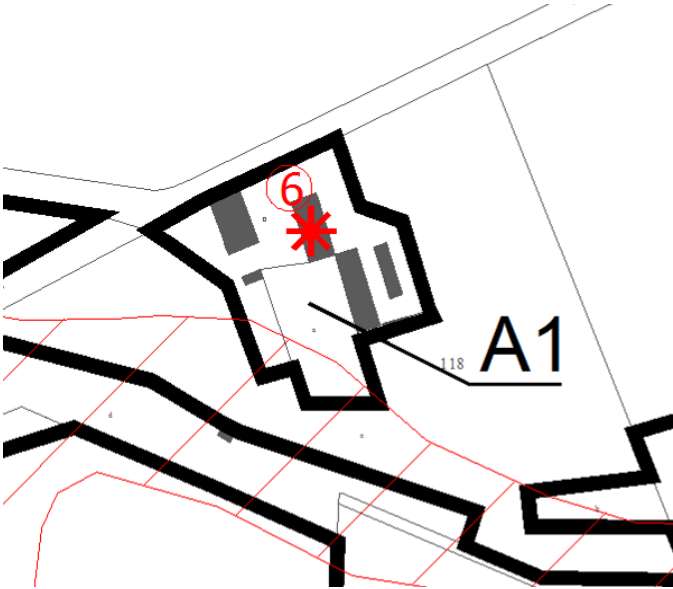

- Volumes intéressants
- Architecture traditionnelle (Toiture en tuiles canal, murs traditionnels en pierre et briques, etc.)
- Cadre paysager agricole



Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
5	Le Ga	ZB 122	Ancien corps de ferme avec granges

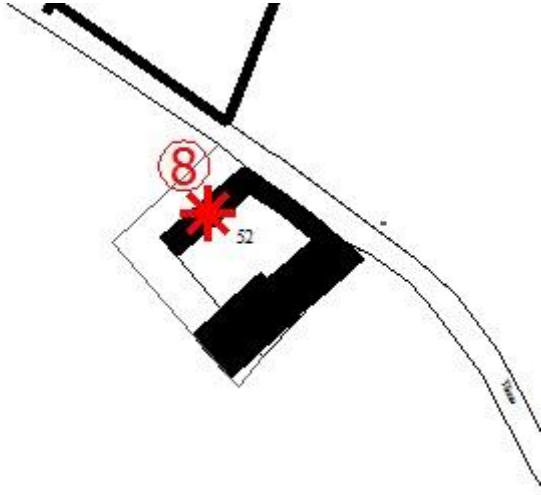

- Volumes intéressants
- Architecture traditionnelle (Toiture en tuiles canal, etc.)
- Cadre paysager agricole

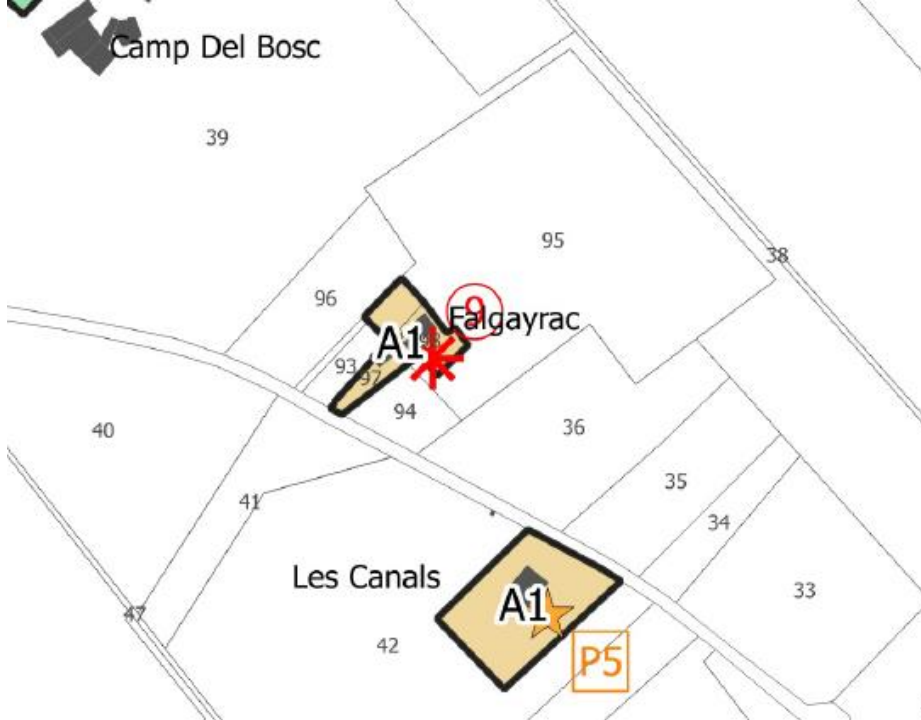



Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
6	Al Bosc	ZB 118	Pigeonnier
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
7	Pialantou-Bas	D 440	Ancien corps de ferme

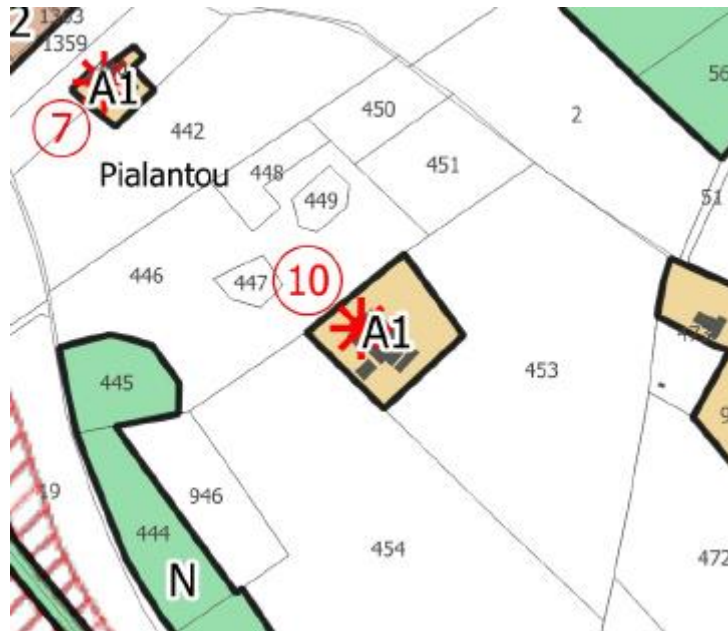
Photos

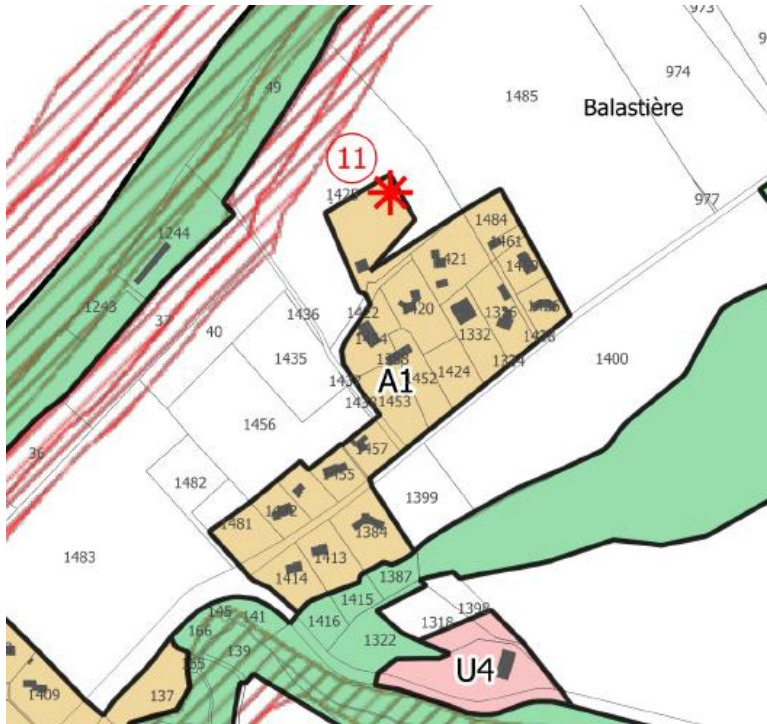

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
8	Saint Antoine	ZC52	Ancien corps de ferme
Photos			
			
			

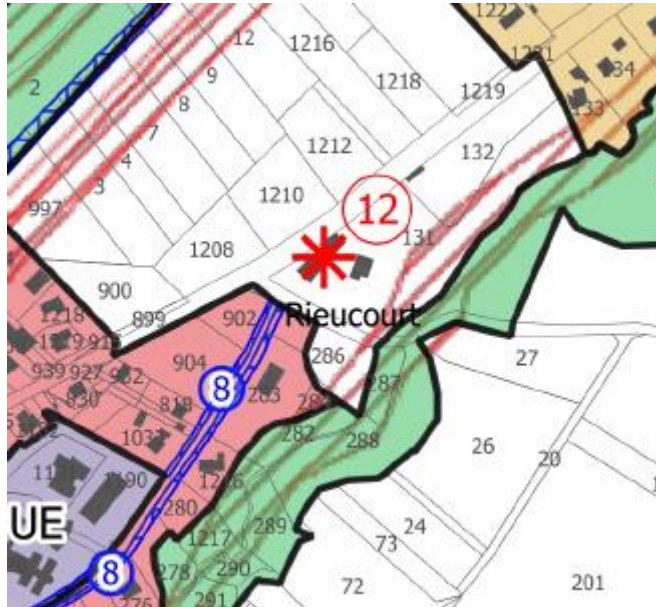

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
9	Falgayrac	ZB98	Ancien hangar agricole
Photos			
			
			

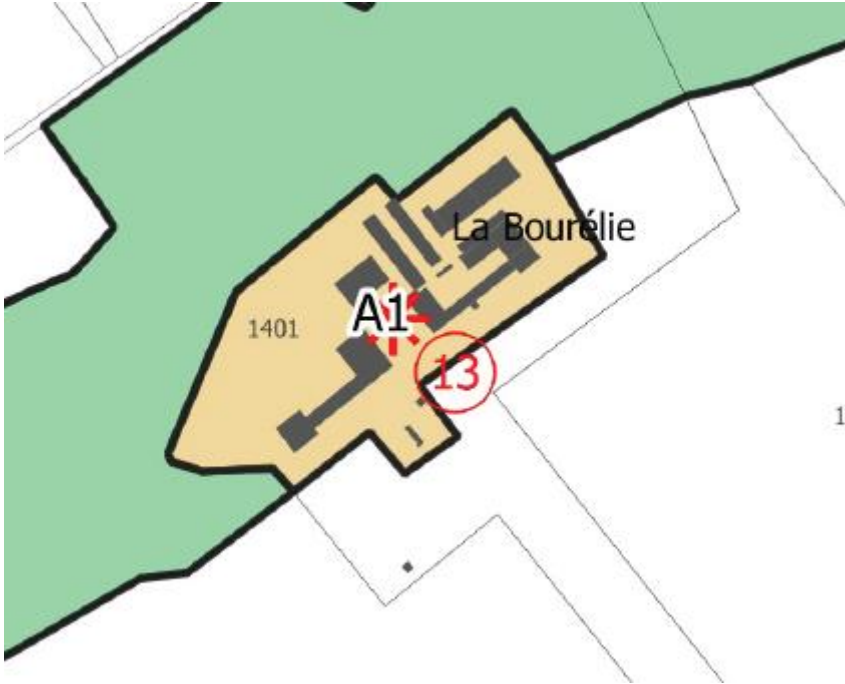

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
10	Pialantou	D452	Corps de ferme



Photos



Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
11	Briquetterie de Fongarrigue	C1425	Construction isolée
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
12	Rieucourt	ZA 131	Corps de ferme
Photos			
			
			

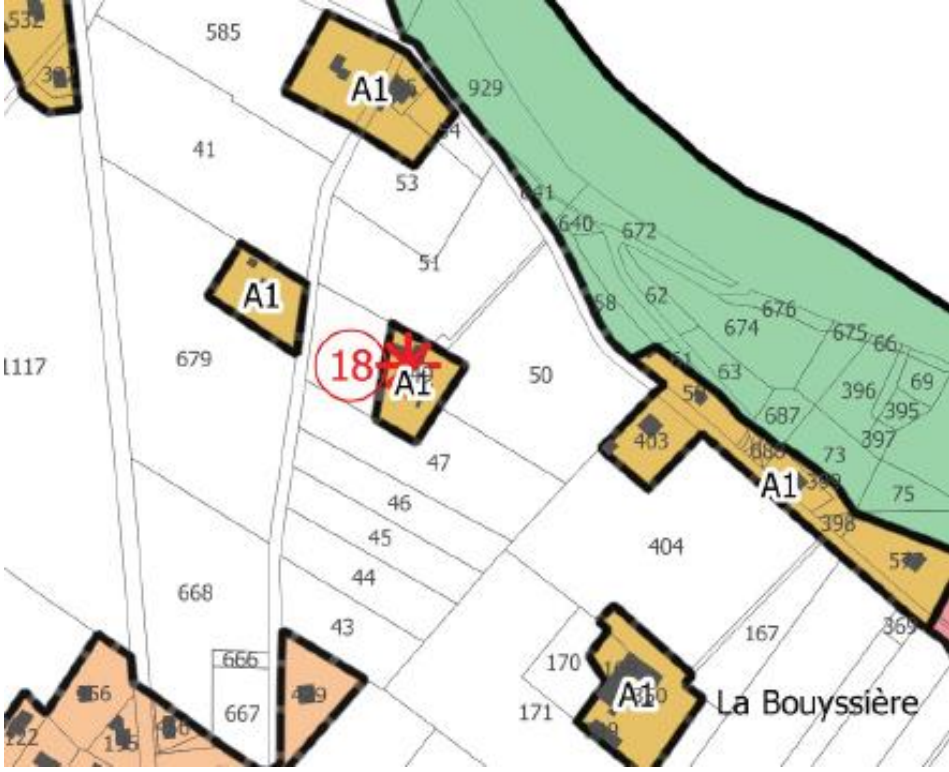

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
13	La Bourélie	A1506	Château de Bourélie
Photos			
			
			

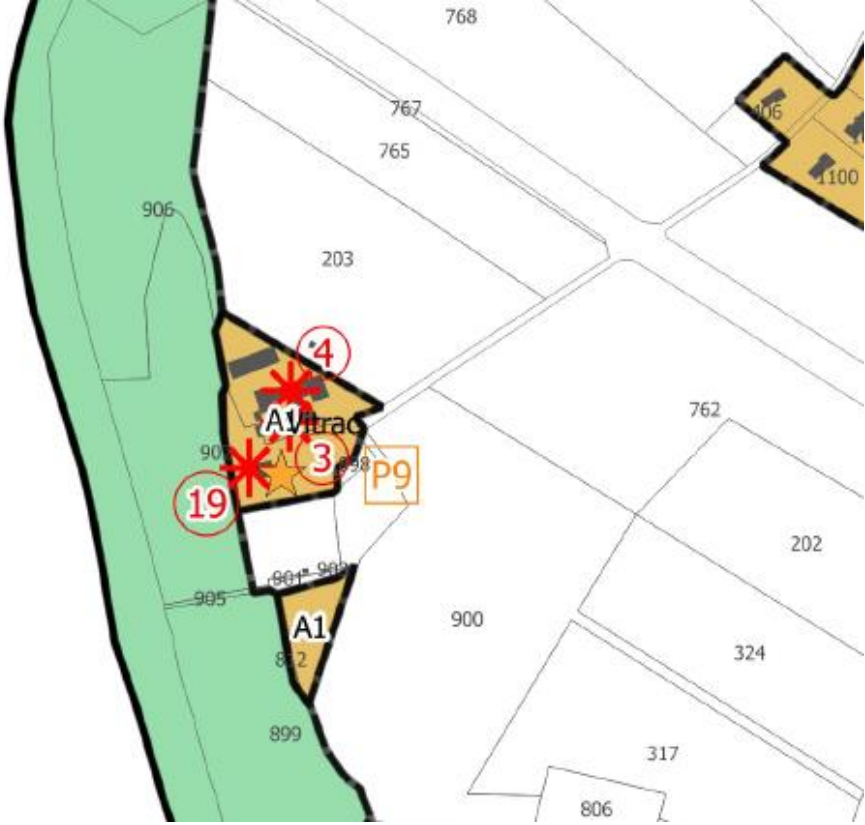

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
14	La Sauronne	A301	Chai
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
15	Mirabel	D736	Corps de ferme
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
16	Reunier	ZM170	Ancien corps de ferme
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
17	Saint-Fons	ZN175	Corps de ferme
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
18	Port-Bas	F49	Corps de ferme
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelles	Typologie
19	Chemin de Vitrac	F902	Pigeonnier
Photos			
			
			

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 Brens particulièrement présent se fonde 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 BRENS

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 Brens 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
« Arbres remarquables »	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	A1 à A4
Petit patrimoine : Pigeonniers, pressoirs	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	P1 à P8

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. Concernant les pigeonniers, pressoir :

- Objectifs
 - Conserver le volume et l'aspect des éléments de patrimoine : pigeonniers et pressoir
 - Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments
- Recommandations générales :
 - Réfection souhaitable des enduits
 - Modifications des ouvertures à éviter
 - Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.
- 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 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.

2. Concernant les arbres remarquables :



- Les arbres identifiés seront conservés sauf à prouver qu'ils doivent être abattus pour des questions de sécurité. Dans ce cas, les arbres abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.



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 :

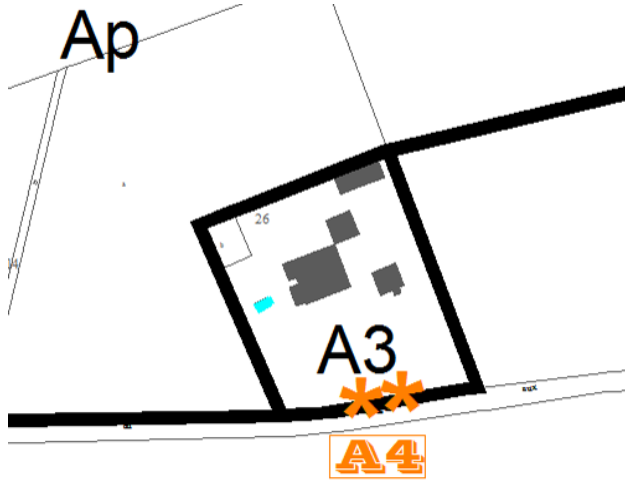

Inventaire Loi Paysage (Art. L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)			
Les arbres			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
A1	Lauder	ZM 36	Arbre remarquable
A2	Rieuner	ZM 170	Arbre remarquable
A3	Mirabel	D 1309	Arbre remarquable
A4	Sesquières Haute	ZI 63-64	Arbre remarquable
Le Petit patrimoine : Pigeonniers, pressoir			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Les Rives	F 657	Pigeonnier
P2	Pesec	ZN	Pigeonnier
P3	La Nauze	ZB 64	Pigeonnier
P4	Verdayroux	A 796-49	Pigeonnier
P5	Le Ga	ZB 42	Pigeonnier
P6	Fontrantoulayre	ZB 70	Pigeonnier
P7	Chemin de Titou	ZM 222	Pigeonnier
P8	Durand	C 647	Pressoir
P9	Vitrac	F 902	Pigeonnier

Fiches des éléments identifiés : les arbres

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
A1	Lauder	ZM 36	Arbres remarquables : 2 pins parasol
Photos			
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
A2	Rieuner	ZM 170	Arbre remarquable
Photos			
			
			

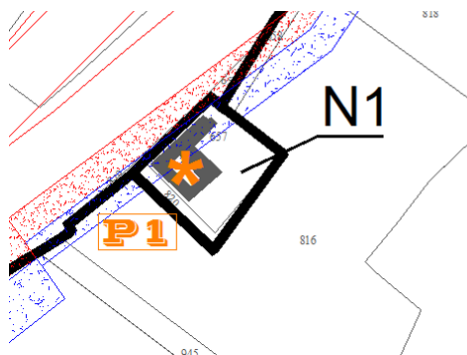
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
A3	Mirabel	D 1309	Arbre remarquable : Pin parasol
Photos			
			
			

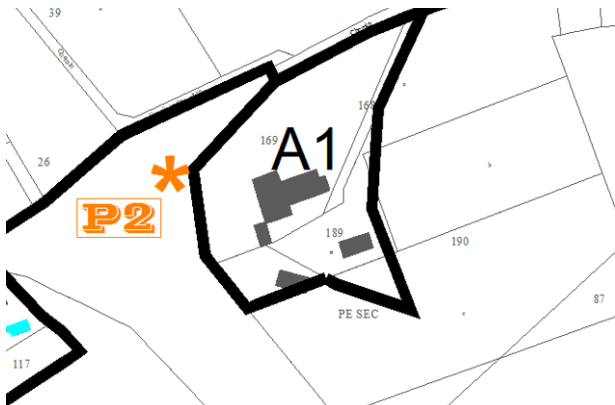

Numéro	Lieu dit	Parcelle	Typologie
A4	Sesquières Haute	ZI 63-64	Arbre remarquable
Photos			
			
			



Fiches des éléments identifiés : le petit patrimoine (pigeonniers, pressoir)

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P1	Les Rives	F 657	Pigeonnier

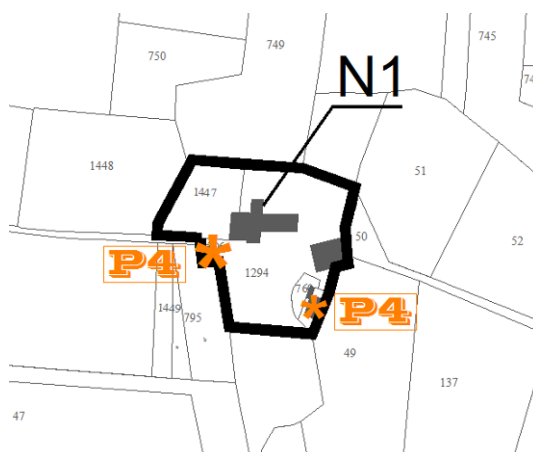
Photos





Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P2	Pesec	ZN	Pigeonnier
Photos			
			
			

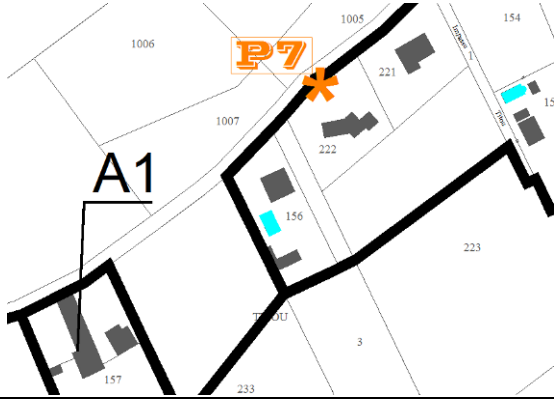

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P3	La Nauze	ZB 64	Pigeonnier
Photos			
			
			

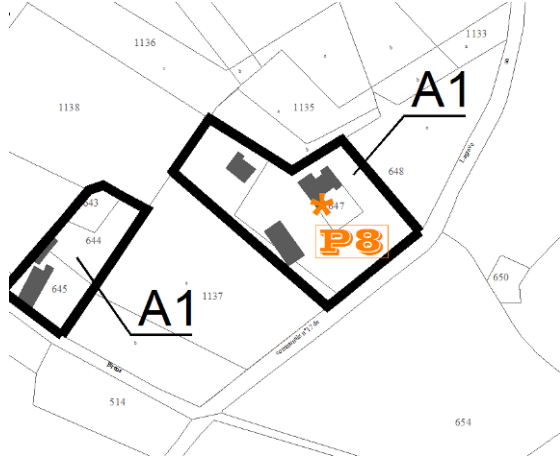

Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P4	Verdayroux	A 64-796	Pigeonniers

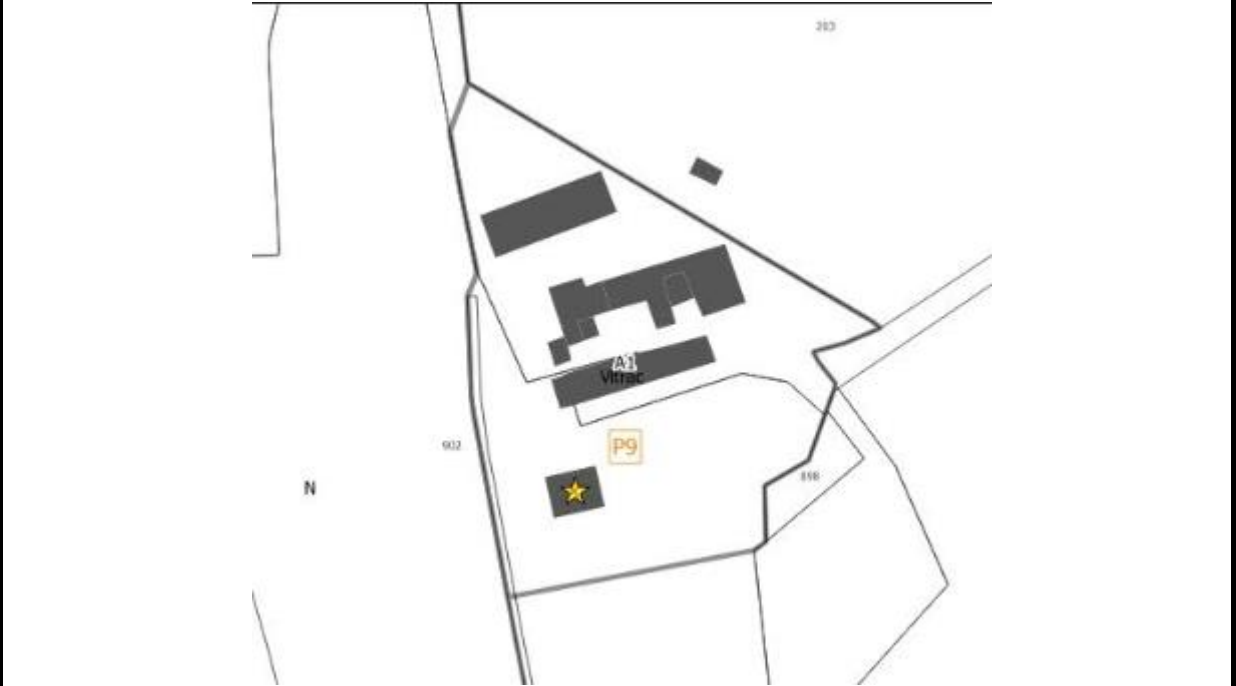



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
P5	Le Ga	ZB 42	Ancien corps de ferme
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelle	Typologie
P6	Fontrantoulayre	ZB 70	Pigeonnier
Photos			
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelle	Typologie
P7	Chemin de Titou	ZM 222	Pigeonnier
Photos			
			
			

Numéro	Lieu dit	Parcelle	Typologie
P8	Durand	C 647	Pressoir
Photos			
			
			

Numéro	Lieu-dit	Parcelle	Typologie
P9	Vitrac	F902	Pigeonnier
Photos			
			
			

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.

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 où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménager :
Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles
- 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.

- 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 hors œuvre brute 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.

➤ **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**

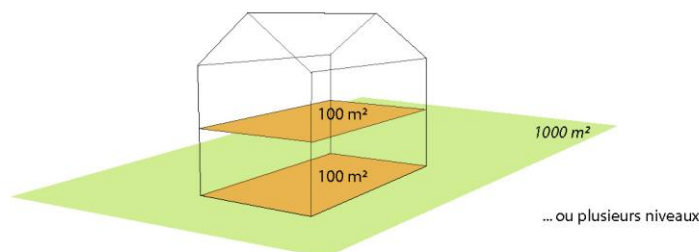
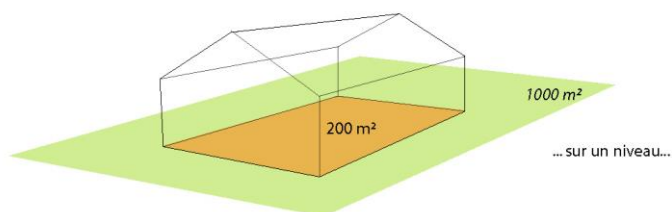
La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

COS = Coefficient d'Occupation des Sols

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

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 0,2 il est possible de construire 200 m² de Surface de plancher



■ 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 surface de plancher 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 de 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.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 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.

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

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, 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. »

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. »

Emprise au sol

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

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.111-1-2 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. »

- Article R.111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

a) 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 ;

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) 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 ;

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. »

Haie arbustive

La haie arbustive est constituée d'espèces et essences locales et variées, à la différence des plantations artificielles et uniformes de thuyas, de lauriers ou de troènes, plus sensibles aux maladies et aux sécheresses, et presque désertées par la faune.



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. »

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

▪ Art. R. 112-2 :

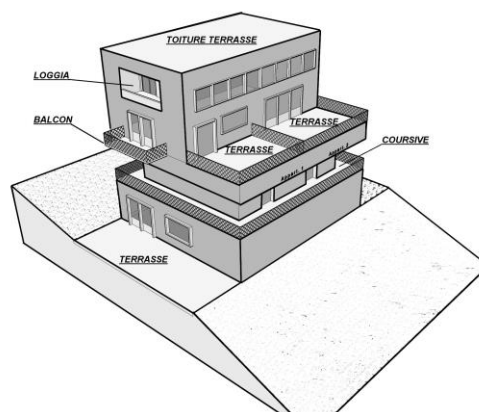
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. »

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

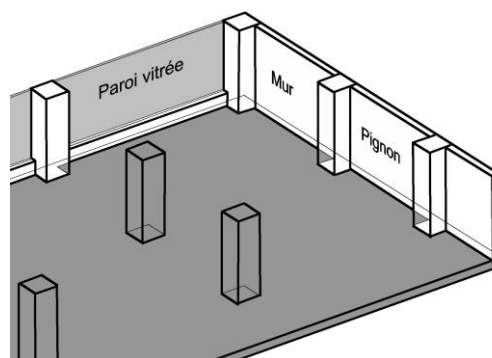
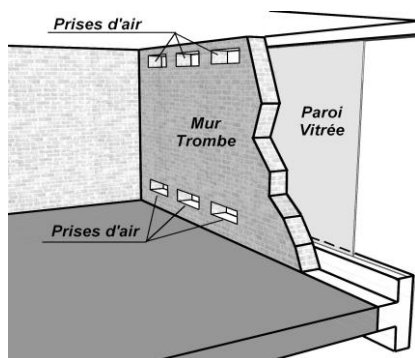
Notion de « clos et couvert » :

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

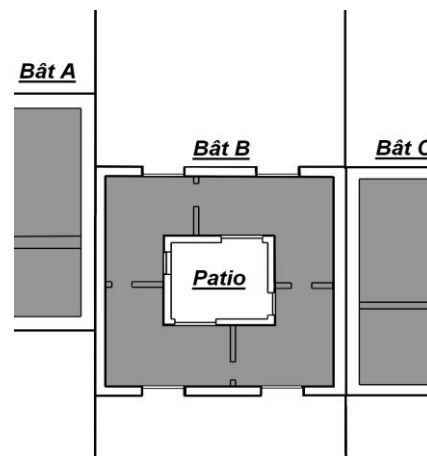


Notion de « nu extérieur » :

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur

**Notion de « façade » :**

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les murs extérieurs d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers

**Surface et volume habitables**

- Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

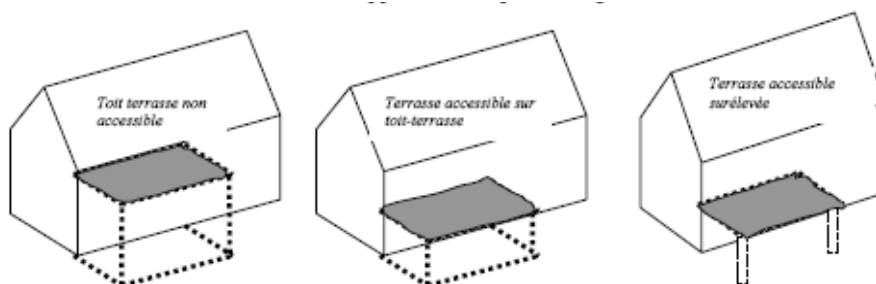
« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies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

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

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

Voies et emprises publiques

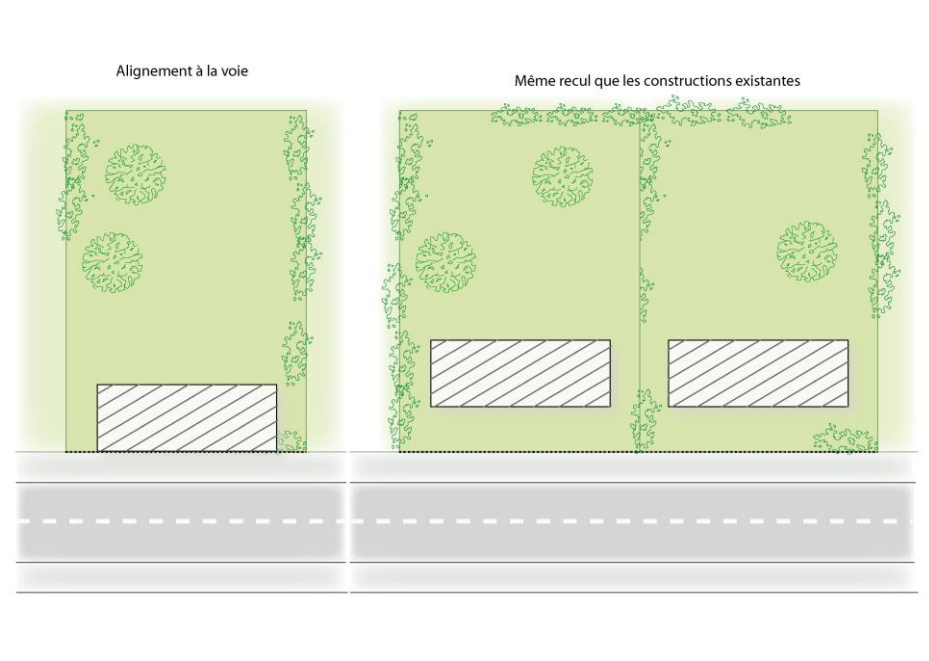
Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

SCHEMAS EXPLICATIFS DU REGLEMENT

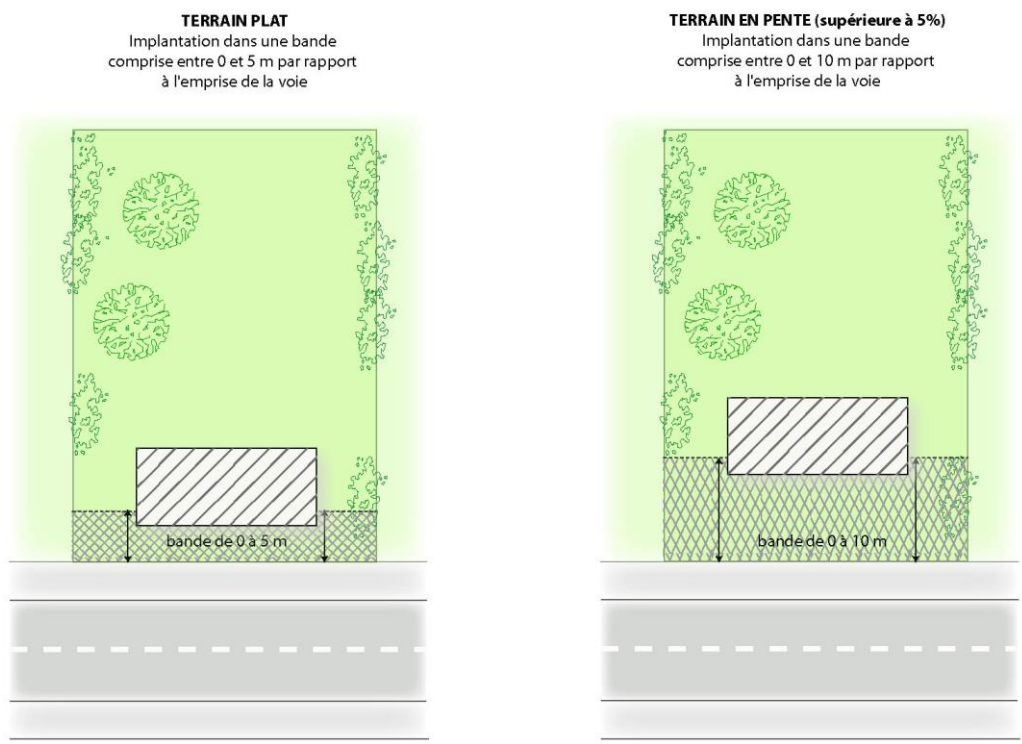
Ces schémas sont intégrés ici à titre d'exemple pour illustrer la règle.

ARTICLES 6

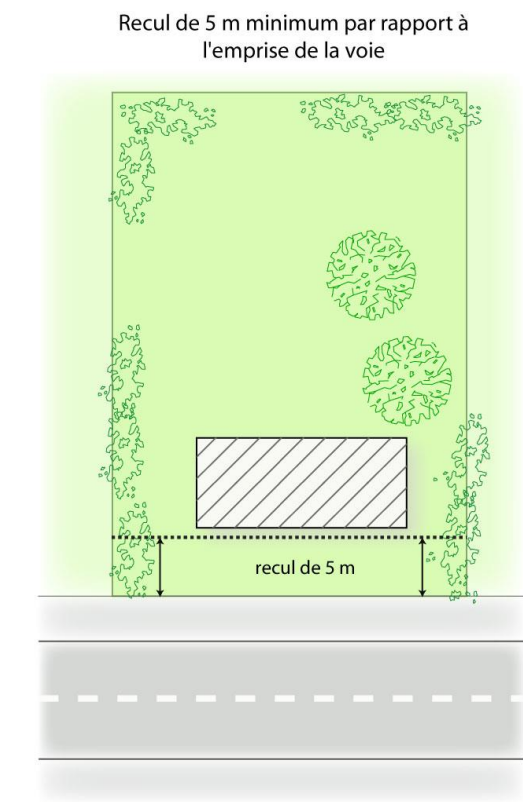
- **Zone U1**



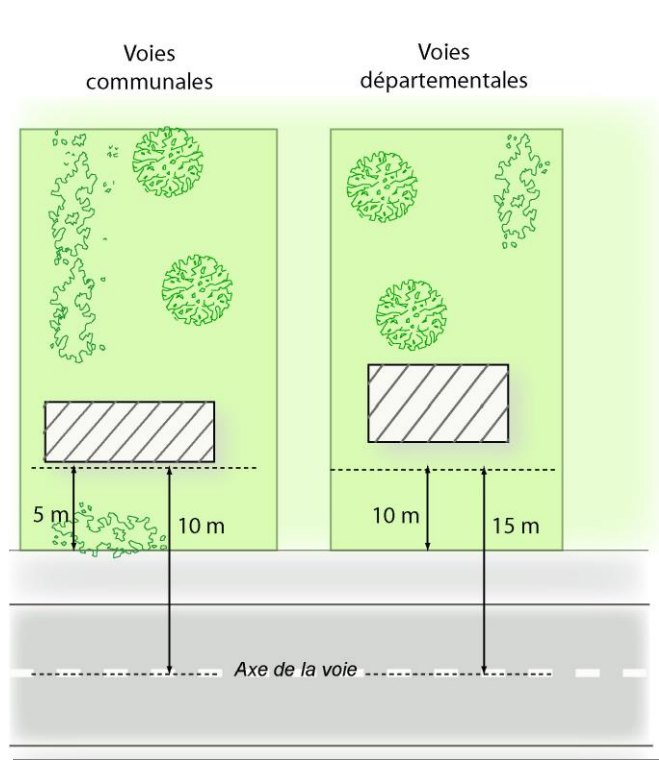
- **Zone U2**



- **Zone U3**

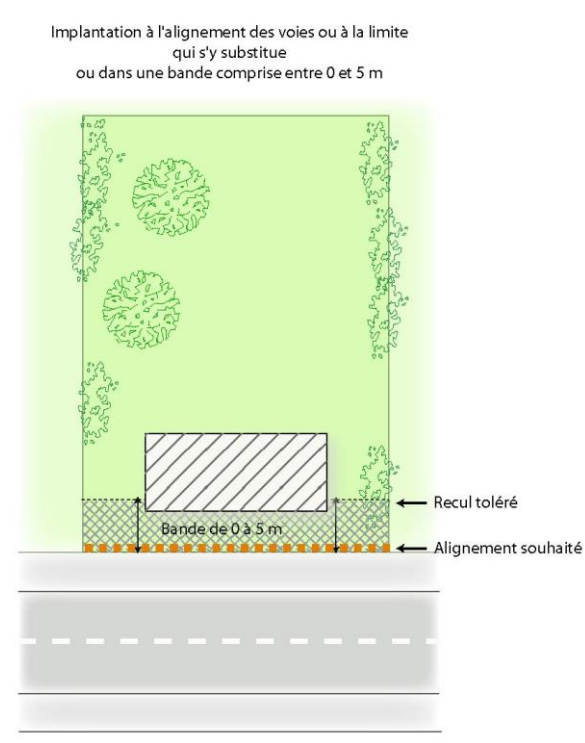


- **Zone UX**

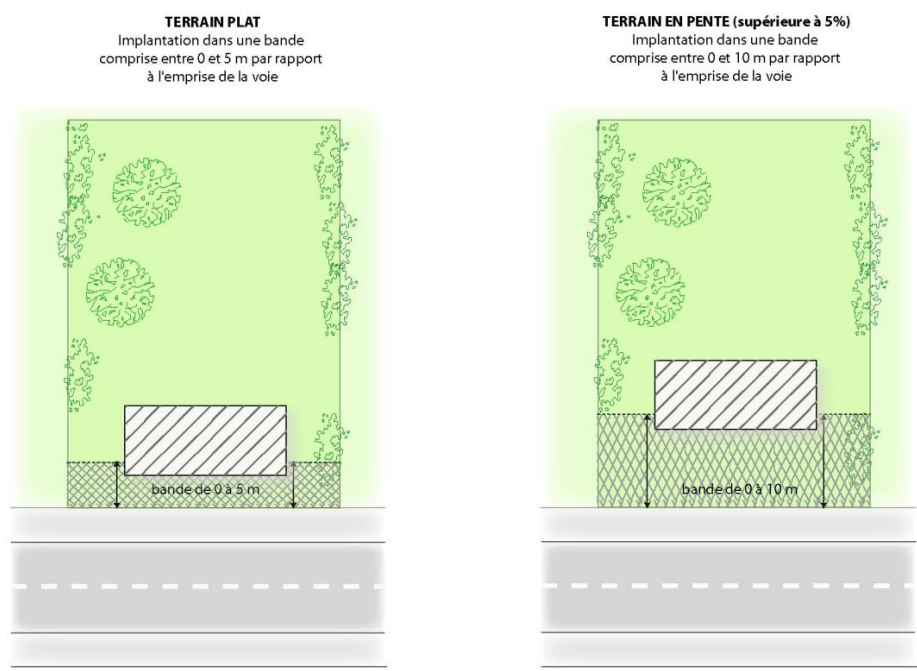


- **Zone AU**

→ Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

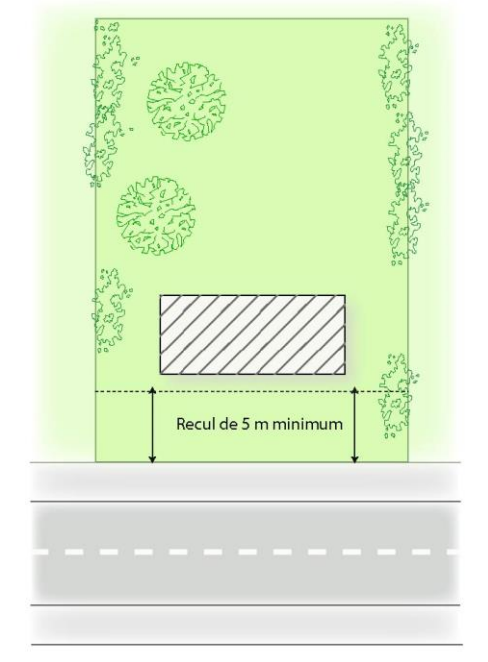


→ Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)



→ Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

Retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

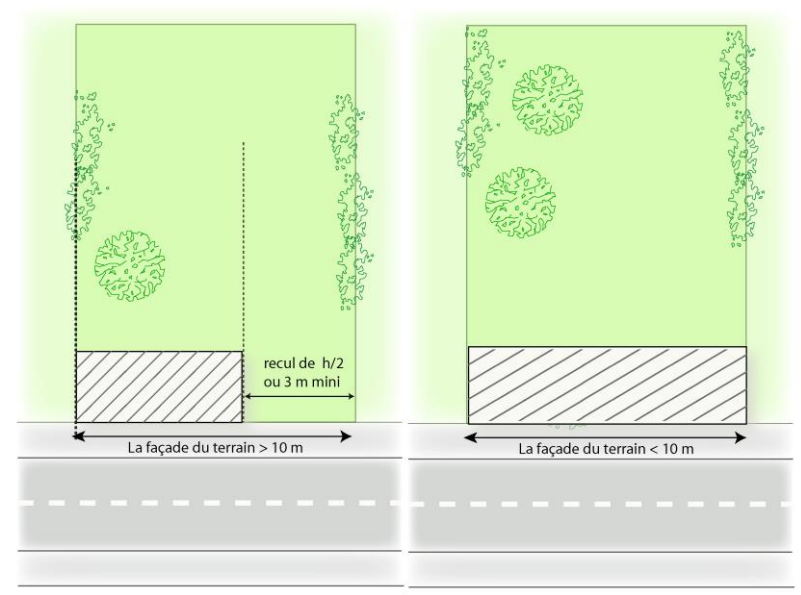


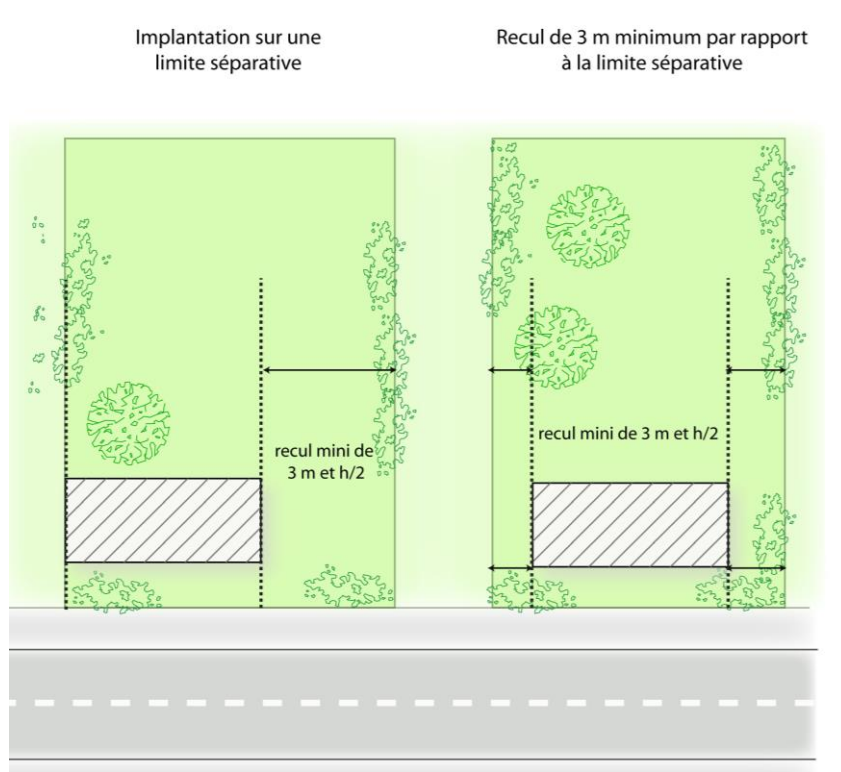
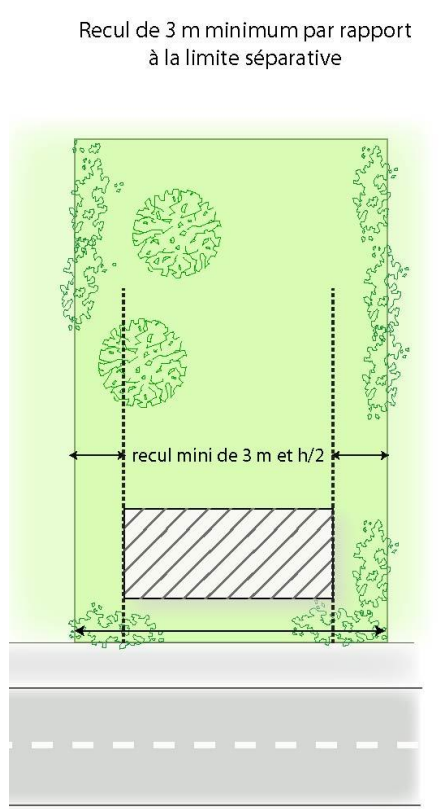
ARTICLES 7

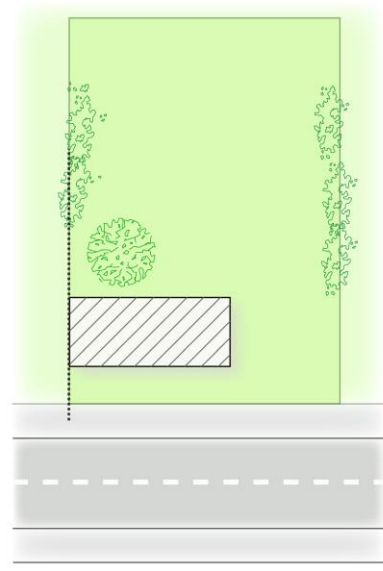
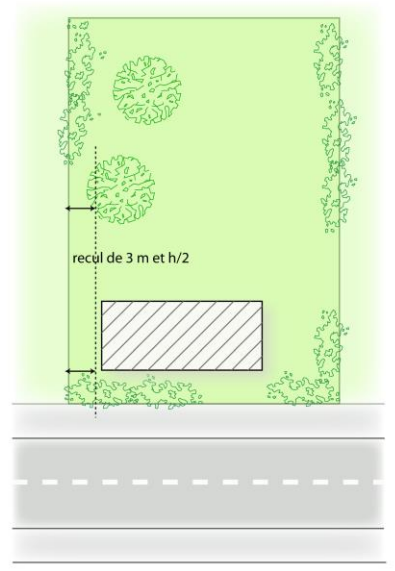
- **Zone U1 :**

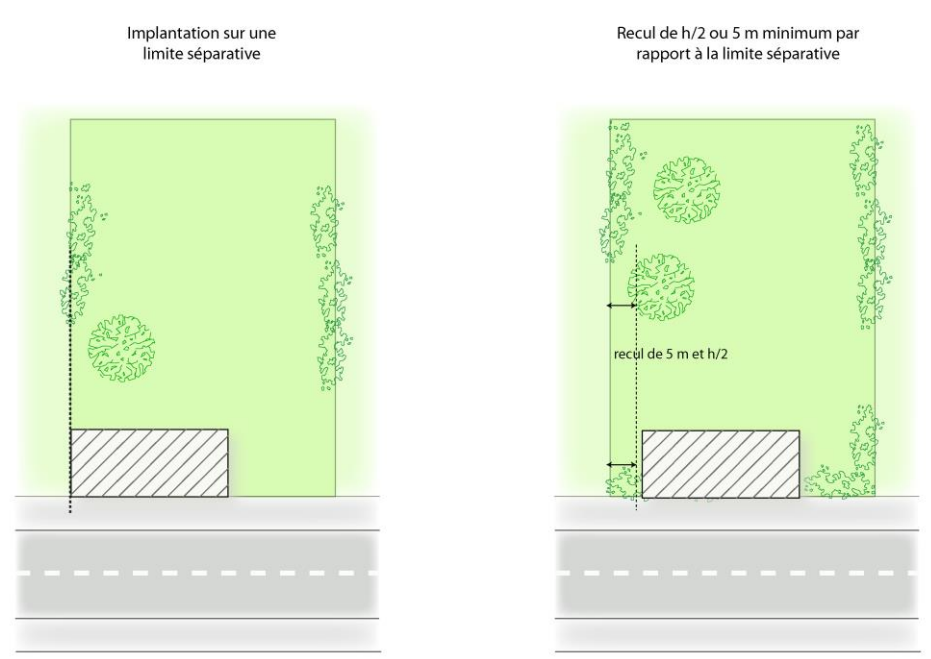
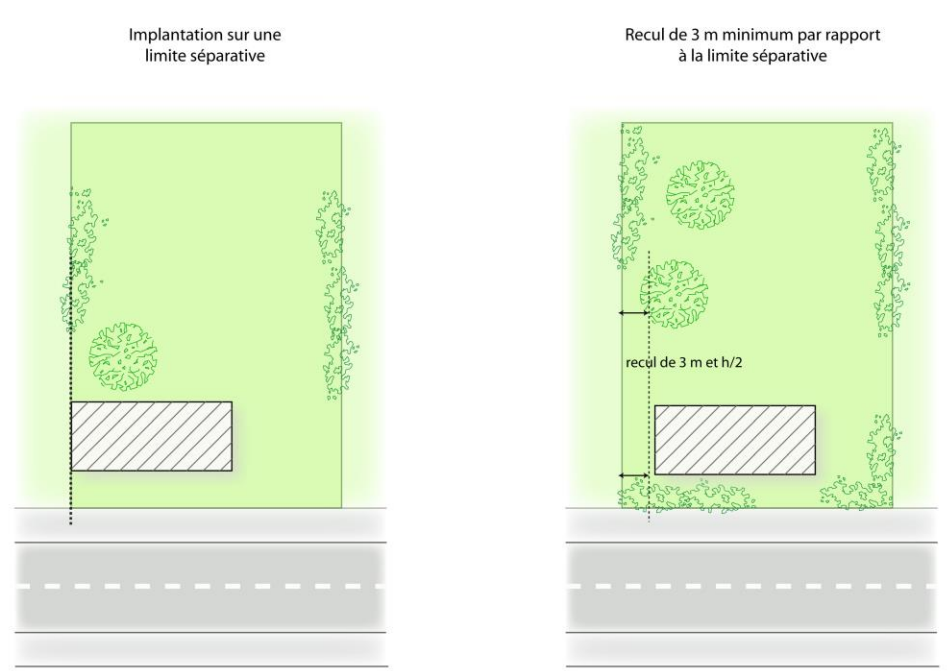
Implantation sur une limite séparative

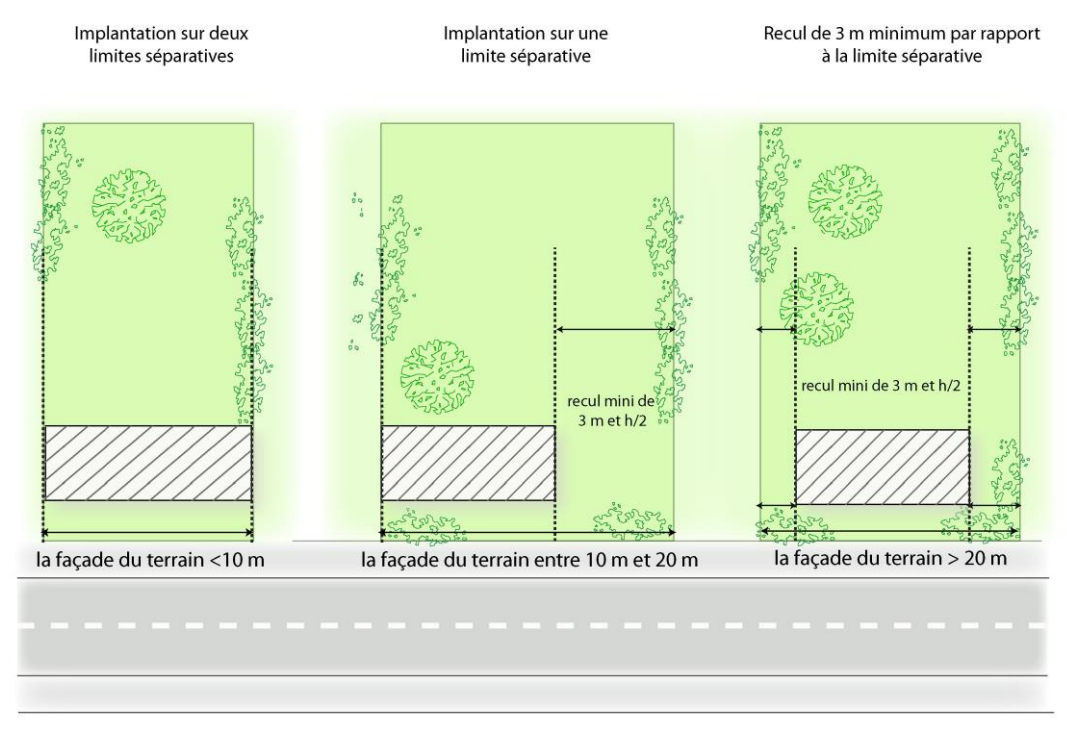
Implantation sur deux limites séparatives



Zone U2 :**Zone U3 :**

Zone U4 :Implantation sur une
limite séparativeRecul de 3 m minimum par rapport
à la limite séparative

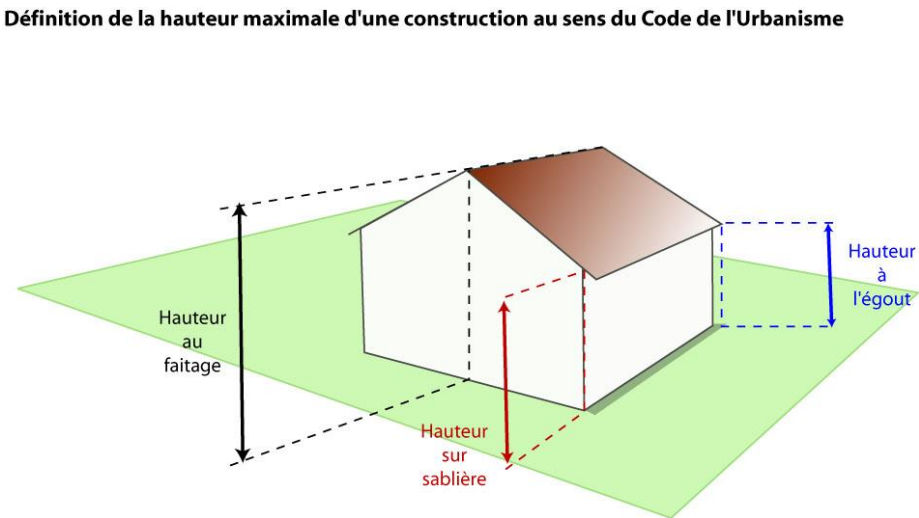
Zone UX :**Zone UE :**

Zone AU :**ARTICLES 10**

- **Zones U / AU:**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

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

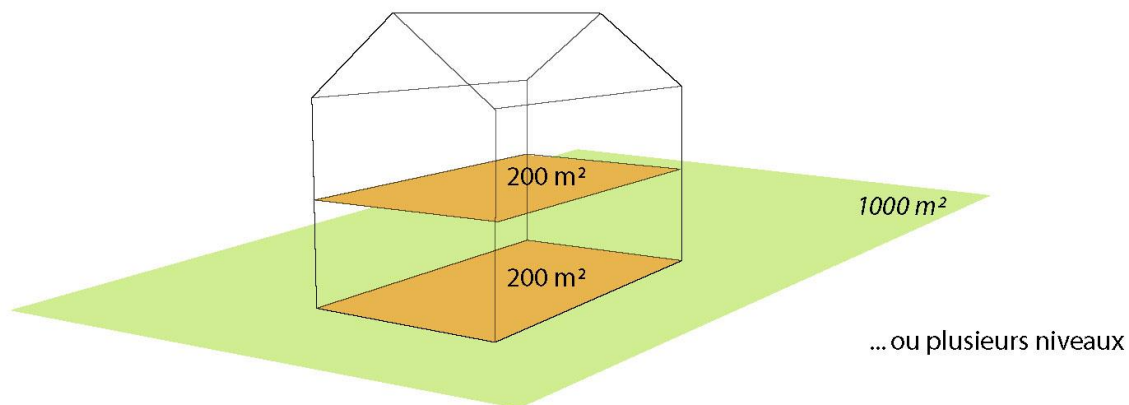
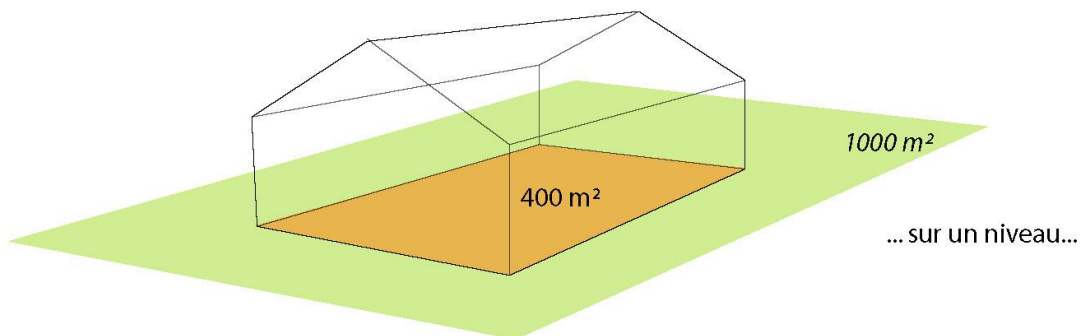


ARTICLES 14

- **Zone U2 :**

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

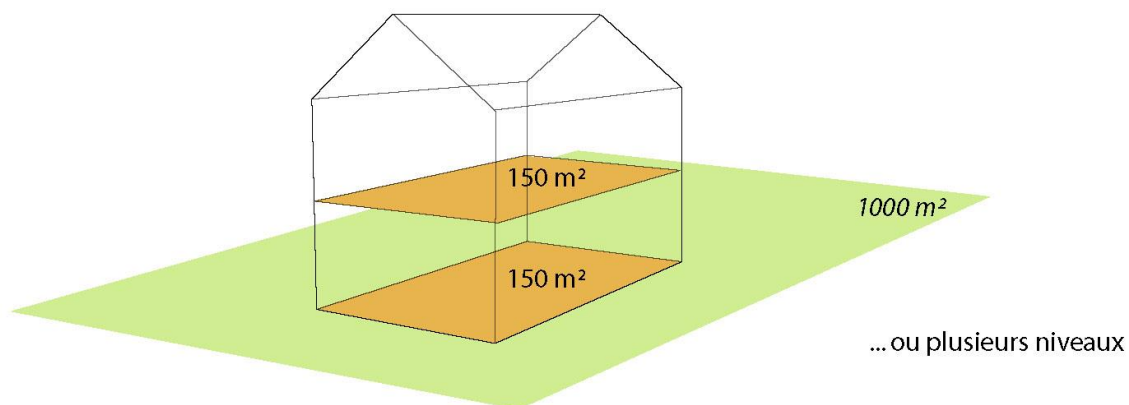
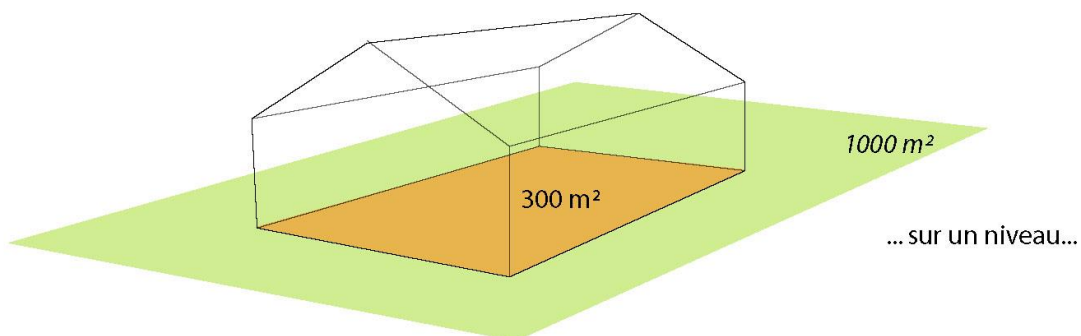
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,40 il est possible de construire 400 m² de surface de plancher



- **Zone U3 :**

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 0,30 il est possible de construire 300 m² de surface de plancher

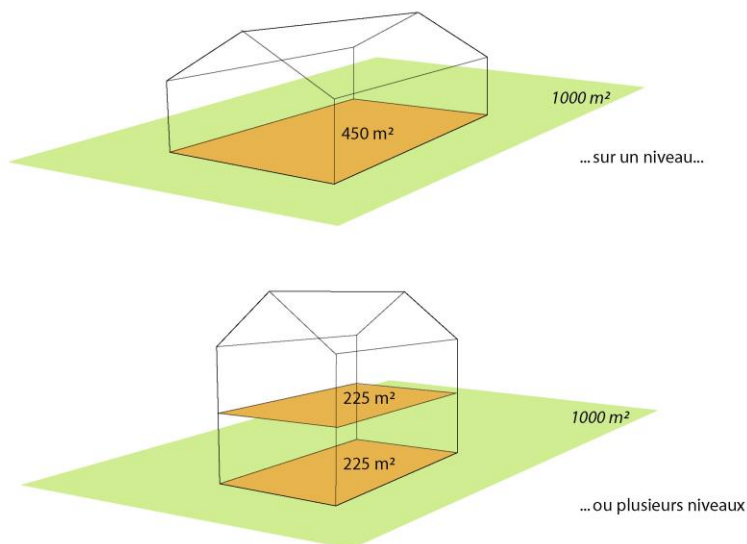


- **Zone AU**

→ **Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON, hors combles et sous-sols aménageables, terrasses, loggias, espaces non clos, garages) et la surface de la parcelle.

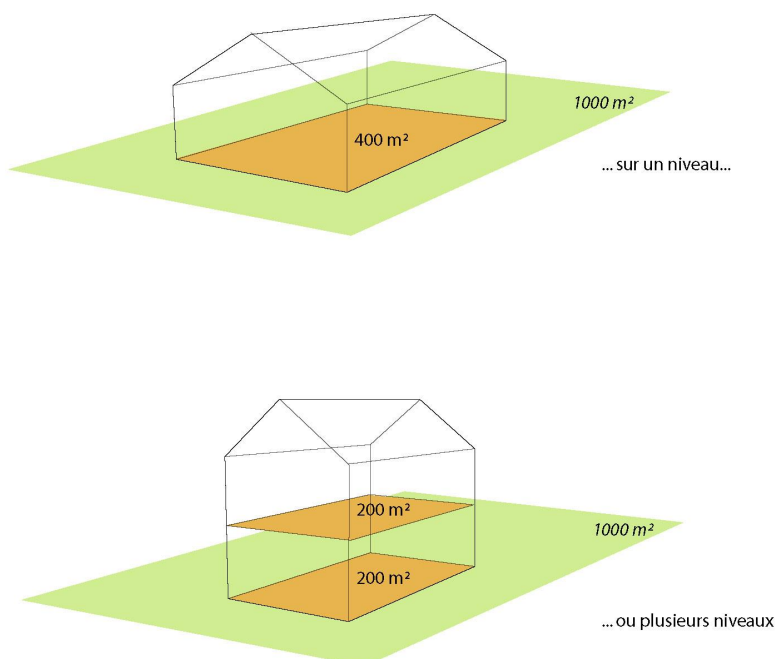
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,45 il est possible de construire 450 m² de SHON



→ **Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare**

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

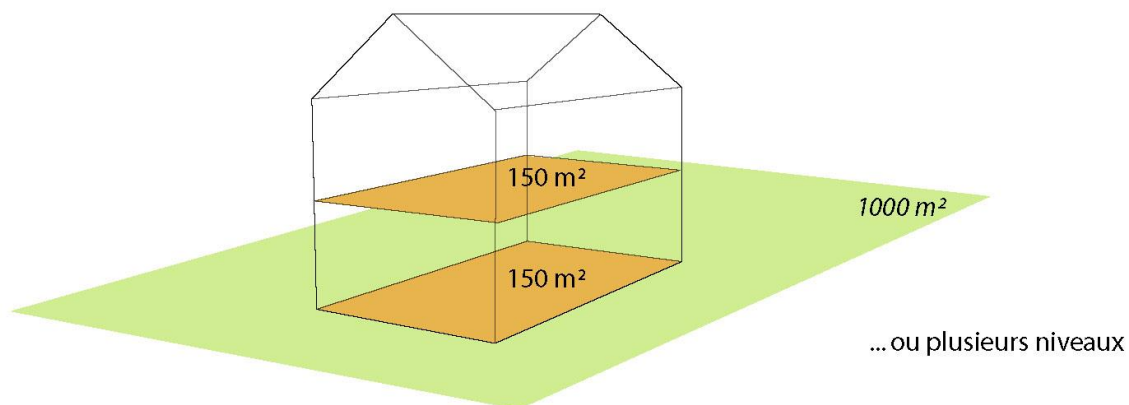
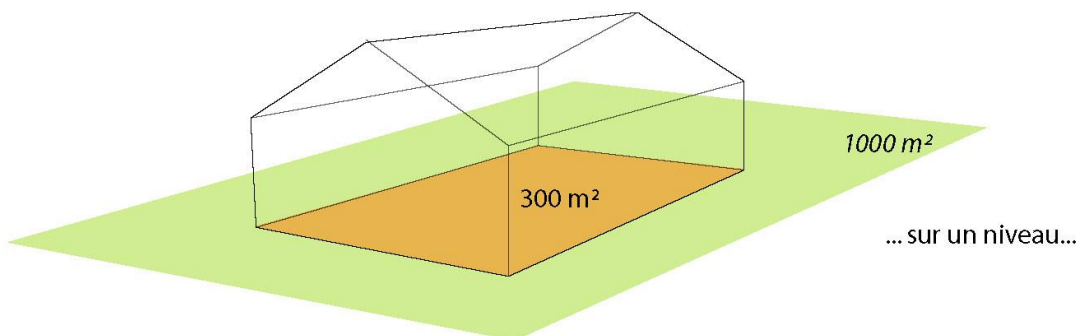
Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,40 il est possible de construire 400 m² de surface de plancher



→ **Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare**

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 0,30 il est possible de construire 300 m² de surface de plancher



ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Source : Arbres et Paysages Tarnais

Les essences conseillées sur la commune de Brens sont listées ci-dessous :

Alisier torminal, Amandier, Arbre de Judée, Aubépine monogyne, Aulne à feuille en cœur, Aulne lutineux, Bourdaine, Buis, Camérisier à balais, Cèdre de l'Atlas, Cerisier de Ste Lucie, Charme, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Chêne rouge d'Amérique, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Erable champêtre, Erable plane, Févier, Figuier, Frêne commun, Frêne oxyphylle, Fusain, Laurier tin, Lilas, Merisier, Micocoulier, Mûrier blanc, Mûrier noir, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Peuplier "sauvage", Pin pignon, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier "sauvage", Prunier myrobolan, Robinier faux acacia, Saules, Sorbier domestique, Sureau noir, Tilleul argenté, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

DIAGNOSTIC AGRICOLE

Source : Chambre d'Agriculture du Tarn

