



OAP Aménagement, Architecture & Paysages

Arrêt du projet de PLUi

Préambule

Une OAP pour favoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le règlement d'un document d'urbanisme a notamment pour objet de cadrer les usages des sols et fixer des limites en matière de constructibilité, notamment d'un point de vue quantitatif (hauteur ou emprise au sol maximale par exemple). Toutefois, au-delà de préciser ce qu'il n'est pas possible de faire, il ne permet pas vraiment d'exprimer ce qui est souhaitable, ni de partager des bonnes pratiques.

Ainsi, **pour compléter le règlement** et son aspect normatif, il a été fait le choix d'établir **cette OAP qui offre un cadre plus pédagogique, tout en restant opposable** (cf. encadré ci-contre), et plus qualitatif de manière à favoriser l'essor de projets bien intégrés à leur environnement urbain et naturel.

À qui s'adresse cette OAP ?

Cette OAP s'adresse à ceux qui réaliseront l'un des projets suivants :

1. Je réalise des travaux d'amélioration de ma construction
2. Je transforme un ancien bâtiment agricole en habitation
3. J'agrandi une construction ancienne
4. Je réalise une construction neuve d'habitation
5. J'aménage mes espaces extérieurs
6. Je construis un bâtiment agricole ou d'activités

Chacun de ces cas fait l'objet d'un chapitre dédié précisant des orientations et des recommandations.

► Des orientations opposables

Cette OAP détermine des orientations qui, comme le règlement écrit, sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol, que ceux-ci soient soumis ou non à une autorisation d'urbanisme.

Cependant, contrairement au règlement qui s'impose avec un rapport de conformité et qui exige donc un strict respect des règles, les OAP s'appliquent selon un rapport de compatibilité qui engage seulement une obligation de non-contrariété. Cela signifie qu'il est attendu un respect des principes essentiels.

Dans les fiches de la présente OAP, les orientations opposables sont précédées d'un marqueur symbolisé par un triangle plein orange.

○ Des recommandations

Au-delà des orientations opposables, cette OAP énoncent un certain nombre de recommandations. Comme leur nom l'indique, ces dernières n'engagent aucune obligation. Elles permettent toutefois d'aider à la réalisation des projets de qualité, en exposant des bonnes pratiques et en précisant ce qui devrait être évité.

Les recommandations sont précédées d'un rond vide orange.

Des dispositions complémentaires sont également définies dans les autres OAP, sectorielles et thématiques, notamment dans l'**OAP Energie** et dans l'**OAP Eau**.

Autour des Monuments Historiques, c'est-à-dire dans un rayon de 500 mètres ou dans les Périmètres Délimités des Abords (PDA) qui sont annexés au présent PLUi, ces prescriptions peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Je réalise des travaux
d'amélioration de ma construction

1.1. Ravaler ou réhabiliter une façade

Orientations générales

- ▶ Favoriser une réhabilitation s'inscrivant dans une harmonie d'ensemble de la construction (harmonie des différentes façades) et de son environnement proche (harmonie avec les constructions voisines), en respectant les teintes et les matériaux traditionnels (briques, pierres calcaires...).
- ▶ Oser les matériaux nouveaux et contemporains qui permettent de mettre en valeur la construction existante et de respecter l'harmonie générale.

Pour conserver et revaloriser une façade en pierres apparentes

- Réemployer de la pierre de taille de même teinte que celle existante.
- Rejointoyer et/ou reboucher au mortier de chaux.
- Privilégier des joints « beurrés » au nu des pierres et éviter des joints en ciment et en relief ou en creux.
- Eviter de poser des parements en fausses pierres de mauvaise facture et sur la totalité de la façade.

Pour enduire une façade

- Réaliser soit un enduit ou badigeon coloré au pigment minéral, un enduit taloché ou lissé aux terres naturelles.
- Pour une façade en pans de bois, et en bon état, possibilité d'unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble pans de bois et remplissage.
- Préconiser des produits « respirants » et adaptés aux techniques de construction du bâti ancien.

1.2. Rénover les toitures

Orientations générales

- ▶ Favoriser une rénovation s'inscrivant dans une harmonie d'ensemble avec l'environnement proche (constructions voisines), en respectant les matériaux traditionnels (tuile canal) et en favorisant les teintes de couleur claires.
- ▶ Conserver les pentes de toitures.
- Dissocier les couleurs de la toiture de celles des huisseries, volets, ferronneries et marquises.

1.3. Isoler les constructions existantes

Orientations générales

- ▶ Eviter de dénaturer le bâtiment.
- En cas d'isolation sur un bâti patrimonial ou dans un secteur de protection, préférer une isolation par l'intérieur.

Finitions et ajout de bardage

- ▶ Implanter le bardage de manière verticale.
- Favoriser les finitions en enduit ou en parement en matériau naturel, clair et durable (bois), en cohérence avec l'architecture originelle.
- Eviter les parements imitant un aspect de matériau (faux bardage bois, fausse pierre) ainsi que les bardages en matière plastique.

Je transforme un ancien
bâtiment agricole en habitation

2.1. Modifier les ouvertures

Orientations générales

- ▶ Respecter les emplacements des percements d'origine en leur redonnant de bonnes proportions avec des matériaux adaptés au bâti.
- ▶ Privilégier les proportions plus hautes que larges (ou proche du carré pour des ouvertures de petites dimensions).
- ▶ Ouvrir le bâti par travées et composer les percées dans le respect de leur rythme initial.
- Pour occulter des ouvertures, privilégier l'utilisation de matériaux de réemploi et de techniques similaire à la façade existante.



Adapter les portes de granges

- En présence de grandes ouvertures, envisager la pose d'ensembles vitrés qui laisseront apparaître la forme du bâti d'origine et favoriser l'apport de lumière.
- Privilégier les menuiseries en bois ou de couleur foncée.



2.2. Réhabiliter la toiture

Orientations générales

- ▶ Conserver les pentes de toiture de l'existant.
- Mettre en place des matériaux de teintes et textures analogues à la couverture existante (ou aux couvertures environnantes).

Créer des ouvertures de toit

- ▶ Tenir compte de l'impact paysager de chaque dispositif.
- Privilégier la pose de fenêtres de toit au nu de la couverture plutôt qu'en saillie ou lucarnes.
- Eviter les fenêtres de toit de trop grande taille.



Voir **OAP Energie** pour les principes d'implantation des panneaux solaires en toiture

2.3. Traiter les murs

Orientations générales

- ▶ Choisir des couleurs en relation avec l'environnement proche et lointain.
- Respecter les teintes du bâtiment existant.
- Lorsque la respiration des murs le nécessite, privilégier un mortier (de chaux naturelle par exemple) ; sinon oser des matériaux nouveaux et contemporains.

Ajouter du bardage

- Utiliser des bois issus de filières locales.
- Se limiter à recouvrir une partie du bâtiment.
- Eviter les matériaux imitant le bois (bardage PVC), sauf dans le cas de la réhabilitation d'un séchoir.

2.4. Je rénove une ferme lomagnole ?

Orientations générales

- ▶ Privilégier une préservation de la volumétrie générale de la ferme, de sa toiture (en évitant la création de lucarnes) et de ses caractéristiques qui en font une construction bioclimatique.
- ▶ En cas d'extension, veiller à garantir l'équilibre général de cette volumétrie et à ne pas dénaturer la construction.
- ▶ Privilégier les menuiseries bois ou de couleur foncées.

A quoi reconnaît-on une ferme Lomagnole ?

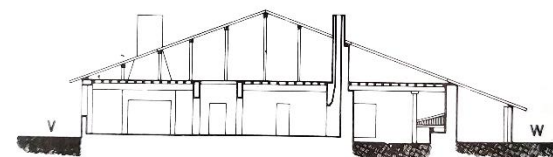
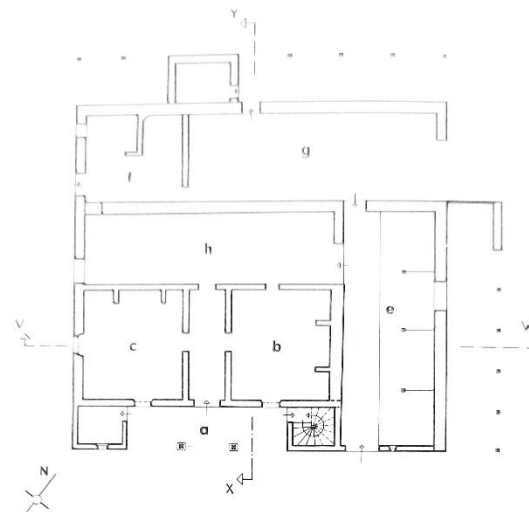
« On reconnaît les fermes de type lomagnol grâce à plusieurs particularismes :

- ▶ Un vaste toit pyramidal à trois ou quatre eaux, à pente douce, dont l'immense versant nord-ouest s'oppose à la pluie ;
- ▶ Une façade pignon orienté sud-est et surmonté d'une demi-croupe de toiture avec un envan* au rez-de-chaussée ;
- ▶ L'envan du rez-de-chaussée est souvent surmonté d'une pièce fermée qui sert à la fois de séchoir et de pigeonnier. C'est une pièce qui sert à protéger à la fois de la pluie et du soleil (surtout en période de canicule) pour pouvoir effectuer de petits travaux manuels :
- ▶ À partir du XIXe siècle, on voit apparaître l'utilisation d'éléments d'architecture savante : symétrie, colonnades, arcatures, pilastres, attiques, corniches...

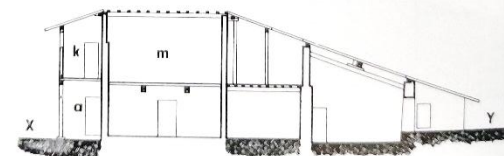
[...] Ce sont des maisons qui ont pour qualité d'être bioclimatique. »

Extrait de © La Lomagne, Mémoire pour Demain – Emilie Castagné - 2018

* Aussi appelé « embanc » en Occitan, ou « auvent » en français courant, ou « balet » en Lomagne.



a : porche
b : cuisine
c : chambre
f : fournil
e : étable
g : grange
h : chai
k : pigeonnier
m : grenier



Ferme caractéristique du XIXe siècle, commune de Faudoas (Relevé Inventaire Général, Midi-Pyrénées, par B. Brossard)

Habiter en Lomagne hier et aujourd'hui, Jean-Marc BUGE

J'agrandi une construction ancienne

3.1. Réaliser une extension

Orientations générales

- ▶ Soigner la jonction entre l'habitation et son extension.

Réaliser une extension en se fondant dans l'existant

- ▶ Prévoir une volumétrie s'inscrivant dans la continuité de l'existant et une cohérence, notamment en ce qui concerne la pente des toitures.
- ▶ Rechercher une unité d'aspect (matériaux, teintes, finitions) avec les parois de la construction principale ou avec le mur de clôture le plus proche.
- Tout en respectant l'orientation précédente, éviter de reproduire à l'identique l'aspect de la construction existante en utilisant des matériaux d'imitation.
- Eviter également l'utilisation de matériaux précaires ou préfabriqués.

Réaliser une extension contemporaine

- ▶ Choisir des volumes simples et compacts.
- ▶ Utiliser des matériaux différents (bois, verre, béton) mais qui, par leur texture, leur couleur et leur qualité de mise en œuvre, forme un dialogue avec la construction ancienne et son environnement.
- Privilégier une toiture terrasse ou végétalisée pour un plus grand confort de l'habitat.



3.1. Réaliser une extension

IMPLANTATION-VOLUMÉTRIE : EXEMPLES ILLUSTRATIFS DU POSITIONNEMENT ET DE LA VOLUMÉTRIE DES EXTENSIONS OU ACCOLEMENTS



Extensions en retour d'angle et appentis



Extensions en appentis accolé en dessous de l'égout



Extensions en appentis contre le pignon (léger décroché)



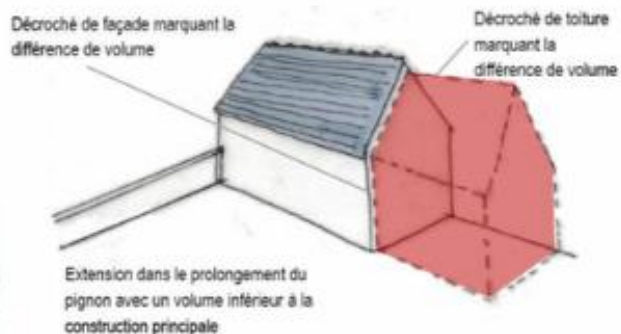
Extensions en volume de jonction couvert à deux pans



Extensions dans le prolongement du pignon (hiérarchie des volumes)



Extensions en appentis dans le prolongement de toiture



Principe de décroché des volumes pour marquer la hiérarchie entre les constructions principales et les extensions



Extension en pignon avec un niveau de moins que la construction principale

3.2. Réaliser une surélévation

Orientations générales

- ▶ Préserver le sens du faîtage de la construction.
- ▶ Traiter la rehausse du mur par une reprise de l'ensemble de l'enduit de la façade ou, à défaut, opter pour la réalisation d'une surélévation à l'architecture résolument contemporaine qui met en valeur la façade existante.
- ▶ S'appuyer sur l'ordonnancement de la façade existante pour créer les ouvertures sur la façade de la partie réhaussée.
- Avant de réaliser la surélévation, évaluer la capacité de la structure à supporter une surcharge, ce qui pourra influencer sur le choix des matériaux).

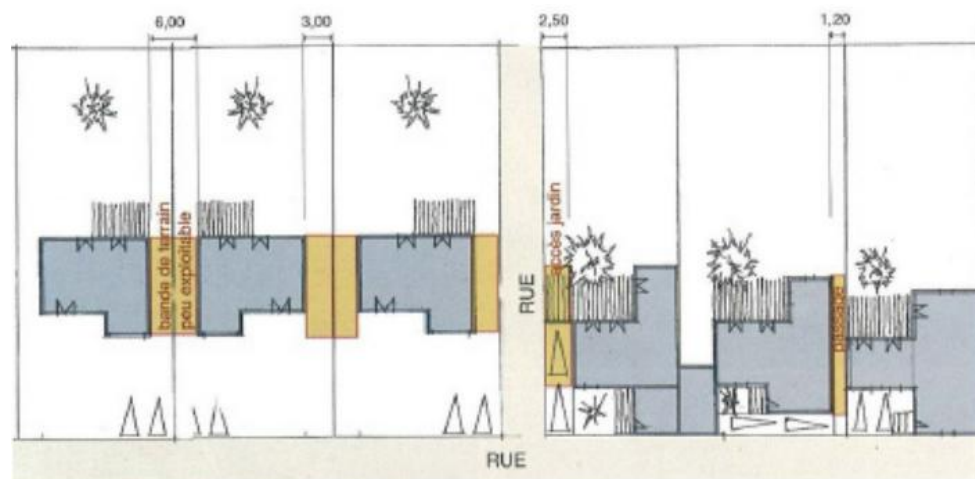


Je réalise une construction
neuve d'habitation

4.1. Implanter et orienter la construction sur le terrain

Orientations générales

- ▶ Implanter la construction en tenant compte de l'ordonnancement général de la rue et de l'implantation des constructions voisines ainsi que du sens de leur faitage pour assurer une cohérence d'ensemble et une harmonie urbaine.
- ▶ Implanter la construction en tenant compte aussi de l'orientation de la voie, en évitant des implantations en biais ou en diagonale par rapport à cette voie.
- Privilégier une implantation en limite de propriété ou au plus près d'une des limites de façon à profiter d'un plus grand jardin et assurer l'intimité de cet espace.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

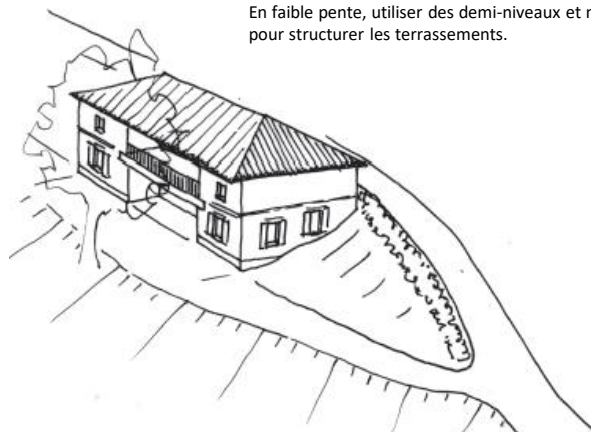
Optimiser les performances énergétiques

- Construire les différents volumes bâtis (logements, garage...) en continuité de façon à limiter les déperditions thermiques.
- Préférer une implantation et une orientation qui ouvriront la construction vers le sud, avec une orientation des pièces à vivre dans cette même direction pour tirer le meilleur parti de l'ensoleillement hivernal.

4.2. Construire dans la pente

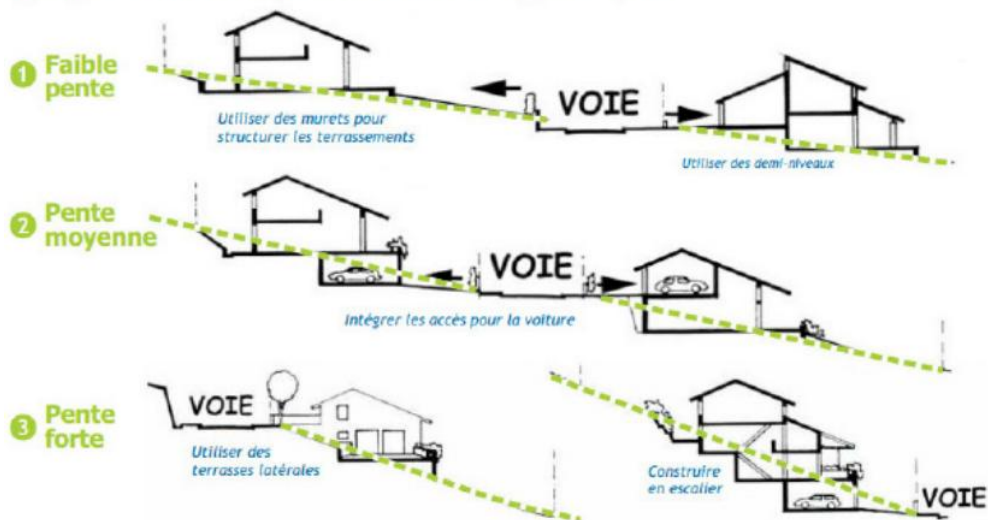
Orientations générales

- ▶ Adapter la construction à la pente (niveau semi-enterré par exemple) plutôt que de modifier le terrain par des exhaussements ou affouillements (terrassements, murs de soutènement ou remblais) trop importants, afin de préserver le profil du terrain naturel et réduire les impacts sur les paysages.
- ▶ Orienter la longueur de la maison et la toiture (sens du faitage) parallèlement aux courbes de niveau.
- Prendre en compte la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Préférer une localisation juste en dessous des crêtes pour respecter la ligne d'horizon globale paysagère, sauf si la pente est trop forte et que nécessite un décaissement trop important.



Exemple de faitage parallèle aux courbes de niveau.
En faible pente, utiliser des demi-niveaux et murets pour structurer les terrassements.

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



4.3. Choisir les matériaux et les couleurs

Orientations générales

- ▶ Privilégier les teintes et matériaux cohérents avec l'architecture locale (terre crue, pierre calcaire).
- Eviter de multiplier les matériaux et de poser des parements de mauvaise facture.

Enduit

- ▶ Eviter les contrastes disharmonieux en enduisant les murs avec un crépi de couleurs criardes, trop blanc ou en apposant une couleur très foncée à côté d'une couleur claire.
- ▶ Ne pas laisser à nu les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...).
- Privilégier les enduits colorés au pigment minéral, avec des terres naturelles et du sable issu de carrières locales.
- Eviter de faire des enduits à gros grains, avec beaucoup de relief.
- Dissocier la palette de couleur principale (constituée par les enduits en façade et les matériaux de couverture en toiture), de la palette secondaire qui concerne les huisseries, volets, ferronneries et marquises.

Menuiserie

- ▶ Harmoniser les couleurs des menuiseries.

Voir **Annexe 1 « Palette chromatique »** pour aider au choix des coloris



J'aménage mes espaces extérieurs

5.1. Edifier une clôture

Orientations générales

- ▶ Rechercher la continuité avec l'environnement pour éviter des limites trop visibles et marquées (clôture trop haute, matériau trop uniforme, haies de végétaux non locaux...).
- ▶ S'inspirer des clôtures et des limites traditionnelles (végétales ou construites), dans les matériaux et les couleurs.
- ▶ Pour les constructions existantes, favoriser une conservation de murs de clôtures, porches et portes existants.
- Dans un environnement végétal, privilégier la transparence d'une clôture pour préserver les vues et rester discret.

Dans les centres-bourgs

- Privilégier des clôtures construites côté rue, si possible doublée d'une haie vive, et des clôtures plus simples et végétales côté cour/jardin.

Dans les espaces à dominante pavillonnaire

- Privilégier la réalisation de murets bas maçonnés surmontés d'une grille et/ou doublés d'une haie vive végétale.

Réaliser une clôture végétale

- ▶ Implanter de haies vives composées d'essences locales, non invasives et non allergisantes. Les haies de conifères sont à proscrire.
- Préserver les arbres existants en limite des terrains pour les intégrer à la composition des clôtures.
- Privilégier les haies de nature « bocagère » en limite des espaces agricoles.

Réaliser une clôture bâtie

- ▶ Rechercher la simplicité (matériau, couleur) tant dans la clôture que sur les grilles et portails.
- ▶ Éviter les couleurs disparates constituées de matériaux précaires.
- ▶ Préférer les clôtures basses de type murets qui s'ouvrent sur la rue et le paysage.
- ▶ Harmoniser les portails et portillons avec la clôture et la maison : hauteurs alignées, couleurs assorties aux menuiseries du bâtiment.
- ▶ Intégrer dans la clôture les éléments techniques tels que les coffres électriques ou les boîtes aux lettres.
- Privilégier la restauration des anciens murets en pierres.

5.2. Végétaliser les espaces libres

Orientations générales

- ▶ Privilégier la plantation d'arbres à feuilles caduques côté Sud pour se protéger du soleil estival et laisser rentrer la lumière l'hiver.
- ▶ Privilégier la plantation d'arbres à feuilles persistantes du côté des vents dominants (Nord-Ouest) pour protéger les constructions du froid.
- ▶ Privilégier les essences locales non invasives et non allergisantes.
- ▶ Privilégier les arbres avec système racinaire vertical pour des plantations au plus près des constructions, de manière à tenir des risques de retrait et gonflement des argiles.
- Considérer les critères esthétiques (forme, tonalité de feuillage, période de floraison), d'entretien (taille plus ou moins fréquente) et écologiques (climat, exposition).

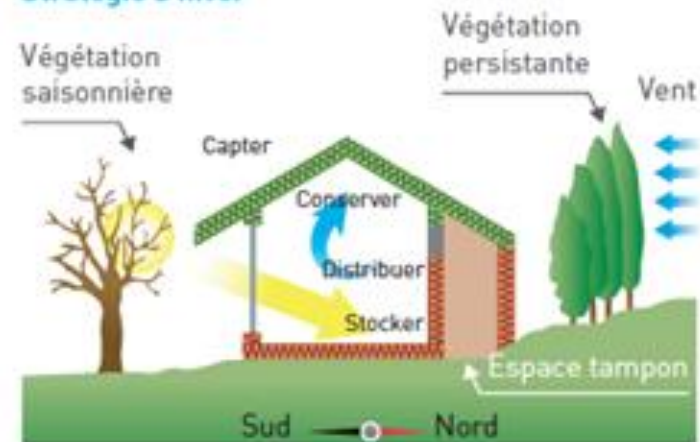


Voir **OAP Eau** pour les principes de gestion des eaux pluviales à l'échelle parcellaire

Stratégie d'été



Stratégie d'hiver



Je construis un bâtiment agricole
ou un bâtiment d'activités

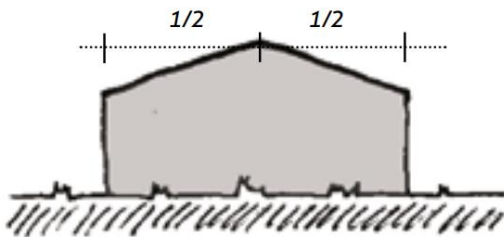
6.1. Implanter, orienter et proportionner les volumes

Orientations générales

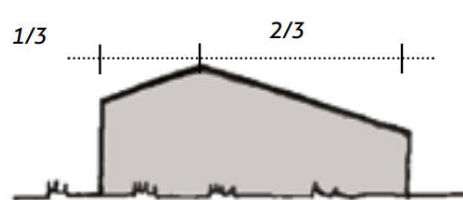
- ▶ Privilégier le stockage à l'arrière du bâtiment.
- Si l'activité le permet et si c'est techniquement réalisable, privilégier, pour les longs bâtiments, le fractionnement en plusieurs volumes afin de réduire l'effet de masse. Les volumes pourront avoir des hauteurs de faîtage différentes, être disposés en L ou en U avec des lignes de faîtage perpendiculaires ou être décalés par avancée ou en retrait de façade autour d'une cour.

Traitement des toitures

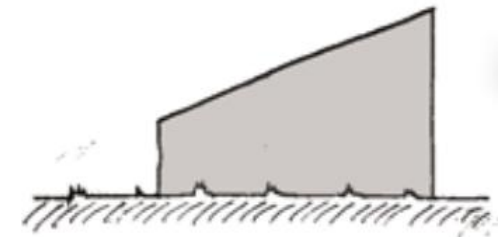
- ▶ Veiller à ordonnancer les ouvertures sur les toits sans les démultiplier.
- Préférer une toiture à deux pans, avec un rapport d'un tier / deux tiers.



À privilégier



À privilégier



À éviter

6.2. Choisir les matériaux et les couleurs

Orientations générales

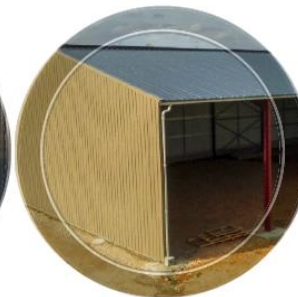
- ▶ Adapter les couleurs et les matériaux en fonction de la couleur dominante du contexte bâti ou végétal.
- ▶ Privilégier les matériaux neutres en aspect, teinte et brillance.
- ▶ Eviter les couleurs qui ont un impact visuel telles que le blanc ou les couleurs très vives.
- Ne pas laisser à nu les matériaux (parpaing par exemple).

Façade

- ▶ Choisir une couleur unique pour chaque volume afin de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grandes dimensions.
- Privilégier en soubassement le bois empilé, le béton brut teinté (si finition soignée), la brique ou le parpaing enduits (chaux ou bardage).
- Préférer des matériaux comme le bois ou le métal (bardage d'acier galvanisé ou laqué, polycarbonate ou verre).

Couverture

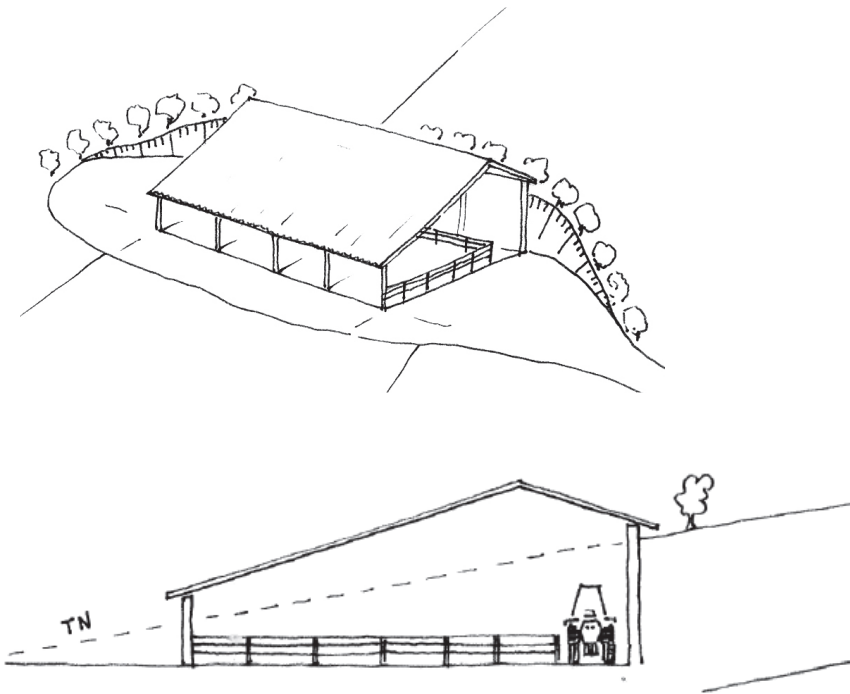
- ▶ Privilégier une couverture simple dans des tons harmonieux avec les murs.
- Favoriser la pose de plaques de fibres-ciment colorées dans la masse ou en métal pré-laqué.



6.3. Construire dans la pente

Orientations générales

- ▶ Construire perpendiculairement à la ligne de la pente pour éviter les remblais et déblais trop importants.
- ▶ Adapter la forme du bâtiment à la pente : niveau semi-enterré ou soubassement.
- ▶ Préserver le profil naturel du terrain.
- ▶ Eviter d'implanter le bâtiment neuf au premier plan et perpendiculairement à la route.



6.4. Végétaliser les abords

Orientations générales

- Planter des bosquets sur la façade principale du bâtiment agricole pour casser visuellement la linéarité de celui-ci.
- Intégrer les chemins d'accès par de la végétation (haies).

Annexe 1

Palettes chromatiques

Exemple d'association de teintes avec un mur en pierre calcaire



Echantillon de couleurs en camaïeux pour les enduits



Echantillon de couleurs par contraste pour menuiseries.

Exemple d'association de teintes avec un mur en briques



Echantillon de couleurs en camaïeux pour les enduits.



Echantillon de couleurs par contraste pour menuiseries.