

PLAN LOCAL D'URBANISME – TITRE V

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. Et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...)

Elle comprend 3 secteurs :

- Aa : correspondant à la zone ZP3 incluse dans la ZPPAUP
- Ab : correspondant à la zone ZP4 incluse dans la ZPPAUP
- Ac : secteur où les carrières sont admises

Dans les deux secteurs Aa et Ab toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

Elle prend également en compte les bâtiments agricoles identifiés par le tableau ci-dessous, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques **localisent les bâtiments** dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du P.L.U. en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées. Les bâtiments des domaines ci-dessous sont répertoriés dans l'Annexe 2-« **Bâtiments Agricoles pouvant faire l'objet d'un Changement de Destination** ».

Numéro reporté sur le document graphique : 3b – Plan de zonage 1/10 000	Désignation des bâtiments : - lieu-dit - références cadastrales
1	Rigaud, section B, n° 55
3	Le Pigné, section A, n° 780
4	Lagrange, section B, n° 889, 890, 1057, 1119, 1120
5	Cammass de la Ville, section B, n° 1031 et 1034
11	Blanc, section C, n° 864, 531
14	Scorge-est, section C, n° 336
16	Marty, section C, n°468
20	Gach, sectionC, n° 691 et 692
22	Cammass Grand, section C, n° 711, 799, 800
24	Les Couzinets, section B, n°751 et 768
25	Lonterre, section B, n° 671
26	La Barabe, section B, n° 1091
27	L'Espitalet, section A, n° 1952
28	Saint-Loup-Ouest, section A, n°735
30	Garignon, section C, n° 34
32	Co de Blanc, section B, n° 345
33	Codaïgues, section B, n° 620 et 901
35	Escapat, section A, n° 803, 2085 et 2087
37	Le Tambouraire, section A, n° 624
38	La Leude, section A, n° 890, 891, 1668, 1669, 16670, et 1671
39	Tourelles (lieu-dit Tournemantel), section A, n°957
40	Filhol, section B, n° 568

PLAN LOCAL D'URBANISME – TITRE V

Numéro reporté sur le document graphique : 3b – Plan de zonage 1/10 000	Désignation des bâtiments : - lieu-dit - références cadastrales
41	La Tour, section D, n° 1853, 1855 et 2301
47	La Glorie, section B, n° 665
53	Fourmiga, section A, n° 1770
56	Fontales, section A, n° 1677 et 2081
59	Rafègue, section A, n° 1419, 1422
61	Le Fort, section A, n° 195, 196
62	Fontaines, section A, n° 129
64	Villematis, section A, n° 1848 et 1850
65	Crèmefer, section A, n° 2064,2067
66	Le Conterolle, section A, n° 19, 20
69	La Paillassière, section A, n° 227, 230 et 231
70	Fontcarrel, section A, n° 2012 et 2014
71	Lebraud, section D, n° 1875
72	La Tuilerie-Haute, section D, n° 1238
74	Rebenty, section F, n° 65
75	Les Brougals, section F, n° 910
77	La Rougère, section F, n° 524
78	Majou-est, section E, n° 153
80	Le Procureur, section E, n° 673
81	La Salvatgère : section E n° 667-726-727
82	La Louvaude, section E, n° 662
83	Sarrail, section E, n° 587
84	Marquet, section E, n° 699
86	Mestrugue, section E, n° 179
96	Stricou, section D, n°1406

ARTICLE A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, sont interdites toutes les constructions exceptés:

- celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc...).

ARTICLE A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I – Pour l'ensemble de la zone, sont autorisés :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
3. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à l'exploitation agricole ;

4. les bâtiments à usage d'habitations et les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
- qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation existante ou nouvellement créée,
 - qu'ils aient un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole ;
 - que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée suivant les règlements en vigueur,
 - que les bâtiments ne puissent être disjointes de l'exploitation après leur construction,
 - que les bâtiments à usage d'exploitation soient édifiés en contiguïté ou soient espacés des bâtiments existants d'une distance maximale de 80m ;
5. En ce qui concerne les constructions, habitations et activités existantes et **non liées** à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement, est autorisée la création de piscine, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que cette extension ne conduise pas à augmenter la Surface Hors Œuvre Nette de plus de :
- 20% : pour la part de S.H.O.N existante <100m²
 - 15% : pour la part de S.H.O.N existante entre 100 et 250m²
 - 10% : pour la part de S.H.O.N existante >250m²
6. la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
7. les installations classées nécessaires à l'activité sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
8. Les constructions et installations liées à l'activité agro-touristique (camping à la ferme, chambres d'hôtes, ferme auberge), ainsi que les gîtes ruraux, sont autorisés à condition qu'ils soient l'accessoire de l'activité agricole principale et implantés sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 50 m autour des bâtiments qui constituent le siège.
9. les piscines et les annexes dès lors qu'elles sont liées à l'exploitation agricole et dont l'agriculture est l'activité principale ainsi que celles liées à l'activité agro touristique.
10. Concernant le domaine public autoroutier constituant l'autoroute A 61, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

II. Dans le secteur Ac :

- les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation des carrières.

III. Dans le secteur Ab :

les constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements.

IV - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L123-3-1 :

Ils sont répertoriés en tête de chapitre, en plus des constructions mentionnées

au I ci-dessus, et à condition que le réseau d'adduction d'eau potable et d'électricité existant soit suffisamment dimensionné pour satisfaire aux besoins du projet, le changement de destination des constructions agricoles identifiées aux documents graphiques (annexe 2) est autorisé.

ARTICLE A 3 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc)

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

La création de nouveaux accès sur les routes départementale est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant (maintenu ou déplacé), des lots créés.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

Les portails devront être implantés en recul de 5m minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrées et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

ARTICLE A 4 **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de construire tout ouvrage sur une bande de 2 ml de part et d'autre du réseau syndical d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est interdit de

rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Adaptations mineures : l'extension des dispositifs d'assainissement autonomes est admise pour satisfaire aux augmentations des capacités d'accueil dans les bâtiments ou les groupes de bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

En tout cas les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,

ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans le cas où la construction à réaliser doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles permettra de respecter les prescriptions techniques imposées par le schéma d'assainissement autonome communal.

Dans tous les cas la superficie minimale du terrain constructible ne pourra être inférieure à **1500 m²**.

ARTICLE A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à l'alignement des voies publiques en retrait de :

- 15 m des voies communales ;
- 15 m des routes départementales ;
- 100 m de l'autoroute A61.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

ARTICLE A 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L=H/2$).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants

ARTICLE A 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé pour les distances par rapport aux voies privées

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres ou accolée.

ARTICLE A 9 **Emprise au sol des constructions**

NEANT

ARTICLE A 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 9,00 mètres pour les habitations et pour les bâtiments d'exploitation agricole, 3,50 m pour toute autre construction.

ARTICLE A 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

EN DEHORS DES SECTEURS Aa et Ab :

Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une volumétrie en accord avec les bâtiments existants et avec le caractère agricole (volumes allongés, toitures très simples, percements..).

La hauteur des nouvelles constructions devra être égale à celle des bâtiments existants

1. Formes

- a) **Toitures** : les toitures auront une pente de 30% à 33%.

Les souches de cheminées ne doivent pas être traitées dans un style étranger aux lieux avoisinants et ne doivent pas se situer en applique sur la façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

- b) **Terrasses** : autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

- c) **Ouvertures** : les ouvertures auront une tendance verticale.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

- d) **Ouvrages en saillie** : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction. Les balcons sont interdits.

2. Matériaux

- a) **Façades** : les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou d'aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

Les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

Les bardages sont interdits.

- b) **Toitures** : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur claire pour les bâtiments à usage d'habitation. Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie

renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouvertes de tuiles canal en terre cuite de couleur claire.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments à destination d'exploitation agricole.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

c) **Fermetures** : NEANT

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes, violentes et tous les tons de bleu et de vert. Nuancier à consulter en Mairie.

4. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Prise en compte des risques d'inondation

Les bâtiments et les serres ne devront pas par leur disposition ou leur forme faire obstacle à l'écoulement des eaux.

DANS LE SECTEUR Aa :

(voir aussi les recommandations en annexe)

1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

De l'implantation du bâti dépend souvent, dans ces paysages peu construits, une bonne part de la qualité de son intégration. La liaison avec les bâtis existants est en particulier un point essentiel. Elle peut se faire avec des éléments végétaux, avec des éléments terrasses, avec des éléments bâtis, ...

PRESCRIPTIONS

- **Envisager les bâtis et plantations de façon préférentiellement similaire aux bâtis existants (bâtiments généralement parallèles aux courbes de niveau afin de réduire les terrassements).**
- **Resserrer les nouveaux volumes aux abords des bâtis existants en s'inspirant de leur dimensionnement et de leur adaptation au sol.**
- **Eviter les clôtures trop hautes « fermant le paysage ».**
- **Eviter les plantations « en rideaux » successifs qui boccagent le paysage.**

2 – VOLUMETRIE GENERALE

ORIENTATION

Les volumétries existantes sur ces propriétés agricoles sont importantes et généralement assez liées les unes aux autres.

Tout nouveau bâtiment ou toute restauration de bâtiment existant devra rester dans cette philosophie en étudiant la liaison des volumes entre eux.

PRESCRIPTIONS

- **Rechercher une volumétrie en accord avec les existants et avec le caractère agricole.**
- **Limiter les nouveaux bâtis à une hauteur inférieure aux existants (sauf raison fonctionnelle et technique indiscutable), sans descendre dans des volumes de maison individuelle.**
- **Travailler les liaisons avec les bâtiments existants.**

3 – COUVERTURES

ORIENTATION

Vastes toitures couleur terre, très simplement organisées, à l'échelle du paysage et de ses « croupes ».

PRESCRIPTIONS

- **Eviter les matériaux clairs et/ou réfléchissants.**
- **Simplifier la volumétrie d'ensemble.**
- **Travailler la liaison avec les toitures existantes.**
- **Couvrir, en toiture, tuiles canal traditionnelles de teintes soutenues patinées ou vieilles.**

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouvertes de tuiles canal en terre cuite de couleur claire.

4 – PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Pas de remarque particulière à ce niveau si ce n'est dans le cas de bâtiment d'habitation ou les mêmes règles de percements que dans la ZPII sont alors à respecter et dans le cas de bâtiments anciens, les mêmes règles que dans le ZPI.

PRESCRIPTIONS

- **Créer des volumes en accord avec les existants et reliés visuellement avec eux.**
- **Créer des percements en rapport avec ceux des bâtiments avoisinants.**
- **Créer des percements « volontaires » (proportion de 1 à 1,6 minimum).**
- **Eviter les « décrochements » trop importants et marquants le paysage.**
- **Appliquer pour les bâtiments d'habitation, les prescriptions de la zone ZPI (bâti ancien).**
- **Appliquer, pour les bâtiments d'habitation, les prescriptions de la zone ZPII (bâti neuf).**

5 – PAREMENTS

ORIENTATION

Focaliser le regard dans un paysage, ne veut pas dire briller et gêner les équilibres d'ensemble.

PRESCRIPTIONS

- Préférer, quand cela est possible, les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisés avec une finition frottée fin ou grattée.
- Eviter les revêtements brillants et de couleur claire. Le blanc est interdit. Préférer les couleurs « terres ».
- Eviter les façades à plusieurs couleurs sur un même volume.
- Utiliser la végétation des abords pour « casser » les masses trop importantes.
- Appliquer, pour le bâtiment d'habitation, les prescriptions et recommandations de la ZPI (bâti ancien) ou de la ZPII (bâti neuf).

6 – MENUISERIES EXTERIEURES

ORIENTATION

Pour le bâti ancien, se rapprocher des remarques de la ZPI. Pour le bâti habitat neuf se rapprocher des remarques de la ZPII. Pour le bâti agricole neuf chercher une unité de dimensionnement avec les existants aux abords.

PRESCRIPTIONS

- Eviter les menuiseries PVC.
- Exclure la couleur blanche de l'ensemble des menuiseries.
- Choisir des couleurs en harmonie avec les existants.
- Appliquer, pour le bâtiment d'habitation, les prescriptions et recommandations de la ZPI (bâti ancien) ou de la ZPII (bâti neuf).

7 – SERRURERIES ET FERRONNERIES

Sans objet.

8 – COMMERCES

ORIENTATION

Le caractère agricole de ces zones s'accorde mal des contraintes publicitaires du commercial qu'il n'est pas logique de prévoir dans ces paysages. Reste les contraintes du commerce très local « à la ferme ».

PRESCRIPTIONS

- Eviter les couleurs claires, le blanc est interdit.
- Eviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes complexes et trop présentes. Préférer des formes simples, des couleurs unies et les tonalités sombres.
- Exclure toute illumination et enseigne sur les toits, les éclairages intermittents, les panneaux publicitaires non liés aux bâtiments.

9 – ESPACES NON BATIS PRIVES

ORIENTATION

Très grande importance de ces espaces qui font l'originalité du paysage mais sans directive applicable de façon homogène. C'est « l'ambiance » du paysage qu'il faut renforcer en tenant compte de ses composantes générales (relief, végétation, alignement, vues, ...).

PRESCRIPTIONS

- **Eviter les éléments réfléchissants et les couleurs claires et blanches.**
- **Renforcer la trame végétale existante.**
- **Préserver et renforcer les plantations d'alignement.**
- **Protéger et renforcer les alignements végétaux existants.**
- **Protéger les vues rayonnantes.**
- **Mettre en œuvre un revêtement intérieur de piscine de teinte vert clair ou grise (bleu exclu).**

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Dans ces parties de paysage agricole ce sont surtout les voies et les cours d'eau qui ont un rôle d'espaces publics.

PRESCRIPTIONS

- **Conserver, voire renforcer les plantations d'alignement le long des voies.**
- **Etudier et imposer des principes de clôtures sur les voies situées aux abords des zones urbaines.**
- **Conserver, élaguer, nettoyer, les ripisylves des ruisseaux et fosses.**

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Ces zones agricoles doivent vivre de leur activité et il faut faciliter la vie des exploitants. Pour autant il ne faut pas accepter de transformation du paysage non lié à la culture.

PRESCRIPTIONS

- **Limiter le plus possible les bâtiments « hors d'échelle » quand ils ne sont pas imposés par une contrainte indiscutable liée à l'exploitation agricole.**
- **Interdire les poteaux, pylône, drapeaux et autres éléments isolés.**
- **Interdire les éoliennes de toute nature dépassant de plus de 3m la hauteur des bâtiments.**

DANS LE SECTEUR Ab

(voir aussi les recommandations en annexe)

1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

De l'implantation du bâti dépend souvent, dans ces paysages peu construits, une bonne part de la qualité de son intégration. La liaison avec les bâtis existants est en particulier un point essentiel. Elle peut se faire avec des éléments végétaux, avec des éléments terrasses, avec des éléments bâtis, ... Ici, bien plus qu'en ZPIII, le végétal peut jouer un rôle essentiel (liaison toile de fond, premier plan, ...) en préférant toujours une plantation « en bosquet à des alignements dont le côté rectiligne est contraire au paysage de forêt bocquée de cette zone.

PRESCRIPTIONS

- **Envisager les bâtis et plantations de façon préférablement similaire aux bâtis existants (bâtiments généralement parallèles aux courbes de niveau afin de réduire les terrassements).**
- **Resserrer les nouveaux volumes aux abords des bâtis existants en s'inspirant de leur dimensionnement et de leur adaptation au sol.**
- **Eviter les clôtures trop hautes « fermant le paysage ».**
- **Eviter les plantations « en rideaux » successifs et préférer les plantations en bosquet.**
- **Varié les essences plantées.**

2 – VOLUMETRIE GENERALE

ORIENTATION

Les volumétries existantes sur ces propriétés agricoles sont importantes et généralement assez liées les unes aux autres. Tout nouveau bâtiment ou toute restauration de bâtiment existant devra rester dans cette philosophie en étudiant la liaison des volumes entre eux.

PRESCRIPTIONS

- **Rechercher une volumétrie en accord avec les existants et avec le caractère agricole.**
- **Limiter les nouveaux bâtis à une hauteur inférieure aux existants (sauf raison fonctionnelle et technique indiscutable), sans descendre dans des volumes de maison individuelle.**
- **Travailler les liaisons avec les bâtiments existants.**

3 – COUVERTURES

ORIENTATION

Vastes toitures couleur terre, très simplement organisées, à l'échelle du paysage et de ses « croupes ».

PRESCRIPTIONS

- **Eviter les matériaux clairs et/ou réfléchissants.**
- **Simplifier la volumétrie d'ensemble.**
- **Travailler la liaison avec les toitures existantes.**
- **Couvrir, en toiture, tuiles canaux traditionnelles de teintes soutenues patinées ou vieillies.**

Toutefois il est permis d'inclure des éléments producteurs d'énergie renouvelable sur les toitures et dans ce cas ce sont les surfaces restantes qui devront obligatoirement être recouvertes de tuiles canal en terre cuite de couleur claire.

4 – PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Pas de remarque particulière à ce niveau si ce n'est dans le cas de bâtiment d'habitation ou les mêmes règles de percements que dans la ZPII sont alors à respecter et dans le cas de bâtiments anciens, les mêmes règles que dans le ZPI.

PRESCRIPTIONS

- Créer des volumes en accord avec les existants et reliés visuellement avec eux.
- Créer des percements en rapport avec ceux des bâtiments avoisinants.
- Créer des percements « volontaires » (proportion de 1 à 1,6 minimum).
- Eviter les « décrochements » trop importants et marquants le paysage.
- Appliquer pour les bâtiments d'habitation, les prescriptions de la zone ZPI (bâti ancien).
- Appliquer, pour les bâtiments d'habitation, les prescriptions de la zone ZPII (bâti neuf).

5 – PAREMENTS

ORIENTATION

Focaliser le regard dans un paysage, ne veut pas dire briller et gêner les équilibres d'ensemble.

PRESCRIPTIONS

- Préférer, quand cela est possible, les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisés avec une finition frottée fin ou grattée.
- Eviter les revêtements brillants et de couleur claire. Le blanc est interdit. Préférer les couleurs « terres ».
- Eviter les façades à plusieurs couleurs sur un même volume.
- Utiliser la végétation des abords pour « casser » les masses trop importantes.
- Appliquer, pour le bâtiment d'habitation, les prescriptions et recommandations de la ZPI (bâti ancien) ou de la ZPII (bâti neuf).

6 – MENUISERIES EXTERIEURES

ORIENTATION

Pour le bâti ancien, se rapprocher des remarques de la ZPI. Pour le bâti habitat neuf se rapprocher des remarques de la ZPII. Pour le bâti agricole neuf chercher une unité de dimensionnement avec les existants aux abords.

PRESCRIPTIONS

- Eviter les menuiseries PVC.
- Exclure la couleur blanche de l'ensemble des menuiseries.
- Choisir des couleurs en harmonie avec les existants.
- Appliquer, pour le bâtiment d'habitation, les prescriptions et recommandations de la ZPI (bâti ancien) ou de la ZPII (bâti neuf).

7 – SERRURERIES ET FERRONNERIES

Sans objet.

8 – COMMERCES

ORIENTATION

Le caractère agricole et boisé de ces zones s'accorde mal des contraintes publicitaires du commercial qu'il n'est pas logique de prévoir dans ces paysages. Reste les contraintes du commerce très local « à la ferme ».

PRESCRIPTIONS

- **Eviter les couleurs claires, le blanc est interdit.**
- **Eviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes complexes et trop présentes. Préférer des formes simples, des couleurs unies et les tonalités sombres.**
- **Exclure toute illumination et enseigne sur les toits, les éclairages intermittents, les panneaux publicitaires non liés aux bâtiments.**

9 – ESPACES NON BATIS PRIVES

ORIENTATION

Très grande importance de ces espaces qui font l'originalité du paysage mais sans directive applicable de façon homogène. C'est « l'ambiance » du paysage qu'il faut renforcer en tenant compte de ses composantes générales (relief, végétation, alignement, vues, ...). Ici, plus qu'en ZPIII, le végétal peut être utilisé pour une vraie « mise en scène » où pourront être aménagée des percées, perspectives, bosquets, parcs, compositions arbustives.

PRESCRIPTIONS

- **Eviter les éléments réfléchissants et les couleurs claires et blanches.**
- **Renforcer la trame végétale existante.**
- **Préserver et renforcer les plantations d'alignement.**
- **Renforcer le parc existant.**
- **Protéger et renforcer les alignements végétaux existants.**
- **Créer une composition arbustive liant l'ensemble des bâtis.**
- **Protéger les vues rayonnantes.**
- **Mettre en œuvre un revêtement intérieur de piscine de teinte vert clair ou grise (bleu exclu).**

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Dans ces parties de paysages agricoles et boisés, les espaces publics sont peu sensibles. La très belle partie publique de la forêt de Malepère est un exemple à développer. Les bornes doivent garder un caractère presque « anecdotique » sans composition particulière.

PRESCRIPTIONS

- **Conserver, voire renforcer les plantations aux abords des voies.**
- **Eviter les clôtures. Quand elles sont indispensables, éviter les alignements réguliers le long des vues.**
- **Conserver, élaguer, nettoyer les ripisylves des ruisseaux et fosses.**

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Ces zones agricoles et boisées doivent vivre de leur activité et il faut faciliter la vie des exploitants. Pour autant il ne faut pas accepter de transformation du paysage non lié à la culture.

PRESCRIPTIONS

- **Limiter le plus possible les bâtiments « hors d'échelle » quand ils ne sont pas imposés par une contrainte indiscutable liée à l'exploitation agricole.**
- **Interdire les poteaux, pylône, drapeaux et autres éléments isolés.**
- **Interdire les éoliennes de toute nature dépassant de plus de 3m la hauteur des bâtiments.**

ARTICLE A 12 **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

1 - Espace libres - plantations

La conservation de haies et de la végétation en bord de ruisseaux et de fossés est toujours exigée.

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales en harmonie avec le site concerné

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

2. Prévention des incendies de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 **Coefficient d'occupation des sols**

NEANT