

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SAINT-MAMET

Département de la Haute-Garonne (31)



PIECE N°3c – REGLEMENT PRESCRIPTIONS

Projet de P.L.U. arrêté le 28/08/2018

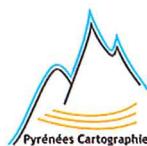
Enquête publique du 27/09/2019 au 28/10/2019

P.L.U. approuvé le 16/09/2020



Rédacteur du document :

Groupement TADD / ASUP / Pyrénées Cartographie



SOMMAIRE

PRESCRIPTION « PATRIMOINE BATI, PAYSAGER OU ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL OU ECOLOGIQUE »	4
PRESCRIPTION « LIMITATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL »	7
PRESCRIPTION « BATIMENT SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION »	
PRESCRIPTION « EMBLEMATISME »	9
PRESCRIPTION « SECTEUR COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) »	12

**PRESCRIPTION « PATRIMOINE BATI, PAYSAGER OU ELEMENTS DE PAYSAGES A
PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE,
ARCHITECTURAL OU ECOLOGIQUE »**

CODE CNIG : 0700

ELEMENTS CONCERNES :

Éléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme
Patrimoines bâtis N°1 : Chalets Russes N°2 : Villa Monplaisir	0701	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural	L151-19 R151-43
Jardins	0702	Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural	L1551-19 R151-41
Cours d'eau, incluant leurs ripisylves sur une largeur de 5 mètres par rapport aux berges	0704	Éléments de paysage, (sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique	L151-23 R151-43
Zones boisées à enjeux urbains spécifiques	0705	Éléments de paysage correspondant à un espace boisé, (sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique	L151-23 R151-43
Zones humides (inventaire du CD31)	0704	Éléments de paysage, (sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique	L151-23 R151-43

CHAMP D'APPLICATION :

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (...). »

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »

Article R151-43 du Code de l'Urbanisme :

« Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

(...) 5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ; (...). »

REGLES APPLICABLES :

Dans tous les cas, le règlement de chaque zone reste applicable. En sus, les règles suivantes s'appliquent aux éléments concernés par les prescriptions :

Eléments concernés	Règles applicables, en sus des règles de zonage édictées sur la zone.
Patrimoines bâtis N°1 : Chalets Russes N°2 : Villa Monplaisir CNIG : 0701	Les éléments techniques représentatifs de l'usage de la construction (volume, couverture et autres éléments de maçonnerie) doivent être maintenus, sauf en cas de contrainte technique dument justifiée. Ainsi, il est possible de restaurer les édifices et/ou d'en changer leur destination à condition de conserver les grandes caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine et que le changement de destination soit autorisé par le règlement de la zone.
Jardins CNIG : 0702	<u>Utilisations des sols et destinations des constructions</u> : Toute construction y est interdite à l'exception des extensions et annexes des bâtiments existants (piscine, abris de jardin, garage, ...) sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
<ul style="list-style-type: none"> • Cours d'eau, incluant leurs ripisylves sur une largeur de 5 mètres par rapport aux berges • Zones boisées à enjeux urbains spécifiques 	<u>Utilisations des sols et destinations des constructions</u> : Toute construction y est interdite à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve qu'ils ne peuvent pas être installés dans une autre zone. L'affouillement et l'exhaussement des sols sont également interdits. <u>Caractéristiques des clôtures</u> : Les clôtures doivent être suffisamment perméables pour permettre la circulation de la faune sauvage : grillage à maille large ou de type fils métalliques (maille et écartement entre fils

<ul style="list-style-type: none">• Zones humides (inventaire du CD31) CNIG : 0704 et 0705	supérieurs ou égaux à 25cm), respectant un espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1.30 mètre.
	<u>Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis</u> : La diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression ou la modification des éléments constitutifs de la haie ou du boisement est soumise à déclaration préalable sauf en cas d'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts. Elle est autorisée après déclaration préalable pour les motifs suivants : exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipement publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel.

PRESCRIPTION « LIMITATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL »

CODE CNIG : 0200

ELEMENTS CONCERNES :

Eléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique*)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme
PPRN – Risque fort	0801	Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques ou d'intérêt général	R151-31-2°
PPRN – Risque fort (secteur urbanisé) et risque moyen	0802	Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques ou d'intérêt général	R151-34-1°

** localisation à titre indicatif. Se référer au plan réglementaire du PPRN disponible dans les pièces annexes*

CHAMP D'APPLICATION :

Article R151-31 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

(...) 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Article R151-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; (...) »

REGLES APPLICABLES :

Dans tous les cas, le règlement de chaque zone reste applicable. En sus, les règles suivantes s'appliquent aux éléments concernés par les prescriptions :

Éléments concernés	Règles applicables, en sus des règles de zonage édictées sur la zone.
PPRN – Risque fort PPRN – Risque fort (secteur urbanisé) et risque moyen	La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (approuvé le 29/08/2000) : aléa inondation par la Pique, aléa de crue torrentiel, aléa de chutes de pierres et de blocs, aléa glissement de terrain et aléa avalanche. Les constructions et installations doivent donc être conformes au règlement du PPR dans les secteurs concernés (le règlement du PPRn est disponible dans les pièces « annexes » du PLU).

PRESCRIPTION « EMPLACEMENT RESERVE »

CODE CNIG : 0500

ELEMENTS CONCERNES :

Éléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme	Surface
ER1 – Aménagement public en cœur de village et maillage (au minimum piétonnier) Parcelles AB123/AB117/AB116/AB126) Bénéficiaire : Commune de St Mamet	0500	Emplacement réservé	L151-41-1°	4015 m ²
ER2 – Réserve pour un maillage futur (au minimum piétonnier) entre l'Allée des Loisirs et la voie internée du hameau de l'Aiguillon (depuis l'avenue de Venasque) Bénéficiaire : Commune de St Mamet	0500	Emplacement réservé	L151-41-1°	700 m ²

CHAMP D'APPLICATION :**Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; (...) »

PRESCRIPTION « BATIMENT SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION »

CODE CNIG : 1601

ELEMENTS CONCERNES :

Éléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme
Bâtiment susceptible de changer de destination	1601	Bâtiment susceptible de changer de destination	L151-11-2°

CHAMP D'APPLICATION :

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...) »

REGLES APPLICABLES :

Dans tous les cas, le règlement de chaque zone reste applicable. En sus, les règles suivantes s'appliquent aux éléments concernés par les prescriptions :

Éléments concernés	Règles applicables, en sus des règles de zonage édictées sur la zone.
Bâtiment susceptible de changer de destination	Le changement de destination des bâtiments n'est autorisé que pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les lignes architecturales du bâtiment d'origine soient conservées.

A ce titre, la restauration en vue d'un changement de destination s'apparente à une intervention sur le bâtiment en respectant son intégrité :

- Les matériaux utilisés seront ceux que l'on trouve traditionnellement utilisés sur place (pierres, ardoises, chaume seigle, bois d'essences locales et/ou montagnardes, lauze, mortier de chaux grasse à l'exclusion du ciment).
- Les percements anciens dans la maçonnerie seront conservés ou restaurés (ouvertures, encadrements, menuiseries, volets). Les nouvelles ouvertures ne pourront être envisagées qu'exceptionnellement et devront rester cohérentes avec la composition architecturale traditionnelle du bâtiment.

**PRESCRIPTION « SECTEUR COMPORTANT DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) »**

CODE CNIG : 1800

ELEMENTS CONCERNES :

Éléments identifiés (Localisés sur le règlement graphique)	Type de prescriptions (code CNIG)	Type de prescriptions (Libellé)	Référence au Code de l'Urbanisme
Secteurs soumis à O.A.P.	1800	Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)	L151-6 L151-7

CHAMP D'APPLICATION :

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

REGLES APPLICABLES :

Dans tous les cas, le règlement de chaque zone reste applicable. En sus, les règles suivantes s'appliquent aux éléments concernés par les prescriptions :

Éléments concernés	Règles applicables, en sus des règles de zonage édictées sur la zone.
Secteurs soumis à O.A.P.	Se référer à la pièce n°5 (O.A.P.) du P.L.U.

