

Qualification de la zone N :

Constituent la zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend 5 secteurs :

- Nc : correspondant à la zone ZP5 incluse dans la ZPPAUP (protection du Canal du Midi)
- Np : correspondant aux zones à protéger soit en raison de leur intérêt paysager, soit de leur situation dans le site Natura 2000 du Massif de la Malepère;
- Ne : correspondant au secteur où est admis l'implantation de champs d'énergie renouvelable ;
- Nf : correspondant à une zone réservée exclusivement aux équipements publics ;
- Nh : correspondant aux différents domaines disséminés sur le territoire dont l'intérêt architectural et patrimonial n'a pas été relevé, mais où une possibilité d'extension réduite est possible. Ce secteur comprend 3 sous-secteurs Nha, Nhb et Nhc, suivant que ces domaines sont situés dans les zones ZP3, ZP4 ou ZP5 de la ZPPAUP **Ce secteur** correspond à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

Il est conseillé de prendre connaissance des recommandations en annexe.

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites **toutes** les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Dans le secteur Np l'extension de tout bâtiment.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Sont autorisées pour l'ensemble de la zone :

1. Les constructions et les 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 constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, telles que les boisements ou les pâturages;

II. Dans le secteur Ne

Les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec le secteur.

Les parcs de production d'énergies renouvelables concernant un projet portant sur une superficie minimale de 1 ha.

III. Dans les secteurs Nc, Np et Nf

sont uniquement autorisés les ouvrages, et les constructions d'intérêt public ou collectif.

Tout élément de production d'énergie renouvelable (éolien, solaire ...) ne peut-être considéré comme compatibles avec la zone.

IV. Dans le secteur Nh et les sous secteurs Nha, Nhb et Nhc

Les bâtiments, habitations et activités existants et non liés à l'exploitation agricole, y sont autorisé - les changements de destination à usage d'habitation, d'artisanat, de petit commerce, de service et de tourisme vert (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition:

4.1 de ne pas gêner l'activité agricole;

4.2 que le réseau d'adduction d'eau potable et d'électricité existant soit suffisamment dimensionné pour satisfaire aux besoins du projet;

4.3 de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.

4.4 L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 50 m² de la surface hors œuvre nette existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

4.5 Les annexes doivent être nécessaires à la destination de l'occupation du sol existante sur l'unité foncière.

4.6 Les piscines sont autorisées.

4.7 les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone.

ARTICLE N 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 fond voisin au sens des dispositions du Code civil.

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

Des aménagements particuliers pourront être imposés aux constructeurs et à leurs frais, sur ces accès privés s'ils ne répondent pas à l'intensité de la circulation prévue du fait de la construction.

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 N 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 public d'assainissement de caractéristiques suffisantes 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.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau 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 - Électricité - téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

5 – 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 :

v' Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;

v' 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 N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

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

Non réglementé dans le secteur Nf.

Pour le reste de la zone :

Les bâtiments nouveaux 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.

à l'exception :

- des bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de bâtiments existants.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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 N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé même pour les distances par rapport aux voies privées

ARTICLE N 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE N 10 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

ARTICLE N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

HORMIS POUR LES SECTEURS Np ET Nc :

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.

1 Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%,

b) Terrasses : autorisées

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale mais les baies vitrées sont admises. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

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 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 vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

c) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur claire.

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.

3. Couleurs

Le blanc cru est interdit, ainsi que les couleurs criardes. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

5. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés et leur couleur devra être similaire à celle de la toiture ou de la façade sur laquelle ils reposent.

DANS LE SECTEUR Nc et le sous secteur Nhc:
(voir aussi les recommandations en annexe)

1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

Aucune urbanisation ne devant se faire près du canal, il est important de garder une grande discrétion dans le bâti par rapport aux berges. La construction doit donc « disparaître » ou, au minimum s'insérer à la végétation et ne jamais « imposer » sa présence.

PRESCRIPTIONS

- **Eloigner les constructions du canal.**
- **Préserver les cônes de vues.**
- **Lier les constructions au bâti existant.**

2 – VOLUMETRIE GENERALE

ORIENTATION

Le canal étant un ouvrage majeur (classement au patrimoine mondial), la banalisation de ses abords par le bâti est à proscrire. Si le bâti est indispensable, il doit donc posséder un parti volontaire et de préférence conforme aux constructions traditionnelles observées dans cette zone.

PRESCRIPTIONS

- **Créer des volumes simples en rapport étroit avec les existants.**
- **Privilégier les volumes parallèles au canal et aux courbes de niveaux.**
- **Créer des volumes allongés (plus long que haut)**

3 – COUVERTURES

ORIENTATION

Toitures simples le plus souvent parallèles au canal. Couverture de tuiles de récupération sans antenne ni « parasite » autres que des souches maçonnées.

PRESCRIPTIONS

- **Orienter le faîtage des toitures parallèlement au canal.**
- **Eviter la multiplication des pans de toitures.**
- **Respecter des pentes de 25 à 33%.**
- **Couvrir en tuiles rondes de récupération.**
- **Crépir les souches de cheminée qui devront avoir une dimension minimum de 60x60.**
- **Créer des génoises à deux ou trois rangs ou des corniches de plâtres, de pierres ou de briques. Gouttière pendante interdite.**
- **Eviter tous « creusé » ou jour en toiture.**

4 – PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Pour les constructions anciennes on se rapprochera ici de la ZPI, pour les constructions neuves, le but recherché est de ne pas créer « d'objet » trop marqué afin de laisser au canal, l'image la plus forte.

Insertion et simplicité sont donc ici les principes fondamentaux.

PRESCRIPTIONS

- Se référer ici en tous points au chapitre 4 de la ZPI.

5 – PAREMENTS

ORIENTATION

Ici aussi, discrétion, simplicité, sont fondamentaux. Le but n'est pas d'attirer l'attention, mais de se fondre dans l'harmonie des abords du canal.

PRESCRIPTIONS

- Préférer toujours des enduits de couleur terreuse et sans « décoration » particulière (soubassement, frise, ...).
- Réaliser des enduits frottés fins ou grattés, jamais jointoyés, à la rigueur « à pierre vue » (sans dressage).
- Éviter les façades de plusieurs couleurs.
- Soigner la liaison entre façade et végétal (végétaux grimpants, pergolas, ...).
- Respecter les prescriptions de ce niveau de la ZPI (bâtiment existant) et de la ZPII (bâtiment neuf).

6 – MENUISERIES EXTERIEURES

ORIENTATION

Toujours discrétion par rapport au canal et à ce niveau en ancien comme en neuf, respect des prescriptions de la ZPI.

PRESCRIPTIONS

- Se reporter au même chapitre en ZPI.

7 – SERRURERIES ET FERRONNERIES

Mêmes remarques que 6 (menuiseries extérieures).

8 – COMMERCE

ORIENTATION

Cette zone très sensible devra éviter tout caractère commercial « agressif ». Les seuls « commerces » pouvant être liés à l'exploitation des produits cultivés ou fabriqués sur place.

PRESCRIPTIONS

- Réduire les enseignes qui devront être posées en façade qu'elles ne

pourront dépasser.

- Interdire les enseignes en toitures et les enseignes en drapeaux.
- Interdire les couleurs blanches et trop vives.
- Exclure toute illumination quel qu'elles soient
- Éviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes compliquées.
- Préférer des formes simples et des couleurs unies (couleur blanche interdite).

9 – ESPACES NON BATIS PRIVÉS

ORIENTATION

La richesse nécessaire du végétal ne doit pas dissimuler les éventuelles vues lointaines vers le paysage général.

PRESCRIPTIONS

- Créer des clôtures exclusivement végétales.
- Limiter la hauteur de la clôture pour ne pas gêner la vue depuis le canal.

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Pas vraiment d'espace fort à ce niveau que domine le canal et son chemin de hallage.

PRESCRIPTIONS

- Entretien du végétal bordant le canal en préservant des vues sur le paysage lointain.
- Mettre en valeur les abords des ouvrages d'art (écluse, prise d'eau, déversoir, pont durable, ...).

11 – PROBLÈMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Privilégier de façon absolue le canal sur tout autre élément.

PRESCRIPTIONS

- Éviter tout élément bâti de taille contraire aux propositions « traditionnelles » rencontrées sur le canal.
- Interdire les poteaux, mats, éoliennes et autres éléments verticaux trop marqués.
- Soigner l'architecture et l'intégration de tout ouvrage d'art nécessaire (pont, passerelle, prise d'eau, digue de protection, ...).

DANS LE SECTEUR Np et le sous secteur Nhb:
(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 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 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 aménagées 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 fossés.**

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.**

DANS LE sous secteur Nha:
(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 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 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 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 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.

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

1 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige à raison d'un arbre tige pour 2 emplacements.

2 - Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Dans la mesure du possible, la conservation de haies et de la végétation en bord de cours d'eau et de fossés est toujours souhaitable.

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

3 - 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 N 14 Coefficient d'occupation des sols

NEANT