

TITRE I : Dispositions générales

Article 1 Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **MONTREAL d'AUDE**

Article 2 Division du territoire communal en zones

Le territoire de la commune de Montréal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des zones urbaines qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments,
- des zones à urbaniser destinés à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- des zones agricoles délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou minière sont seuls autorisés en zone agricole.
- une zone naturelle délimitant 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. Toutefois, dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

I – ZONES URBAINES dites « Zones U »

Constituent des zones urbaines, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour

desservir les bâtiments à implanter et auxquels s'appliquent les dispositions du Titre II :

1. **La zone UA** délimite la zone historique, dense et agglomérée du vieux village.

Elle correspond à la zone ZP1 de la ZPPAUP :

De l'implantation du bâti dépend une bonne part de l'ambiance du centre ville, mais aussi la silhouette générale du village à la fois de la plaine et depuis les abords immédiats.

Le but est ici de renforcer l'aspect continu des façades sur rue et éventuellement la différence entre façade sur rue et façade sur jardin.

Dans cette zone toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

2. **La zone UB** qui correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

Elle comprend 4 secteurs :

- UBa: correspondant à la zone ZP2 incluse dans la ZPPAUP.
- UBb: secteur réservé aux opérations d'aménagement d'ensemble (zone ZP2a incluse dans la ZPPAUP)
- UBc: secteur d'assainissement individuel
- UBd : secteur réservé à l'aménagement du camping.

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

3. **La zone UE** délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments. Cette zone est destinée à accueillir des constructions liées aux activités économiques à caractère agricole, artisanal, commercial, industriel, ainsi qu'à tout équipement public.

II – ZONES A URBANISER dites « Zones AU »

Constituent des zones à urbaniser, équipées ou non, dont certaines sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation sauf prescriptions contraires, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III :

1. **La zone 1 AU** qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un secteur 1AUe qui correspond à l'extension de la zone d'activité qui se réalisera sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC du Rebenty).

2. **La zone 2 AU** est composé de zones d'urbanisation future à caractère mixte destinées à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de

loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U..

III – ZONES AGRICOLES dites « Zones A »

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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
- Av : secteur peu dense réservé à la création d'une zone de sédentarisation des gens du voyage.

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.

Elle est soumise aux dispositions du Titre IV.

IV – ZONES NATURELLES dites « Zones 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 leur caractère d'espaces naturels.

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi.

Vocation de la zone N:

Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole ou forestière 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 admise 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 ;
Et le secteur Nhd où les habitations légères de loisirs sont admises sous conditions ;
Ce secteur correspond à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.

-
Elle est soumise aux dispositions du Titre V.

Article 3 **Réglementation Archéologique**

article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, toute découverte archéologique doit être signalée dans les meilleurs délais au Service Régional de l'Archéologie, et toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du code pénal.

Article 4 **Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser et agricoles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinantes.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Qualification de la zone UA :

La zone UA délimite la zone historique, dense et agglomérée du vieux village.

Elle correspond à la zone ZP1 de la ZPPAUP :

De l'implantation du bâti dépend une bonne part de l'ambiance du centre ville, mais aussi la silhouette générale du village à la fois de la plaine et depuis les abords immédiats.

Le but est ici de renforcer l'aspect continu des façades sur rue et éventuellement la différence entre façade sur rue et façade sur jardin.

Dans cette zone toute demande devra obligatoirement prévoir la consultation du service départemental de l'architecture et du Patrimoine (loi Grenelle n°2009-967).

Il est conseillé de prendre connaissance des recommandations en annexe.

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol, hormis pour des équipements publics ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-31, R 111-32 du Code de l'urbanisme ;
- les bâtiments industriels ;
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications.

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

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

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

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Pour les voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

ARTICLE UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé 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

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux usées.

4. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au 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,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..

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 120 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,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et

pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE UA 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

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

Edifier les constructions à l'alignement des voies publiques.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;

Toutefois l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée, et dans ce cas deux conditions:

- 1-la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$).
- 2- le constructeur devra :
 - - soit clore cet espace avec un élément bâti suffisant pour assurer la continuité architecturale ;
 - -soit créer un passage, placette, jardin, ... ouvrant sur une vue intéressante à partir de l'espace public.

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

NEANT

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

NEANT

ARTICLE UA 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder celle des constructions immédiatement voisines de plus d'un niveau pour les rues de pente inférieure à 3 %.

Pour les rues ayant une pente supérieure à 3 %, la hauteur maximale de toute construction devra être au plus égale à la construction voisine la plus haute et au moins égale à la construction voisine la plus basse.

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

(voir aussi les recommandations en annexe) **1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE**

ORIENTATION

De l'implantation du bâti dépend une bonne part de l'ambiance du centre ville, mais aussi la silhouette générale du village à la fois de la plaine et depuis les abords immédiats.

Le but est ici de renforcer l'aspect continu des façades sur rue et éventuellement la différence entre façade sur rue et façade sur jardin.

PRESCRIPTIONS

Selon la situation particulière de la parcelle concernée dans son quartier et par rapport aux voiries :

**Edifier les constructions à l'alignement des voies.
Implanter les constructions en limite séparative pour le bâti situé le long des rues.**

2. VOLUMETRIE GENERALE**ORIENTATION**

La simplicité des volumes et la « cinquième façade » c'est à dire la toiture, jouent ici un rôle très important en raison du caractère très marqué des « étagements » dans la silhouette générale du village. Une toiture peu vue depuis la rue peut avoir un impact lointain très fort et ceci doit s'apprécier cas à cas. Se pose ici en particulier, le problème des toitures et façades « cachées » dont l'impact lointain peut être très fort. Les parcelles ayant des toitures très sensibles depuis les vues répertoriées dans l'étude, sont signalées dans l'analyse du patrimoine bâti (rond noir).

PRESCRIPTIONS

Selon la situation particulière de la parcelle et le programme :

**Composer les volumes par rapport aux voies publiques.
Préserver les vues vers le paysage.
Renforcer le tissu urbain.**

2. COUVERTURE**ORIENTATION**

De la disposition des toitures au sein de Montréal dépend aussi une grande part de la perception de la ville ancienne. La « cinquième façade », c'est à dire la couverture, joue ici un rôle très important en raison du caractère très marqué des « étagements » qui permet des vues plongeantes sur le bâti.

Une toiture qui est invisible depuis la rue peut avoir un impact très important depuis une vue lointaine. Cette perception ne peut s'apprécier qu'au cas par cas et le propriétaire doit s'efforcer de fournir tous les éléments permettant de juger de cet enjeu. Dans le cas présent, les parcelles dont les toitures sont perceptibles depuis des vues importantes ont été répertoriées sur l'analyse patrimoniale du bâti.

PRESCRIPTIONS

Composer les volumes de toiture.

**Maintenir des pentes traditionnelles aux toitures.
(25% à 33%).**

Conserver « l'intégrité » des pans de toiture en évitant tout type de percement (terrasse en crevé, jours de souffrance, chien assis, ...).

Couvrir de tuiles canal exclusivement de récupération en couvert, en faitage et à l'égout.

Compléter les manques par des tuiles neuves, de tons mêlés et

patinées, en cas de remaniement de toiture.

Couvrir de tuiles canal traditionnelles, à courant et à couvrant, de teintes soutenues, mêlées et patinées.

Couvrir de tuiles canal traditionnelles ou de tuiles terre cuite de teinte sombre mêlées et patinées, à l'exclusion de la tuile romane.

Crépir les souches de cheminée et de ventilation au mortier de chaux et sables locaux. Les couronner de tuiles canal de récupération ou patinées.

Terminer les toitures par des corniches (pierres ou plâtre° des génoises (tuiles ou un simple débord suivant la composition de la façade.

Dissimuler les antennes, paraboles et panneaux divers qui ne doivent pas apparaître en toiture.

3. PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

L'homogénéité du bâti et des ambiances qui en découlent dépend bien sûr aussi des hauteurs des façades ainsi que des hauteurs générales des volumes

Le premier but recherché est de ne jamais « casser » l'homogénéité de la rue et du quartier par des constructions notablement trop hautes ou trop basses par rapport aux existantes.

Ensuite, il est essentiel de préserver le caractère et l'époque de la construction puis de s'attacher à ses détails constitutifs (constructions antérieures au 17^e puis 17^e et 18^e enfin 19^e et 20^e).

Les bas de façades et la liaison de celles-ci avec les espaces libres (privés et publics) sont des éléments trop souvent négligés. Les exemples fournis par les bâtiments de Montréal montrent la voie à suivre lors de cette réflexion (emmarchements, bornes, soubassements, treilles, marquises, perrons ...) autant d'éléments qui enrichissent le passage des espaces privés intérieurs aux espaces extérieurs).

PRESCRIPTIONS

Selon la situation particulière de votre parcelle et l'énoncé de votre programme, il pourrait vous être demandé de :

Concevoir la hauteur du bâtiment par rapport à l'épannelage moyen de la rue et les hauteurs des constructions voisines.

Composer la façade suivant la typologie d'origine du bâti.

Réaliser les façades de façon simple, sans décroché intérieur ou extérieur. suivant la typologie d'origine du bâti.

Réaliser pour « animer » les façades, les encadrements de baies, corniches, bandeaux, chaînages..., de préférence en pierre, en bois ou en mortier lissé sur une largeur de 16 à 18 cm, en reprenant les proportions du bâti traditionnel.

Réaliser les ouvertures dans le sens vertical (proportion se rapprochant du rapport de 1 à 1,6 entre largeur et hauteur).

Réaliser, dans certains cas particuliers, les soubassements de façade par :

- a - Une juxtaposition de pierres verticales dures, parfois bouchardées (le placage en " opus incertum " est interdit).
- b - Une surcharge d'enduit avec chanfrein.
- c - Un simple trait de niveau dans l'enduit.

Poser toutes les menuiseries en feuillure.

Intégrer la porte d'entrée dans la composition de façade ainsi que tous ses éléments d'accompagnement.

Intégrer les comptages et autres compteurs aux façades sans saillie et les inclure aux modénatures existantes.

4. PAREMENTS

ORIENTATION

Les enduits constituent le parement naturel des façades. Quelques très rares bâtiments antérieurs au 17^{ème} siècle peuvent se prévaloir de façades à laisser en pierres sans enduit (façades à joints secs). Les enduits dits « à pierres jointoyées » sont à proscrire car ils sont mauvais pour la pierre, non étanches et se salissent vite. Par ailleurs ils donnent beaucoup trop d'importance à des pierres qui n'ont pas été montées pour être vues et ainsi détruisent le rythme des façades. Sur les bâtiments non dressés (sans encadrement en particulier) peuvent être envisagé des enduits dits « à pierre vue » qui sont très différents des jointements. En effet on réalise alors un enduit normal que l'on fait vieillir très rapidement avant son séchage (à la brosse ou à la projection) obtenant ainsi une surface enduite animée par quelques rares pierres saillantes. Il s'agit là d'un enduit traditionnel ayant vieilli d'environ 20 ans en quelques heures et présentant le « charme » de tels revêtements (mais leur durabilité est bien sûr diminuée). La façon de faire qui sera la plus employée est l'enduit à la chaux traditionnelle et couvrante faisant ressortir les pierres de tailles animant les façades (encadrements, corniches, chaînages, ...).

Ces remarques, pour les constructions en pierres, restent également valables pour les constructions mélangeant pierres et briques et les structures à colombages. Les seuls murs pouvant rester sans enduit (et qui ne sont pas montés à joints secs) pouvant être les clôtures et murs de jardin ou bâtiments ouverts à usage purement agricole.

PRESCRIPTIONS

Réaliser sur bâti en pierre les enduits de façon traditionnelle, à base de chaux naturelle de type CL ou NHL sans autre indice d'adjuvant (selon la norme NFP 15.311) et de sable de rivière, teinté à la recoupe de pierre ou d'ocres naturelles. Tout produit formulé contenant du ciment de type CEMI et CEMII est à exclure.

Réaliser des enduits couvrants en finition frottassée fin ou, à la rigueur, grattée.

Laver les maçonneries à l'eau, changer toutes pierres malades par pierres identiques.

Appliquer en finition un badigeon de chaux grasses à deux couches croisées.

6. MENUISERIES

ORIENTATION

Le but recherché est de renforcer le caractère patrimonial du centre en respectant, par les matériaux et leur mise en œuvre, le savoir faire de l'époque de la construction. Pour ce faire, il faut éviter les matériaux qui s'adaptent mal aux contraintes de la pierre (aluminium et PVC). Le bois reste à privilégier. Il peut à la rigueur dans le cadre d'un projet global de rénovation être remplacé par l'acier mais devra alors faire l'objet d'un plan de détail très précis.

PRESCRIPTIONS

Créer des menuiseries dans les matériaux correspondant à l'époque du bâtiment concerné.

Poser les menuiseries en feuillures.

Créer ou restaurer les portes en bois plein, à lame ou à panneaux travaillés.

Créer ou restaurer les volets extérieurs battants en lames pleines en bois horizontales ou verticales sans ossature apparente (type Z ou autre). Les pentures métalliques seront semblables aux existantes ou très simples et peintes dans la couleur du volet.

Créer ou restaurer les fenêtres en bois peint avec des profils et des rythmes de division correspondant à l'époque de construction du bâti et dont la forme suit strictement la maçonnerie.

Créer ou restaurer les portes cochères ou portes de garages en bois massif à lames.

Peindre les menuiseries dans une même tonalité (fenêtres et volets) en excluant le blanc.

Traiter les bois en fongicide, insecticide et appliquer un badigeon d'huile de lin en plusieurs passes jusqu'au refus, exclure en finition les vernis et lasures.

7. SERRURERIES ET FERRONNERIES**ORIENTATION**

La serrurerie – ferronnerie n'est pas une spécialité caractéristique de Montréal. Cependant, quelques cas particuliers ont été relevés et il faut éviter que de nouveaux projets trop développés à ce niveau viennent contredire la discrétion constatée actuellement.

PRESCRIPTIONS

Eviter, de façon générale, les balcons débordants.

Créer des allèges - garde-corps en tableau sans débord dont les ferronneries seront étudiées en concordance avec la composition architecturale et le style de la façade en excluant tout garde-corps maçonnés ou préfabriqués.

Conserver et restaurer les pièces métalliques existantes et remplacer les plus altérées à l'identique de l'état d'origine.

Créer des éléments métalliques (type pergola ou autre) liant la façade à

son environnement végétal et étudiée en harmonie avec le rythme et les proportions de la façade.

Utiliser l'acier dans la création de baies et autres éléments de façade que si celui-ci correspond à une volonté fonctionnelle et architecturale d'ensemble.

Façonner, imaginer, ... une signalisation en ferronnerie qui illustre la fonction commerciale.

Peindre la serrurerie et la ferronnerie dans la teinte soutenue choisie pour les menuiseries en excluant le blanc et en préférant des couleurs à base de gris.

8.- COMMERCES

ORIENTATION

Un commerce se remarque plus par son intégration à la façade de l'immeuble où il se trouve que par son seul traitement. Etudier donc toujours le traitement du commerce en fonction des étages supérieurs et non en se préoccupant du seul rez-de-chaussée.

Le projet de vitrine commerciale doit être intégré à l'ensemble de la façade et participer au « caractère » et au rythme de celle-ci. Elle devra donc se dessiner en fonction des formes et des alignements des ouvertures situées en dessus, de l'époque du bâti, de la place disponible, des éventuelles « découvertes » dans le bâti existant, ... et ne doit pas se transformer la nuit, en un triste volet métallique opaque.

PRESCRIPTIONS

Prendre en compte les rythmes et alignements de la façade pour créer des baies vitrées commerciales intégrées à la composition générale du bâti.

Poser la menuiserie commerciale (bois ou acier) en feuillure et au même aplomb que les autres menuiseries de l'immeuble.

Respecter les portes d'entrée des immeubles qui ne doivent pas être intégrées aux vitrines commerciales.

Dissimuler les coffres (volets ou grilles) et les glissières dans la maçonnerie.

Positionner les fermetures derrière les vitrages.

Restaurer la vitrine existante en retrouvant sa structure et ses décors d'origine.

Limiter les enseignes à une unité par vitrine commerciale et les « drapeaux » à une unité par commerce.

Intégrer sous linteau et dans la largeur de chaque ouverture, un store banne amovible de teinte unie à retombée droite avec indication de la seule raison sociale (ni marque, ni publicité, ni corbeille).

9 – ESPACES NON BATIS PRIVATIFS

ORIENTATION

En raison de la situation particulière de Montréal sur la ligne des eaux entre Méditerranée et Atlantique, une très riche quantité de végétaux s'adapte

dans la mesure où ils sont arrosés et protégés du vent.

La qualité des espaces verts est, de ce fait, un grand atout pour les espaces privés (comme pour les espaces publics). Sur les parcelles urbaines denses. Ces espaces verts sont indissociables du bâti (liaison avec les façades, tonnelles, abris de jardin, terrasses, mobilier, ...).

PRESCRIPTIONS

Bâtir un mur de clôture sur une hauteur de 1.80m environ, couronné de tuiles de récupération scellées au mortier de chaux ou de pierres posées en demi-cercle ou en bâtière et soigneusement rejointoyées au mortier de chaux naturelle.

Planter des arbres de haute tige, d'essence traditionnelle (pins divers, érables, micocouliers, platanes, chênes verts, cyprès, ...).

Planter, en pied de façade, une ou plusieurs treilles de vigne, glycines, chèvrefeuilles ou rosiers grimpants, ... conformément aux traditions locales. Observer avec soin, les plantes exploitées localement.

Renforcer ou créer un jardin à base d'essence buissonnante dont le dessin reprend les rythmes de façade (buis, lauriers, chalef, myrte, ...).

Fermer le terrain à l'alignement de la voie par une clôture en rapport avec la façade du bâti (hauteur, soubassement, ouvertures, couronnement, enduits, ...).

Relier les façades « jardins » au traitement des espaces plantés terrasses, pergolas, bassins, ...).

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Les espaces non bâtis constituent la trame qui unit les bâtiments et jamais l'espace résiduel où se déversent les éléments non souhaités dans le privatif.

Les espaces publics doivent renforcer le caractère des bâtiments qui les bordent en utilisant des matériaux (calade, pavé, pierre, béton désactivé...) et des équipements (éclairage, mobilier, panneauage...) qui sont en adéquation avec l'ambiance concernée.

Par ailleurs, la ville présente une double trame viaire très intéressante grâce à ses « passages ». Il serait intéressant de les mettre en valeur et d'en envisager d'autres permettant de réorganiser le bâti, d'offrir des percées visuelles, et de renforcer une circulation piétonne entre les rues et les « plateaux urbanisés ».

PRESCRIPTIONS

Renforcer les « ambiances architecturales » par un traitement des sols des espaces publics appropriés.

Harmoniser le mobilier urbain et la signalétique avec les sols et les façades.

Eclairer l'espace public de façon simple mais diversifiée permettant à la fois la mise en valeur des façades et la sûreté du cheminement.

Enterrer l'ensemble des réseaux.

Profiter de la refonte des espaces publics pour implanter des conteneurs d'ordures ménagères et autres petits équipements

indispensables, traités comme du mobilier ou intégré à des éléments bâtis en évitant les constructions remarquables.

Interdire les auvents, vérandas ou terrasses fermées sur l'espace public.

Contrôler les éléments mobiliers privés.

Renforcer le rôle des « passages » liant les « plateaux urbains ».

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Quelques détails mal conçus peuvent venir gâcher les plus belles et les plus respectueuses réalisations sur le patrimoine. Antennes, paraboles, publicités, branchements, réseaux, ... et autres petits éléments sont essentiels pour la qualité du paysage urbain.

PRESCRIPTIONS

Dissimuler les réseaux, armoires, coffres, bornes, ...

Limiter la publicité en centre patrimonial.

Dissimuler les antennes, paraboles et autres panneaux qui ne doivent pas être visible de la rue ni en toiture.

12. Energie renouvelable

Tout panneau photovoltaïque est interdit.

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

Les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

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 ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB**Qualification de la zone UB :**

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge.

Elle comprend 4 secteurs :

- UBa: correspondant à la zone ZP2 incluse dans la ZPPAUP.
- UBb: secteur réservé aux opérations d'aménagement d'ensemble (zone ZP2a incluse dans la ZPPAUP)
- UBc: secteur d'assainissement individuel
- UBd : secteur réservé à l'aménagement du camping.

Dans les secteurs UBa et UBb, en raison du caractère de l' agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.

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

Il est conseillé de prendre connaissance des recommandations en annexe.

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone:

- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements des sols ;
- les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les bâtiments à usage artisanal d'une Surface de Plancher > à 100m²

Hormis pour le secteur UBd : l'aménagement de terrains de camping et de caravanning, à l'exclusion des aires de stationnement et de gardiennage des caravanes ;

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

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- les bâtiments annexes non destinées à l'habitation et non accolées à

l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur.

- Les bâtiments à usage artisanal de Surface de Plancher ≤ à 100m² à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- **dans le secteur UBb** les opérations d'aménagement devront porter sur un projet de superficie supérieure à 2 ha **et** d'une densité de lots constructibles >12/ha.

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

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

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.

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

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé 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

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Dans le secteur UBc, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur. En cas de création ultérieure d'un réseau collectif, et de notification d'une décision imposant le raccordement au réseau public, tout branchement donnera lieu à une participation de la part de l'utilisateur.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Réseaux divers et l'électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Défense contre l'incendie

✓ **zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-**

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au 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,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du

public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ **zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..**

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 120 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,
Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé hormis dans le secteur UBc où la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500m².

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

- **hormis le secteur UBa et UBb :**
Les constructions doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.
- **dans les secteurs UBa et UBb (zone ZP2 de la ZPPAUP):**
Privilégier les volumes parallèles aux voies et parallèles ou perpendiculaires selon le cas aux courbes de niveaux.

Créer des volumes simples.

- Préserver les cônes de vues mis en évidence dans l'étude de la ZPPAUP.
- Préserver la crête, enjeu paysager majeur.
- Renforcer le caractère de « socle bâti » des terrains situés au nord de la Collégiale.
- Implanter le bâti en limite de voirie ; dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation du bâti devra se faire prioritairement en limite de la voie de plus faible circulation.
- Créer un plan masse structuré en rues (continuité de bâti, alignements, clôtures, ...).

ARTICLE UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 3,00 mètres ($L=H/2$).
-
- Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale ($\neq 1,00$ m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
-
- Les bâtiments annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres au faite, que leur surface de plancher ne dépasse pas 25 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située le long de la limite séparative latérale ne dépasse pas 6 mètres de long (pas de contrainte pour la limite de fond de parcelle).

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

Non réglementé hormis dans les secteurs UBa et UBb :

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur une même unité foncière à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments, selon la définition contenue dans l'article UB10 alinéa1.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE UB 10 Hauteur maximale des constructions**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur relative

La hauteur de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H inférieure ou égale à $L/2$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des bâtiments et des ouvrages techniques publics ou affectés à une activité de service public.

Un dépassement peut être admis dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

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

Hormis dans les secteurs UBa et UBb :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants, dans le respect du style architectural général de l'agglomération.

1. Formes

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

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

- 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 vêtue sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.
- b) **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. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 0,80m ; éventuellement ils pourront être surmontés d'un grillage à mailles supérieures à 5cm.

Les murs des clôtures le long des limites séparatives ne pourront excéder 1,80m.

Dans tous les cas, ces murs devront être enduits de la même couleur que le bâtiment d'habitation.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une Surface de plancher maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de, 3,50 m autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus.

6. 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.

7. 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 les secteurs UBa et UBb :
(voir aussi les recommandations en annexe)

1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

De la conception du plan de masse (principe de voirie, implantation du bâti, schéma directeur des espaces verts, ...) dépend la plus grande partie du respect des enjeux patrimoniaux.

Pour tous les terrains concernés (ZPII et ZPII a), la préservation des enjeux paysagers majeurs doit être une préoccupation pour chaque projet quelque soit son importance.

- * Lisibilité de la crête et domination de la Collégiale.
- * Contraste entre le versant sud et le versant nord (la Collégiale et le village en point ultime avant la plaine).
- * Les accès différenciés et répertoriés par le nord route de Carcassonne et par le sud route de Fanjeaux.

Pour les opérations d'ensemble (ZPII a) l'implantation devra se rapprocher d'une construction de « rue » même si la densité est ici moins forte qu'au centre du village.

PRESCRIPTIONS

Préserver les cônes de vues mis en évidence dans l'étude.

Préserver la crête, enjeu paysager majeur.

Renforcer le caractère de « socle bâti » des terrains situés au nord de la Collégiale.

Implanter le bâti en limite de voirie.

Créer un plan masse structuré en rues (continuité de bâti, alignements, clôtures, ...).

2 – VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE

ORIENTATION

S'inspirer des volumétries simples qui soulignent le relief et la direction des voiries, les courbes de niveau (en se mettant parallèle ou perpendiculaire à celle-ci).

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Privilégier les volumes parallèles aux voies et parallèles ou perpendiculaires selon le cas aux courbes de niveaux.

Créer des volumes simples.

3 – COUVERTURES

ORIENTATION

Les couvertures sont importantes par leur direction, leur simplicité et par leur lisibilité et leur couleur.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Orienter le faitage des toitures en suivant les voies et courbes de niveau (voir implantation).

Eviter les toitures présentant trop de pans différents et de multiples directions.

Couvrir de tuiles rondes traditionnelles de récupération ou de teinte vieillie (tuiles romanes interdites).

Interdire les antennes et autres paraboles sur les toitures.

Crépir les souches de cheminées et ventilation au mortier de chaux et sables avec couronnement bâti.

4 – PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Dans ces quartiers proches du centre, le but n'est pas de prolonger une architecture traditionnelle, mais d'éviter un bâti sans caractère ou entrant en opposition avec les caractéristiques des constructions patrimoniales.

PRESCRIPTIONS

Privilégier toujours les façades de types maçonnées aux façades trop transparentes et réfléchissantes.

Privilégier les percements aux proportions « volontaires » (proportion 1 à 1,6 dans un sens ou dans l'autre) et aux rythmes réguliers.

Simplifier les rythmes des façades.

Eviter les écarts de hauteur trop importants dans le bâti.

5 – PAREMENTS

ORIENTATION

Il serait souhaitable que les vues lointaines ne soient pas focalisées par des enduits trop blancs ou trop colorés. Les conseils donnés pour la ZPI restent valables au niveau des couleurs (attention les enduits traditionnels ne peuvent être utilisés sur les constructions en agglomérés de ciment). Les finitions grattées et surtout frottées fin seront toujours préférées.

PRESCRIPTIONS

Réaliser des enduits de façade en finition frottée fin ou grattée.

Utiliser des teintes se rapprochant des couleurs de la terre en évitant toujours les enduits trop clairs.

Eviter les façades de plusieurs couleurs sur un même volume (exception faite des encadrements et chaînes d'angles).

6 – MENUISERIES EXTERIEURES

ORIENTATION

Peu de remarques à ce niveau, en tentant de rester discret et de ne pas, comme pour les enduits, focaliser l'attention.

PRESCRIPTIONS

Exclure la couleur blanche dans les menuiseries quelque soit leur nature. Eviter les menuiseries battantes en PVC (volets, portes, ...).

7 – SERRURERIES ET FERRONNERIES

Pas de remarque.

8 – COMMERCES

ORIENTATION

Ces zones proches du centre sont parfois utilisées pour implanter des commerces ayant besoin d'une publicité « agressive ». Il faut, là aussi, éviter que l'attention soit focalisée par ces bâtiments au détriment des valeurs patrimoniales.

PRESCRIPTIONS

Proscrire les couleurs blanches tant en façade qu'en menuiserie ou surtout à plat, visible de l'extérieur.

Eviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes compliquées et trop « présentes ». Préférer des formes simples et des couleurs unies (couleur blanche interdite).

Exclure toute illumination trop forte et intermittente.

Interdire les enseignes en toiture et les drapeaux de plus de 0.80x1m50.

9 – ESPACES NON BATIS PRIVES

ORIENTATION

Ici tout est une question d'ambiance et il n'y a pas de recommandation particulière sauf au niveau des clôtures.

PRESCRIPTIONS

Proposer un « parti » de clôture par ensemble bâti (une rue, un quartier, une place, ...).

Bâtir un mur de clôture sur une hauteur de 1.80m environ, couronné de tuiles de récupération scellées au mortier de chaux ou de pierres posées en demi-cercle ou en bâtière et soigneusement rejointoyées au mortier de chaux naturelle.

Clôturer le terrain à l'aide d'une haie vive d'essence locale (lauriers roses ou lauriers thym, cyprès, genêts, noisetiers, lilas, ...).

Noyer tout grillage dans la végétation.

Planter des arbres de haute tige, d'essence traditionnelle (pins divers, cèdres, érables, micocouliers, platanes, chênes verts, arbousiers, cyprès, ...).

Mettre en œuvre un revêtement intérieur de piscine de teinte verte, ocre ou grise.

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Sur la crête qu'il faut absolument protéger, valoriser et rendre plus accessible (promenade, points de vue, ...).

Il serait intéressant également qu'une liaison soit réfléchie entre la crête et la « trouée verte » passant par la piscine et rejoignant le ruisseau.

D'une manière plus générale, dans les quartiers peu dense, développer au sud du village. Il est important que les voiries soient plantées d'arbres à feuilles caduques qui renforcent la liaison avec le paysage environnant.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Utiliser les espaces non bâtis comme support à la conception d'une trame végétale mettant en valeur les éléments patrimoniaux (crête, trouée vert, vues, forêt de Malepère, ...).

Créer des espaces communs sur ou proche de la crête.

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Comme dans tous les chapitres précédents, il faut tenter d'éviter les éléments trop « focalisant » qui détournerait l'attention des valeurs patrimoniales.

PRESCRIPTIONS

Interdire les mats et pylônes hors d'échelle par rapport au bâti et à la végétation.

Eviter les antennes et paraboles en toiture.

Eviter les surfaces réfléchissantes de plus de 10m².

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

Pour toute création de logement nouveau, le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour les opérations d'aménagement devant créer plus de 2 lots ou les opérations de constructions créant plus de 2 logements nouveaux, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée.

Pour les entreprises commerciales ou de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de Surface de Plancher

Pour les entreprises artisanales, il doit être aménagé au moins UNE place pour 50m² de Surface de Plancher.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 20 m² de Surface de Plancher.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de Surface de Plancher.

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

Pour les opérations d'aménagement devant créer plus de 2 lots devant recevoir l'implantation d'un bâtiment ou les opérations de constructions créant plus de 2 logements nouveaux, le projet devra prévoir la création d'un espace libre d'un minimum de 10% de la superficie du projet, dont au moins 8% d'un seul tenant.

Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales d'une profondeur supérieure à 0,50m ne pourront pas être assimilés à un espace libre.

Tout espace libre devra être enherbé et agrémenté de plantations comprenant au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 20m².

Toute plantation nouvelle devra être d'essence locale.

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 ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à la zone UB est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics ainsi que pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE**Qualification de la zone UE :**

La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone. Celle-ci est destinée à accueillir des constructions liées aux activités économiques à caractère agricole, artisanal, commercial, industriel, ainsi qu'à tout équipement public.

ARTICLE UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par l'article R111-31du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Sont autorisées les bâtiments à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par unité foncière.

La Surface de plancher. réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la Surface de plancher totale de la construction, sans pouvoir excéder 200 m².

La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

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

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence maximale sera assurée.

En cas d'impossibilité, l'implantation de la voie nouvelle sera réalisée à une côte au plus égale à celle de la ou des voies auxquelles elle se raccorde.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5,50m de chaussée et 2 m de trottoir.

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

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé 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

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter au moyen de la mise en place d'une installation conforme à la législation en vigueur.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

4. Réseaux divers et électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Défense contre l'incendie

- ✓ **zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-**

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au 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,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ **zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..**

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 120 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,
Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE UE 5 **Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

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

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 7,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Toutefois, pour les limites confrontant la RD 119, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

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

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 5,00 mètres ($L=H/2$).

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

Entre deux bâtiments non-contigus, il devra toujours être aménagé une distance correspondant à la moyenne des hauteurs divisée par deux ($(H+H')/2$) des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

NEANT

ARTICLE UE 10 **Hauteur maximale des constructions**

NEANT

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

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation.

Les annexes doivent obligatoirement être liées ou intégrées au bâtiment principal.

1 Toitures :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures auront une pente de 33%.

Pour les autres bâtiments, les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

2 Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Le blanc cru est interdit.

3 Couvertures :

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, Soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en tuiles canal de teinte naturelle.

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 Clôtures

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,50 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

5. Annexes

Tout bâtiment annexe est soumis aux règles édictées ci-dessus.

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

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher de construction.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Les clôtures en bord de voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, seront doublées à l'intérieur de chaque propriété par une haie d'arbustes d'essence locale.

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 ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

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

NEANT

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « Zones AU »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1 AU**Qualification de la zone 1 AU :**

La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle comprend un secteur 1AUe qui correspond à l'extension de la zone d'activité qui se réalisera sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC du Rebenty).

ARTICLE 1 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone,:

- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles R. 111-31, R 111-32 du Code de l'urbanisme ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Hormis pour le secteur 1AUe :

- les constructions à usage industriel, entrepôts commerciaux, artisanaux et agricoles.

ARTICLE 1 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- les bâtiments annexes non destinés à l'habitation et non accolés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 20 m² et 3,50 mètres de hauteur ;
- seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition que leur emprise ait une superficie supérieure à 5 000 m² et que le projet porte sur un minimum de 4 lots, destinés à recevoir des bâtiments, ou de 4 logements.

ARTICLE 1 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (système de retournement pour les voies en impasse).

Pour ces voies nouvelles il est demandé un **minimum** de :

- Voie à sens unique : 3m de chaussée et 2 m de trottoir
- Voie à double sens : 5m de chaussée et 2 m de trottoir.

Les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges de dénivelés où une transparence hydraulique maximale sera assurée.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

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.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement;
- Force portante pour un véhicule de 130kilo Newtons (kN) (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux -ci étant distants de 4,50 mètres);
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 %,
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mettes de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction du permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE 1 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé 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

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de

caractéristiques suffisantes. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

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 à l'opération et au terrain. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Réseaux divers et électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Défense contre l'incendie

✓ zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au 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,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..

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 120 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,

Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du

public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 1 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération et pour les limites confrontant les Routes Départementales, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 3,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale ($\neq 1,00$ m) peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut, dans les mêmes conditions, être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Les bâtiments annexes peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres au faite, que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m², qu'elles ne servent pas d'habitation, qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale et que la façade située le long de la limite séparative latérale ne dépasse pas 5 mètres de long (pas de contrainte pour la limite de fond de parcelle).

ARTICLE 1 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur une même unité foncière :

- soit accolés
- soit à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 Emprise au sol des constructions

NEANT.

ARTICLE 1 AU 10 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel avant

travaux jusqu'au sommet des bâtiments et ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures étant exclues de cette mesure.

2. Hauteur relative

La hauteur de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

ARTICLE 1 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Formes

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

b) **Terrasses** : autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

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.

Les enduits autorisés ne seront que les faux matériaux de placage ou de vêture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) **Toitures** : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal en terre cuite 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 recouverts 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. Clôtures

Les murs des clôtures en limites des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, ne pourront pas excéder 0,80m ; éventuellement ils pourront être surmontés d'un grillage à mailles supérieures à 5cm.

Les murs des clôtures le long des limites séparatives ne pourront excéder 1,80m.

Dans tous les cas, ces murs devront être enduits de la même couleur que le bâtiment d'habitation.

5. Annexes

Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20 m² autorisée sont soumis aux règles édictées ci-dessus et devront avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

6. 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.

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.

ARTICLE 1 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au double du nombre d'unités de logement : une place à réaliser sur la parcelle et une dans le volume bâti (garage, auvent).

Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors des voies publiques.

Toutefois en application des dispositions de l'article R. 111-6 du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Dans une opération d'aménagement supérieure à 2 lots : une place visiteur doit être réalisée pour 2 logements ou 2 lots et ces places de stationnement doivent être regroupés sous forme d'une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

Secteur 1AUe :

Pour les entreprises artisanales, ou de services :

- de 0 à 100m² de Surface de Plancher : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher construite
- au delà de 100m² de Surface de Plancher il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher construite
- Pour les commerces, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par 25 m² de Surface de Plancher.
- Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants et les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 20 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE 1 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Toute opération d'aménagement portant sur plus de deux lots devra prévoir un espace commun réalisé en dehors des lots réservés à la vente.

Ainsi pour une opération de:

- 3 à 10 lots ou logements, le projet devra prévoir un minimum de 7% d'espace vert
- Au-delà de 10 lots ou logements, le projet devra prévoir un minimum de 10 % d'espace vert.

Ces espaces verts devront être comptabilisés en dehors des ouvrages de rétention d'eau, ouverts à l'air libre.

Ils devront être enherbés et plantés d'arbres de haute tige avec une densité moyenne d'un arbre pour 50 m² d'espace vert au minimum.

Ils devront être soit d'un seul tenant, soit servir à doubler la voirie d'un espace parallèle paysager.

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 ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE 1 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à l'ensemble de la zone 1 AU est fixé à 0,40.

Pour le secteur 1 AUe, le COS est fixé à 0,8

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2 AU**Qualification de la zone 2 AU :**

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision du POS, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

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

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

Pour les constructions existantes sont autorisées les piscines, les bâtiments annexes (d'un maximum de 80m² de surface de plancher) et les extensions (d'un maximum de 80m² de surface de plancher) dès lors qu'il n'y a pas création de logements nouveaux.

ARTICLE 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement;
- Force portante pour un véhicule de 130kilo Newtons (kN) (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux -ci étant distants de 4,50 mètres);
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,

Pente inférieure à 10 %,
Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction du permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

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

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. 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 à l'opération et au terrain.

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

4. Réseaux divers et électricité

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Défense contre l'incendie

✓ **zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,..-**

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches au 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,
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements

recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

✓ **zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ..**

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 120 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,
Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus,

ARTICLE 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE 2 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, hors agglomération, pour les limites confrontant les RD 219, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

ARTICLE 2 AU 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 4,00 mètres ($L=H/2$).

ARTICLE 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NEANT

ARTICLE 2 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE 2 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**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 ».

L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005 (cf. annexe 1 du rapport de présentation)

ARTICLE 2 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Le COS applicable à l'ensemble de la zone 2 AU **est fixé** :

- à **0** pour tout terrain libre de bâtiment à usage d'habitation existant.
- **n'est pas réglementé** pour les constructions définies à l'article 2.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics, les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

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 ;
- Av : secteur peu dense réservé à la création d'une zone de sédentarisation des gens du voyage.

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
41	La Tour, section D, n° 1853, 1855 et 2301

Numéro reporté sur le document graphique : 3b – Plan de zonage 1/10 000	Désignation des bâtiments : - lieu-dit - références cadastrales
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° 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 notamment quant à la superficie minimale d'installation fixée par arrêté ministériel et/ou par arrêté préfectoral,
 - 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 de plancher de plus de :
- 20% : pour la part de Surface de plancher existante <100m²
 - 15% : pour la part de Surface de plancher existante entre 100 et 250m²
 - 10% : pour la part de Surface de plancher 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 agricole et celles soumises à autorisation ou à déclaration 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 – Dans le secteur Av :

La réalisation d'un ensemble de constructions à usage d'habitations d'une densité maximale de 25 logements à l'hectare, portant sur l'ensemble de la zone ET à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

V - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

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 m 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**

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

Hormis dans le secteur Av où cette distance sera nulle ou ne pourra être inférieure 4,00 m

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, sauf dans le secteur Av où la hauteur absolue ne pourra excéder 6,00 m.

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 fibro-ciment apparents sont interdits.

b/ Terrasses : autorisées.

Les toitures terrasses sont interdites.

c/ Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale, des proportions relatives de leurs dimensions.

Les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en largeur 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 vêtiture 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 recouverts 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.**

DANS LE SECTEUR Ab

(voir aussi les recommandations en annexe)

- **Interdire les poteaux, pylône, drapeaux et autres éléments isolés.**
- **Interdire les éoliennes de toute nature dépassant de plus de 3m la hauteur des bâtiments.**

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 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 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 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 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.

Pour le secteur Av : Le périmètre de l'opération devra être planté d'une haie constituée d'arbres et arbustes de cinq essences locales au minimum, implantés à plus de 2,00 m de la limite.

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 ».

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**

Secteur Av : le COS est fixé à **0,15**

Non règlementé pour le reste de la zone

**TITRE V : Dispositions applicables à la zone
naturelle dite « Zone N »**

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

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 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.

Et le secteur Nhd où les habitations légères de loisirs (HLL) sont admises sous conditions ;

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, Nhc et Nhd

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 de plancher 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.

4.8 Et uniquement dans le secteur Nhd, l'implantation d'habitations légères de loisirs à condition de ne pas dépasser une densité de 14 HLL / ha et que la superficie de plancher de chaque HLL soit inférieure à 34 m².

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**Hormis pour la zone Nf :**

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.

Non réglementé dans le secteur Nf.

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

NEANT

ARTICLE N 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE N 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

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 recouverts 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 frotassés fins ou grattés, jamais jointoyés, à la rigueur « à pierre vue » (sans dressage).**
- **Eviter 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 – COMMERCES

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**
- **Eviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes compliquées.**
- **Préférer des formes simples et des couleurs unies (couleur blanche**

DANS LE SECTEUR Np et le sous secteur Nhb:

(voir aussi les recommandations en annexe)

interdite).

9 – ESPACES NON BATIS PRIVES**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 – PROBLEMES PARTICULIERS**ORIENTATION**

Privilégier de façon absolue le canal sur tout autre élément.

PRESCRIPTIONS

- Eviter 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, ...).

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 bocagère 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.**
- **Varier 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.
- Éviter les revêtements brillants et de couleur claire. Le blanc est interdit. Préférer les couleurs « terres ».
- Éviter 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

- Éviter 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 – COMMERCE

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

- Éviter les couleurs claires, le blanc est interdit.
- Éviter 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 préférentiellement similaire aux bâtis existants (bâtiments généralement parallèles aux courbes de niveau afin de réduire les terrassements).
- Resserer 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).
- Éviter 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.
- Éviter les revêtements brillants et de couleur claire. Le blanc est interdit. Préférer les couleurs « terres ».
- Éviter 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

- Éviter 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

- Éviter les couleurs claires, le blanc est interdit.
- Éviter 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 ».

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