



# **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER**

## **Règlement**

Juin 2007

# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

### 2. PORTEE DU REGLEMENT

### 3. EFFETS DE LA Z.P.P.A.U.P SUR LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### 3-1 CHAMP D APPLICATION

#### 3-2 AUTORITE COMPETENTE

#### 3-3 TRAVAUX DEVANT FAIRE L'OBJET D UNE DEMARCHE D'AUTORISATION

#### 3-4 CONTENU DE LA DEMARCHE D'AUTORISATION

### 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS ET CATEGORIES DE PROTECTION

#### 4-1 SECTEURS

##### 4-1.1 SECTEURS A CARACTERE URBAIN : A

##### 4-1.2 SECTEURS A CARACTERE AGRICOLE ET NATUREL : B

#### 4-2 ESPACES A PRESERVER ET VALORISER AU TITRE DE LA ZPPAUP

##### 4-2.1 ESPACES URBAINS A PRESERVER AU TITRE DE LA ZPPAUP

##### 4-2.2 ESPACES NATURELS PARTICULIERS A PRESERVER AU TITRE DE LA ZPPAUP

##### 4-2.3 PLANS D'EAU A PRESERVER AU TITRE DE LA ZPPAUP

##### 4-2.4 PLANTATIONS

### 5. ADAPTATIONS MINEURES

### 6. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 6-1 CAPTEURS SOLAIRES

#### 6-2 PARABOLES ET ANTENNES

#### 6-3 CLIMATISEURS

#### 6-4 COMPTEURS

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTS SECTEURS

### I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS : A

#### 1-DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR A1 : Village de Pégairolles

##### 1-1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

1-2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	16	2-3 ACCES ET VOIRIE	30
1-3 ACCES ET VOIRIE	17	2-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	17	2-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	30
1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	17	2-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	30
1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	17	2-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18	2-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND	31
1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND	19	2-9 EMPRISE AU SOL	31
1-9 EMPRISE AU SOL	20	2-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	31
1-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	20	2-11 ASPECT EXTERIEUR	32
1-11 ASPECT EXTERIEUR	23	2-11.1 VOLUME	32
1-11.1 VOLUME	23	2-11.2 VERANDAS VERRIERES LOGGIAS	32
1-11.2 VERANDAS, VERRIERES, LOGGIAS	23	2-11.3 FACADES	33
1-11.3 FACADES	24	2-11.4 TOITURES	35
1-11.4 TOITURE	26	2-12 VOLET PAYSAGER	36
1-12 VOLET PAYSAGER	27	2-12.1 JARDIN PRIVATIF	36
1-12.1 JARDIN PRIVATIF	27	2-12.2 ESPACES PUBLICS	37
1-12.2 ESPACES PUBLICS	28	<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A CARACTERE NATUREL B</b>	<b>38</b>
2- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR A2: Hameau du Méjanel	29	1-DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR B1 : Croissant agricole de fond de vallée	40
2-1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES	29	1-1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	40
2-2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	29	1-2 ACCES ET VOIRIE	40

1-3 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX	40	2-4.2 TOITURES	47
1-4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	40	2-5 VOLET PAYSAGER : Gestion des espaces naturels et agricoles	48
1-5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41	2-5.1 CLOTURES ET PORTAILS	48
1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND	41	2-5.2 AMENAGEMENT EXTERIEUR DIVERS	48
1-7 EMPRISE AU SOL	40	2-5.3 STATIONEMENT	48
1-8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	40	2-5.4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	48
1-9 ASPECT EXTERIEUR	41	ANNEXE 1	
1-9.1 FACADES	41	RELEVÉ DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	49
1-9.2 TOITURES	42	ANNEXE 2	
1-10 VOLET PAYSAGER : Gestion des espaces naturels et agricoles	43	TECHNIQUE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION (façades, toitures...)	55
1-10.1 CLOTURES ET PORTAILS	43		
1-10.2 AMENAGEMENT EXTERIEUR DIVERS	43		
1-10.3 STATIONEMENT	44		
1-10.4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44		
<b>2- DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR B2:</b>			
Espace le plus vaste à caractère naturel	45		
2-1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES	45		
2-2 ACCES ET VOIRIE	46		
2-3 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX	46		
2-4 ASPECT EXTERIEUR	46		
2-4.1 FACADES	46		

# LA Z.P.P.A.U.P. :

## FONDEMENT DE LA DÉMARCHE, PRINCIPES GÉNÉRAUX ET INTÉRÊT

### > FONDEMENT

La création des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager – Z.P.P.A.U.P.- est une mesure instituée par les articles 70 à 72 de la loi dite de « décentralisation » n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les collectivités locales et l'Etat. Le «P» de paysage a complété le sigle initial grâce à l'article 6 de la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages. Une circulaire du 1er juillet 1985 a précisé à la fois les objectifs, le contenu de l'étude à réaliser, les modalités de création de cette servitude d'utilité publique, et enfin les effets de cette Z.P.P.A.U.P.

La mise en place de la Z.P.P.A.U.P. repose sur une démarche partenariale entre l'État, responsable en matière de protection du patrimoine d'une part, et la commune d'autre part.

La Z.P.P.A.U.P. permet d'adapter les servitudes des abords des Monuments Historiques et des sites inscrits aux intérêts et à la nature spécifiques des lieux et d'imaginer un corps de règles cohérents avec chaque patrimoine ainsi distingué et défini grâce à la concertation. Autrement dit, grâce à la Z.P.P.A.U.P., on remplace la superposition ou le voisinage de protections diversifiées, parfois manquant de cohérence, par un seul et même type de protection, réfléchi et négocié.

Au delà du réglementaire, il s'agit d'une démarche de projet.

### >PRINCIPES GÉNÉRAUX

La Z.P.P.A.U.P. permet de saisir, dans leur diversité, les éléments du patrimoine collectif local. Le principal critère pour constituer une Z.P.P.A.U.P. est que le lieu doit être doté d'une identité patrimoniale forte. Elle concerne des centres anciens, des quartiers de la reconstruction ou des espaces ruraux et permettent de préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales des lieux. La création d'une Z.P.P.A.U.P. donne lieu à un document concerté entre l'Etat, responsable en matière de patrimoine, et la commune, responsable de l'urbanisme sur son territoire. L'étude de la Z.P.P.A.U.P. est réalisée par un ou plusieurs chargés d'études indépendants et conduite, sous l'autorité du maire, par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. s'imposent au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Différentes zones sont définies (géographie, données patrimoniales...) à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P. A chacune correspondent des règles induites par ses caractéristiques. Ces prescriptions comportent des obligations (pour les matériaux...), des interdictions de démolition ou de modification de l'aspect de certains éléments bâtis ou végétaux.

L'Etat vérifie la conformité de chaque projet avec les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. Toute modification d'aspect doit recevoir son accord.

### >INTÉRÊT D'UNE TELLE ZONE : Pourquoi créer une Z.P.P.A.U.P. ?

#### *Pour sensibiliser les habitants au patrimoine*

L'étude d'une Z.P.P.A.U.P. est une procédure longue, pendant laquelle un travail de sensibilisation au patrimoine est menée, tant auprès des élus que des habitants ou des partenaires du cadre de vie assistant la commune dans son développement et sa gestion. Cette étude se clôt par une enquête publique où chacun peut prendre la parole ; elle peut-être accompagnée ou précédée d'expositions, de documentations, de réunions,...

Comprendre et partager ce qui fait patrimoine, c'est aussi mieux le considérer, mieux le valoriser par des interventions adaptées sur le cadre bâti, urbain et paysager.

La Z.P.P.A.U.P. permet d'adopter une enveloppe de protection conforme à la géographie et à l'histoire de la commune.

#### *Pour identifier de nouveaux patrimoines*

L'étude architecturale, urbaine et paysagère qui fonde les choix de protection et de valorisation de la Z.P.P.A.U.P. est menée par un chargé d'étude indépendant. Son rôle est de déceler et expliciter « ce qui fait patrimoine ». Ainsi, de nouveaux patrimoines, ensembles urbains, « petit patrimoine », parcs, jardins ou sites naturels, peuvent être remarqués et bénéficier de préconisations spécifiques.

#### *Pour préparer un projet de développement*

La Z.P.P.A.U.P. constitue un élément de diagnostic préalable pour un projet de développement (projet touristique, traitement des espaces publics, élaboration des documents d'urbanisme,...). Ainsi, les richesses locales sont révélées et appréciées et il est possible d'organiser de manière cohérente leur protection et leur valorisation. Le but étant de développer en préservant le patrimoine.





Photo Laurent Dufoix, Juin 2002



Photo Laurent Dufoix, Juin 2002

# TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Règlement de la **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER ( Z.P.P.A.U.P)** de la Commune de **PEGAIROLLES DE BUEGES** est établi :

- en application des dispositions de l'Article 70 de la loi du 7-01-1983 relative à la répartition de compétences, entre les COMMUNES, les DEPARTEMENTS, les REGIONS et l'ETAT et en référence au décret n° 84- 304 du 25 avril 1984 relatif aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, et à la circulaire n° 85- 45 du 1er juillet 1985 relative aux zones de protection du patrimoine architectural
- en application de l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés et de son décret d'application 2007-487 du 30 mars 2007 et de la circulaire 2007-008 du 4 mai 2007 relatifs aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Le règlement et la délimitation de la Z.P.P.A.U.P ont été approuvés par Délibération du Conseil Municipal de la Commune de PEGAIROLLES DE BUEGES et publiés par Arrêté de Création du maire de la commune le 26 Octobre 2007, avec l'accord de Monsieur le Préfet du Département de L'HERAULT en date du 10 Septembre 2007.

Les dispositions réglementaires et le périmètre de la Z.P.P.A.U.P ont **valeur de servitude d'utilités publiques**, et sont ou seront annexés au **P.L.U** ou à la **carte communale** conformément aux articles L-123.1 et L-126.1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du P.L.U. ou de la carte communale sont ou seront conformes à celles de la Z.P.P.A.U.P

**Le règlement de la Z.P.P.A.U.P est indissociable des documents graphiques intitulés:**

- P1 : Plan de délimitation
- P2 : Plan de zonage



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION  
LANGUEDOC-ROUSSILLON  
PREFECTURE DE L'HERAULT

Direction des Relations avec les Collectivités Locales

Bureau de l'Environnement

DRCL / 3 - GGN-07-0484/NG

Affaire traitée par Mme GARCIA NOEL

Téléphone : 04.67.61.68.62

Télécopie : 04.67.02.25.46

Mél : genevieve.garcianoel@herault.pref.gouv.fr

Montpellier, le 10 SEP. 2007

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon  
Préfet de l'Hérault

à

Monsieur le Maire de  
34380 PEGAIROLLES DE BUEGES

**OBJET :** Projet de création d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP).

La commission régionale du patrimoine et des sites dans sa séance du 26 juin 2007, a approuvé à l'unanimité le projet de création d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain sur le territoire de votre commune soulignant la clarté et la qualité de l'étude du projet de création de la ZPPAUP.

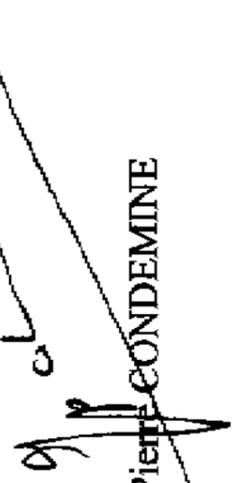
Ce projet de création avait été décidé par votre conseil municipal dans sa séance du 2 juillet 2005.

Conformément aux dispositions du décret n°2007-487 du 30 mars 2007, particulièrement les articles 89 à 92, je donne mon accord à la création de la zone.

Je vous demande conformément aux mêmes dispositions réglementaires citées, d'inviter votre conseil municipal à délibérer sur cette ZPPAUP qu'il vous appartiendra de créer par arrêté municipal.

Je vous en remercie par avance de veiller au respect de ces nouvelles dispositions.

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

  
Jean-Pierre CONDEMINE

Mairie  
de  
Pégairolles de Buèges

Code postal : 34380  
Tél/fax : 04 67 73 14 07

e-mail : mairiedepegirolles@wanadoo.fr



ARRETE N° 01/2007  
Portant création d'une (ZPPAUP)  
Sur le territoire de la Commune de PEGAIROLLES DE BUEGES

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine notamment le livre VI titre IV relatif aux espaces protégés, chapitre 2, article L.642-1 à L.642-7 concernant les zones de protection du patrimoine architectural et paysager,

Vu la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et l'Etat,

Vu la loi 84-360 du 12 juillet 1984 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,

Vu le décret 84-304 du 25 avril 1984 modifié par le décret du 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et paysager,

Vu le décret 99-78 du 5 février 1999 également modifié relatif à la Commission Régionale du

Patrimoine et des Sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux,

Vu la délibération du conseil municipal de Pégairolles de Buèges en date du 2 juillet 2005 décidant la création d'une zone de protection du patrimoine architectural et paysager sur l'ensemble de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal du 2 décembre 2006 approuvant le projet de dossier de zone de protection du patrimoine architectural et paysager mis au point par l'Atelier des Paysages en collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et la municipalité.

Vu l'arrêté préfectoral en date du 02 février 2007 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,

Vu les conclusions motivées du Commissaire enquêteur en date du 15 avril 2007 exprimant un avis favorable au projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager,

Vu l'avis favorable au projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager prononcé à l'unanimité par la CRPS en sa réunion du 26 juin 2007,

Vu l'accord à la création de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager donné par le Préfet de la Région Languedoc Roussillon dans sa lettre du 10 septembre 2007,

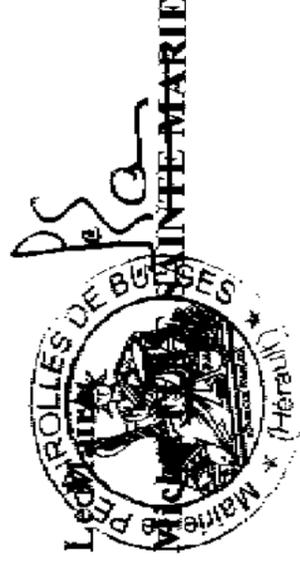
Vu la délibération du Conseil Municipal de Pégairolles de Buèges votée par 6 voix pour et 2 abstentions le 12 octobre 2007

- validant le projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager ayant reçu l'avis favorable de la CRPS et l'accord du Préfet de la Région Languedoc Roussillon,
- donnant son accord pour la création de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager de Pégairolles de Buèges ainsi validée,
- mandatant le Maire pour créer cette zone de protection du patrimoine architectural et paysager,

## ARRETE

- Art 1 : Il est créé sur l'ensemble du territoire de la commune de Pégairolles de Buèges une zone de protection du patrimoine architectural et paysager (ZPPAUP)
- Art 2 : Le zonage de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager mentionnée au paragraphe précédent est déterminé par un document graphique inclus au dossier de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager,
- Art 3 : Les prescriptions applicables à la zone de protection du patrimoine architectural et paysager sont mentionnées dans un document appelé  
« zone de protection du patrimoine architectural et paysager  
Règlement  
juin 2007 »
- Art 4 : Les présentes dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager devront être annexées au document d'urbanisme qui sera établi,
- Art 5 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie, transmis au Préfet et sera mentionné en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département de l'Hérault, Le dossier de ZPPAUP sera consultable en Mairie et à la Préfecture de l'Hérault  
L'accomplissement des ces formalités conditionne l'opposabilité de présent arrêté
- Art 6 : Le Maire a la charge de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Pégairolles de Buèges  
Le 12 OCTOBRE 2007



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNE DE  
PEGAIROLLES DE BUEGES**

PREFECTURE DE L'HERAULT  
ARRIVEE LE :  
**26 OCT. 2007**  
BUREAU DU COURRIER

Nombre de conseillers

En exercice : 08

Présents : 08

Votants : 08

L'an deux mil sept

Le 12 octobre à 14h30

Le Conseil Municipal de la commune  
de Pégaïrolles de Buèges, dûment  
Convoqué, s'est réuni en session ordinaire  
A la Mairie, sous la Présidence de  
M. Michel FLYE SAINTE MARIE, Maire en  
exercice

Date de la Convocation : 06 octobre 2007

Secrétaire de séance : Francine RABOU

Présents : Michel FLYE SAINTE MARIE, Georges SALZE, Paule REVEL, Pierre VINCENT,  
Francine RABOU, Adrienne PONCHON, Outa MULLER et Béatrice BRACQ.

Objet : ZPPAUP

Le Maire rappelle les étapes successives du processus de création d'une zone de protection du patrimoine architectural et paysager sur le territoire de la Commune.

Sans revenir sur le projet décidé en 1995, terminé en 2003 et finalement retiré en 2004, il retrace les étapes du projet en voie d'achèvement :

- Décision de création de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager par délibération du 2 juillet 2005
- Réunion d'information publique le 4 août 2006
- Enquête publique du 01/03/2007 au 17/03/2007
- Présentation du projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) le 26 juin 2007 et avis favorable à l'unanimité de cette haute instance
- Enfin accord du Préfet de la Région Languedoc Roussillon par lettre du 10 septembre 2007.

Lecture de cet accord est donnée au Conseil Municipal.

Le Maire précise que le décret 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et paysager a été modifié par le décret 2007-487 du 30 mars 2007.

En application de ce dernier décret, il revient désormais au Maire de la Commune sur laquelle la zone de protection du patrimoine architectural et paysager doit s'appliquer de créer cette dernière. Ce document précise en effet au dernier alinéa de l'article 4 :

« Après accord du ou des conseils municipaux ou de l'organe délibérant de l'établissement public, le ou les maires ou le président de l'établissement public crée la zone. »

Il est demandé au Conseil de délibérer sur la création de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager et de mandater le Maire pour créer celle-ci par arrêté.

Le Conseil Municipal

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine notamment le livre VI titre IV relatif aux espaces protégés, chapitre 2, article L.642-1 à L.642-7 concernant les zones de protection du patrimoine architectural et paysager,

Vu la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et l'Etat,

Vu la loi 84-360 du 12 juillet 1984 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,  
Vu la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,  
Vu le décret 84-304 du 25 avril 1984 modifié par le décret du 2007-467 du 30 mars 2007 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et paysager,  
Vu le décret 99-78 du 5 février 1999 également modifié relatif à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux,  
Vu la délibération du conseil municipal de Pégaïrolles de Buèges en date du 2 juillet 2005 décidant la création d'une zone de protection du patrimoine architectural et paysager sur l'ensemble de la commune,  
Vu la délibération du conseil municipal du 2 décembre 2006 approuvant le projet de dossier de zone de protection du patrimoine architectural et paysager mis au point par l'Atelier des Paysages en collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et la municipalité,  
Vu l'arrêté préfectoral du 02 février 2007 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,  
Vu les conclusions motivées du Commissaire enquêteur en date du 15 avril 2007 exprimant un avis favorable au projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager,  
Vu l'avis favorable au projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager, l'unanimité par la CRPS en sa réunion du 26 juin 2007,  
Vu l'accord à la création de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager donné par le Préfet de la Région Languedoc Roussillon dans sa lettre du 10 septembre 2007,

Après en avoir délibéré et par 6 voix pour et 2 abstentions.

- **VALIDE** le projet de zone de protection du patrimoine architectural et paysager ayant reçu l'avis favorable de la CRPS et l'accord du Préfet de la Région Languedoc Roussillon,
- **DONNE SON ACCORD** pour la création de la zone de protection du patrimoine architectural et paysager de Pégaïrolles de Buèges ainsi validée.
- **MANDATE LE MAIRE** pour créer cette zone de protection du patrimoine architectural et paysager.
- **DIT** que la présente délibération sera affichée en mairie et transmise au Préfet.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour copie conforme

Le Maire  
Michel Fournier  


## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la Commune de PEGAIROLLES DE BUEGES, délimitée comme suit :

- AU NORD-EST: par la limite communale avec la commune de Saint Jean de Buèges
- AU NORD-OUEST: par la limite communale avec la commune de Saint Maurice Navacelles
- AU SUD-OUEST: par la limite communale avec la commune de Saint Guilhem le Désert
- AU SUD-EST: par la limite communale avec la commune de Causse de la Selle

Cette limite est figurée sur le plan de délimitation P1 par un **trait mixte**.

## 2. PORTÉE DU RÉGLEMENT

Les dispositions du présent règlement :

- N'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les Règles de Protection édictées par la loi du 31 Décembre 1913 **cependant ils suspendent les effets des sites inscrits** (art. 4 de la loi du 2.5.1930 ) **pour la partie de ceux-ci qui se trouve incluse dans la Z.P.P.A.U.P.**
- N'affectent, ni le périmètre ni le régime d'autorisation des Sites Classés qui sont régis par les Règles de Protection édictées par la loi du 2 Mai 1930.
- N'affectent pas les dispositions des Secteurs Sauvegardés créés en application de la loi 4 Août 1962.
- **Suspendent les Protections des Abords des Monuments Historiques**, (art. l3bis et l3ter de la loi du 31.12.1913 ) **situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.**

- N'affectent pas les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et du décret 86 – 192 du 5 février 1986 selon lesquels le Service Régional de l'Archéologie et la Direction Régionale des Affaires Culturelles seront prévenus préalablement à tous travaux d'affouillement, de démolition, de construction et restauration. Ils seront également avertis de toute découverte de vestiges pouvant les concerner, faite à l'occasion de l'un quelconque de ces travaux.

Conformément à l'article R – 111 – 3.2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**En outre, si à l'occasion des travaux de construction, de restauration ou de démolition, des vestiges anciens sont découverts, une déclaration doit être faite au Maire de la commune ainsi qu'à Monsieur l'Architecte des bâtiments de France et à Monsieur le Conservateur régional de l'archéologie, et ce, indépendamment des dispositions de la loi du 27 septembre 1941.**

## 3. EFFETS DE LA Z.P.P.A.U.P SUR LA DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

### 3 - 1. CHAMP D'APPLICATION

Les travaux situés **dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P sont soumis à autorisation spéciale** conformément aux dispositions de l'Article 71 de la loi du 7 Janvier 1983 ainsi que la loi n°79-179 du 28 février 1997 et des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L-130.1 à L-130.5  
L-430.4  
R-130.4, 5, 8  
R-315.15, 16, 19, 21  
R-421.19, 38/6, 38/8  
R-430.7, 9, 10, 13, 14, 17  
R-442.4/1, 11/1  
R-443.9

- **La publicité est interdite dans la ZPPAUP, sauf dans les zones de publicité restreintes créées en application de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.**

### 3 - 2. AUTORITE COMPETENTE

Cette autorisation est délivrée par l'Autorité Compétente conformément à l'avis de **L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE**.

**En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'Architecte des Bâtiments de France ou le Maire et l'autorité compétente en matière d'urbanisme, cette dernière fait appel à l'arbitrage du Préfet de Région qui émet, après consultation de la Commission régionale du patrimoine et des sites un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France .**

### 3 - 3. TRAVAUX DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Tous travaux ou toute intervention tendant à modifier l'aspect extérieur d'ouvrages et d'immeubles nus, bâtis ou plantés, situés dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à autorisation préalable:

- démolition ou construction de bâtiments;
- transformation ou modification de bâti existant;
- travaux de peinture ou de couverture;
- aménagements d'abords de jardins ou de cours y compris revêtement de sol et plantations;
- construction de piscine, de bassins;
- construction de clôture;
- installation de panneaux de signalisation ou d'information;
- travaux de terrassement de remblais et déblais et affouillements;
- installation de réseaux aériens (électricité, téléphone);
- installation de compteurs de distribution;
- création ou aménagement de parking;
- installation d'enseigne et pré-enseigne;
- installation de climatiseur, de paraboles, d'antennes et de capteurs solaires;
- aménagement de terrasses; de loggias (séchoirs)
- installation de mobilier urbain et aménagement d'espace public;
- modification de devanture commerciale (vitrine);
- installation de bâche ou store;
- installation de grille de protection;
- création, ou élargissement de sentiers, de chemins, interventions sur les terrasses;
- boisements et défrichements.

### 3 - 4. CONTENU DE LA DEMANDE D'AUTORISATION

Le dossier de demande d'autorisation de travaux doit comprendre toutes les pièces nécessaires à la bonne compréhension du projet. Avant toute intervention dans le cadre de la ZPPAUP, qu'il s'agisse de restauration, d'aménagement, de réhabilitation, de transformation, d'extension, de construction, ou de démolition, une analyse détaillée de l'immeuble devra être faite et présentée, accompagnée d'un inventaire des éléments à préserver, à conserver, ou à réutiliser, à l'Architecte des Bâtiments de France.

Un contact préalable avec les services compétents peut adapter le contenu du dossier.

CONTENU DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE:

Le relevé présentera l'état actuel

Etat des lieux en plan, coupe, élévation au 1/50ème avec reportage photographique. Les côtes de niveaux NGF du terrain existant figureront sur les plans.

Le projet montrera au minimum:

- un plan masse au 1/500ème intégrant le volet paysager
- les plans, coupes et élévations des façades au 1/100ème

Le projet pourra également montrer:

- l'ensemble des plans de détails au 1/50ème nécessaires à la bonne maîtrise du projet.
- tout document graphique tel que perspective, profil ou photo-montage permettant de juger de l'insertion paysagère ou urbaine du projet et de son impact.

*Note :*

*Dans le cas d'une réhabilitation :*

*- un relevé précis (plans(minimum au 1/500ème), photos, croquis...) devra être réalisé avant tout début de travaux et joint à la demande de Permis de Construire ou à la déclaration de travaux exemptés de permis de Construire.*

*- L'esprit de l'architecture ancienne sera, autant que faire se peut, préservé.*

## 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS ET CATEGORIES DE PROTECTION

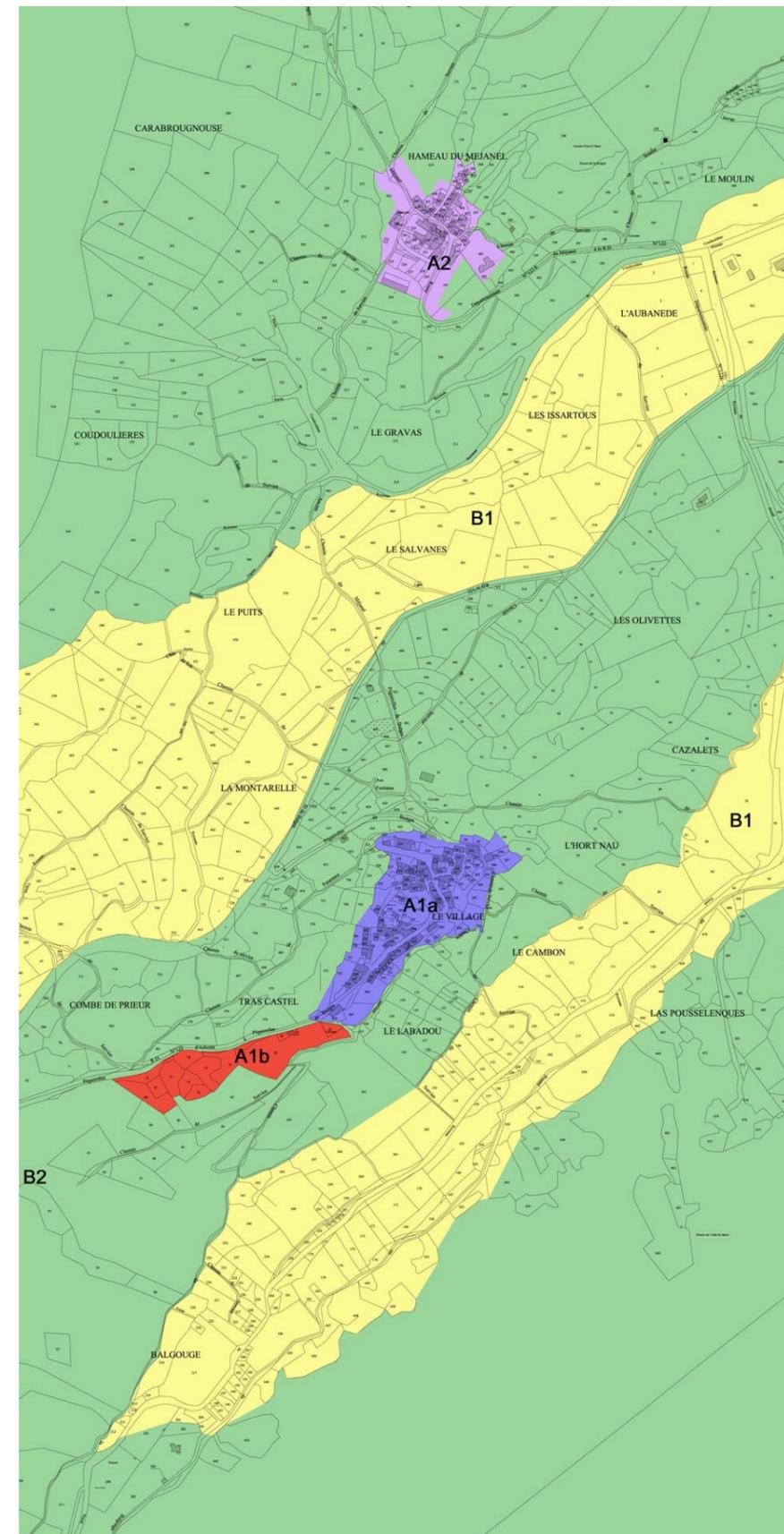
Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P utilise aussi bien les limites physiques que visuelles.

Deux secteurs sont distingués :

- **Secteur A:** regroupant les zones urbanisées. Il se divise en deux sous-secteurs :
  - **Sous-secteur A1 :** Village de Pégairolles regroupant:
    - > *une zone A1a:* partie existante du village
    - > *une zone A1b:* site d'extension possible sur les anciennes faysses, au Sud-Ouest
  - **Sous-secteur A2 :** Hameau du Méjanel

Pégairolles-village et le Méjanel forment deux villages en vis-à-vis. Comme la majorité des villages de la Buèges, ils sont situés sur des replats ou éperons entre 200 et 250 mètres d'altitude.

- **Secteur B:** secteur agricole et naturel qui se divise en deux sous-secteurs :
  - **Sous-secteur B1 :** croissant agricole de fond de vallée
  - **Sous-secteur B2 :** territoire à caractère naturel et pastoral, espace de transition avec les autres communes.



### Secteurs à caractère urbain A

**Sous-secteur A1:** Village de Pégairolles

**Zone A1a:**  
Partie existante du village

**Zone A1b:**  
Faysses Sud-Ouest

**Sous-secteur A2:**  
Hameau du Méjanel

### Secteurs à caractère agricole et naturel: B

**Sous-secteur B1:**  
Croissant agricole de fond de vallée

**Sous-secteur B2:**  
Territoire à caractère naturel et pastoral

## 4 - 1. SECTEURS

Le territoire de la Z.P.P.A.U.P est divisé en 2 secteurs délimités plus précisément sur le plan de zonage P2. Les caractères et les limites des deux secteurs ainsi définis sont les suivants :

### 4 - 1.1 SECTEURS A CARACTERE URBAIN : A

#### >A1 : PEGAIROLLES VILLAGE :

##### Caractères du sous-secteur :

Pégairolles est un repère visuel fort de quelque manière que l'on aborde la vallée. Le village est bâti sur un éperon rocheux avec des maisons linéaires à étages, d'un seul tenant agissant comme une enceinte de protection de part et d'autre du village. On y accède par deux portes principales : une au Sud sur la vallée du Pontel, une au Nord (Vallée de la Buèges).

Le sous-secteur A1 du village est sous divisé en deux zones : A1a et A1b afin de tenir compte, pour certains articles du règlement, des particularités de l'environnement bâti, de la topographie ou de l'organisation de l'espace.

- la zone A1a correspond à la partie existante du village de Pégairolles. L'extension pourra se faire d'une part en ligne de crête (Versant Nord-Ouest) et d'autre part en contrebas du rempart ( versant Sud-Est).

- La zone A1b correspond à l'extension, au Sud, au-delà des dernières maisons par implantation sur d'anciennes faysses et sur l'assise du rocher.

#### >A2 : LE MEJANEL :

##### Caractères du sous-secteur :

La morphologie villageoise du Méjanel est de type concentré, circulaire, avec des maisons à étages, regardant toutes vers l'extérieur. Une rue principale (drailhe) traverse le village. L'extension pourra se faire sur quelques parcelles périphériques du hameau.

### 4 - 1.2 SECTEURS A CARACTERE AGRICOLE ET NATUREL : B

#### Zone B1 :

Il s'agit du croissant agricole de fond de vallée.

#### Zone B2 :

C'est un second ensemble entourant le précédent, beaucoup plus vaste, couvert de garrigue, de bosquets de chênes verts et de pins mais on y trouve également des parcelles exploitées.

Les zones sont figurées au Plan de zonage P2 par un trait interrompu - - -.

## 4 - 2 ESPACES A PRESERVER ET VALORISER AU TITRE DE LA Z.P.P.A.U.P

### 4- 2.1 ESPACES URBAINS A PRESERVER AU TITRE DE LA Z. P. P. A. U. P

L'ensemble du village de Pégairolles (secteur A1) et le hameau de Méjanel (secteur A2) méritent d'être préservé au titre de la Z.P.P.A.U.P:

- D'une part pour la qualité et la force de l'ensemble architectural qu'il forme, perché sur son éperon, en situation dominante et défensive, marquant le paysage de la Vallée de la Buèges, caractérisé par son donjon, son église et quelques éléments remarquables comme ses portes et ses fours à pain.
- D'autre part pour la qualité architecturale et vernaculaire de ses constructions jouant avec la topographie et l'omniprésence du rocher.

Edifices et éléments architecturaux à préserver:

- les façades, les parties ou éléments en pierre de taille, les modénatures en pierre ou en mortier, les moulures, les encadrements, les seuils et emmarchements anciens, les ferronneries extérieures, les menuiseries anciennes, les débords de toits, génoises ou corniches, les ancrs de tirants, les enduits;
- les cours places, rues et espaces non bâtis (rues caladées).

#### 4 - 2.2 ESPACES NATURELS PARTICULIERS A PRESERVER AU TITRE DE LA Z.P.P.A.U.P

De part sa qualité, c'est l'ensemble du paysage agricole et naturel de la commune et plus largement de la vallée de la Buèges qu'il s'agit de préserver.

Par ailleurs, deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) existent sur la commune, englobant la totalité des corniches du causse de la Séranne ainsi que le lit du Pontel jusqu'à la source du Valat du Barry.

La forêt domaniale de St-Guilhem s'étend quant-à-elle sur la commune au niveau de la combe des Thières.

Les vallons autrefois cultivés ne doivent pas être laissés à l'abandon mais valorisés et rester des paysages ouverts et exploités.

#### 4 - 2.3 PLANS D'EAU A PRESERVER AU TITRE DE LA Z.P.P.A.U.P

La source de la Buèges et son plan d'eau doivent être valorisés dans leur caractère naturel en évitant tout aménagement à caractère urbain.

#### 4 - 2.4 PLANTATIONS A PRESERVER AU TITRE DE LA Z.P.P.A.U.P

La qualité paysagère de la Vallée de la Buèges découle d'une situation, d'une topographie et d'une végétation qui lui sont propres.

En dehors des ZNIEFF et de la forêt domaniale, où la végétation est doré et déjà protégée, les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants devront être conservés, le cas échéant, ils seront remplacés par des plantations équivalentes, d'essences locales.

### 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles édictées par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures par décision conjointe de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE et du MAIRE, si celles-ci sont rendues nécessaires par la nature du sol, le caractère des constructions, les découvertes nouvelles en

matière de Patrimoine Urbain et Architectural, etc...

Par ailleurs, les règles édictées par le présent règlement peuvent être déclinées avec un vocabulaire d'architecture contemporaine sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

## 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 6-1 CAPTEURS SOLAIRES

Les capteurs solaires sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structures, matériaux,...). Les capteurs solaires seront de préférence implantés dans le jardin, adossés à des murs existants ou intégrés aux plantations. S'ils sont placés en toiture: leur dimension représentera au maximum 10% de la surface totale de la toiture.

L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté avant toute mise en œuvre.

### 6-2 PARABOLES ET ANTENNES

Les paraboles et antennes doivent faire l'objet d'une autorisation et seront intégrées à la construction et non visibles depuis le domaine public. Elles ne seront pas installées sur la façade de l'espace public et si possible apposées discrètement à flanc de toiture ou adossées à une cheminée. Les paraboles et antennes ne devront pas être implantées sur le faîtage. Une seule parabole et antenne par bâtiment est autorisée.

*Afin de permettre la suppression des paraboles individuelles, une réflexion d'ensemble pourra être menée par la commune sur un équipement collectif.*

### 6-3 CLIMATISEURS

Ces équipements doivent faire l'objet d'une autorisation et seront intégrés à la construction et rendus parfaitement invisibles de loin comme de près. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront de préférence à l'intérieur de la parcelle.

*Les climatiseurs sont fortement déconseillés dans la mesure où ils constituent des nuisances pour le public.*

### 6-4 COMPTEURS

Tous les coffrets de comptage (eau, gaz, électricité) seront encastrés dans la maçonnerie, en retrait de la façade de 5 cm minimum; ils seront positionnés en dehors des éléments architecturaux qui constituent le décor (encadrements, bandeaux, jambage,...) et recevront une petite porte métallique ou en bois peinte.



Photo Laurent Dufoix, Juin 2002

# TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTS SECTEURS





## I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS: A

- Sous-secteur A1 : Village de Pégaïrolles
  - Zone A1a : Partie existante du village
  - Zone A1b : Faysses Sud-Ouest
- Sous-secteur A2 : Hameau du Méjanel

# I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBAINS A

## 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR A1: Village de Pégairolles

Il s'agit d'une zone urbaine, le Village de PEGAIROLLES à caractère principal d'habitat, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont généralement construites en ordre continu.

**A l'intérieur de cette zone, le développement de l'agglomération ainsi que les rénovations de bâtiments anciens doivent être encouragés.**

Ce secteur est défini en fonction du site, et comprend deux sous secteurs :

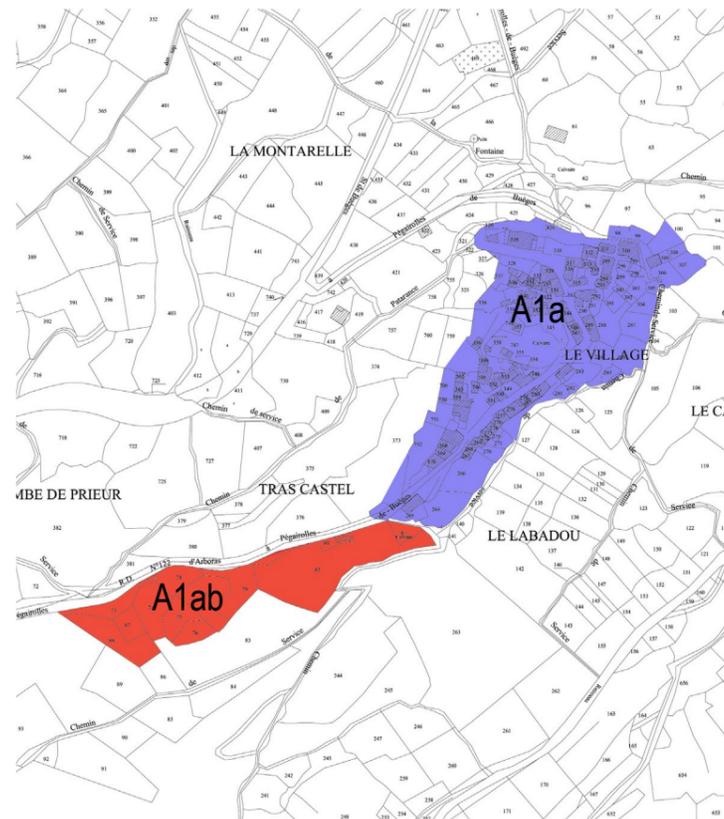
- Zone A1a : 

Il s'agit du village proprement dit. Les interventions sont possibles sur le front du village au Nord-Est en contrebas du rempart (sous réserve que soient préservés les plus beaux sujets de la couverture végétale) et à l'entrée Sud du village qui pourrait être densifiée côté Ouest.

- Zone A1b : 

Il s'agit d'un secteur situé au-delà du village et des dernières maisons où la présence de faysses accessibles et suffisamment larges permet l'implantation de quelques maisons. Une étude géotechnique sur la zone à construire sera préalable à tout projet.

Le choix de la zone A1b, résulte du fait de conserver la silhouette du village en ligne de crête. Les prescriptions pour cette zone constituent des préconisations qui pourront être appliquées dans le cadre du futur document d'urbanisme.



## 1 - 1. TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES

1 -1.1 RAPPEL: SONT NOTAMMENT SOUMIS A DECLARATION OU A AUTORISATION

- La démolition de tout bâtiment quel qu'en soit son état.
- Le changement d'affectation de tout local.
- Les travaux, même peu importants, touchant aux façades et/ou aux toitures.
- L'édification des clôtures.
- les enseignes
- Les installations et travaux prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 -1.2 SONT ADMIS, SOUS RESERVES DES DISPOSITIONS DES POINTS 2 A 15 SUIVANT:

Et dans la mesure où les équipements nécessaires à l'urbanisation sont réalisés:

- Les constructions et installations autres que celles interdites au point 1-2 suivant.
- Les réhabilitations et extensions des bâtiments existants.

## 1 - 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes et l'habitat léger de loisirs.
- Les maisons légères, transportables et démontables, dites « maisons mobiles » et les abris de jardin.
- Les parcs d'attractions et les stands de tirs de type permanent.
- Les dépôts, classés ou non.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les entailles du rocher de toute sorte, susceptibles de dénaturer le paysage.
- L'ouverture de toute carrière.
- La publicité
- Toute installation qui par sa volumétrie et son aspect extérieur n'est pas compatible avec le caractère du milieu environnant ainsi que toute installation qui entraînerait des risques ou des nuisances pour le voisinage.

## 1 - 3. ACCES ET VOIRIE

D'une manière générale, les accès pour les véhicules et voiries nouvelles, publics comme privés, doivent respecter les principes suivants :

- ne pas induire de destruction du rocher susceptible de dénaturer le paysage de l'entrée du village
- ne pas prendre la forme de rampe d'accès ou de tranchée

Leur réalisation devra être conçue en finesse, se fondant dans la topographie naturelle des lieux. Ils devront être revêtus de matériaux simples à caractère « rural » et naturel. Leur largeur devra rester inférieure à 3,00 m, et leurs abords conserveront l'aspect naturel et végétal existant.

### Zone A1a : partie existante du village

Seuls sont autorisés les accès aux garages directs sur la rue.

### Zone A1b : les faysses Sud-Ouest du village

La problématique des accès se pose avec plus d'acuité sur les faysses Sud-Ouest du village (secteur A1b). En effet, si ce secteur peut accueillir quelques nouvelles constructions dans un cadre très agréable, l'accès en voiture y est impossible dans les conditions de respect du site édictées ci-avant. L'ouverture de ce secteur à la construction est donc liée à une réflexion de la commune sur la possibilité d'un stationnement à proximité et sur son aménagement. Par ailleurs, la difficulté d'accès soulève le problème de la sécurité et de la réponse aux normes liées aux incendies et à l'intervention des pompiers. En la matière, chaque projet devra faire la preuve qu'il est en mesure de répondre aux normes en vigueur.

La réalisation de nouveaux chemins carrossables pour l'accès à de nouvelles constructions sera limitée au maximum. Pour ce faire, les nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement à proximité de voies ou chemins existants. La réalisation de nouveaux chemins devra être justifiée et une étude paysagère devra être menée afin de définir la meilleure implantation en accord avec le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France.

## 1 - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les alimentations, branchements, réseaux, etc... doivent être le plus discret possible. Ils seront réalisés en souterrain, dans la totalité de leur parcours si les conditions le permettent.  
*NOTA : A terme, l'ensemble des réseaux de distribution devra être souterrain.*

Les coffrets de raccordements doivent être encastrés dans un mur ( bâtiment ou clôture) et doivent être cachés par des portillons en bois pleins, dotés de clés.

## 1 - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ensemble des terrains répond à une topographie très marquée et accidentée et l'omniprésence du rocher affleurant. Les constructions, reconstructions et restaurations devront décliner avec finesse cette contrainte dans la lignée des constructions existantes.

La zone A1 b, au Sud-Ouest, est le site d'anciennes faysses, formant un ensemble de petites terrasses installées sur différents niveaux et encadrées par de gros blocs rocheux. Ce secteur est particulièrement sensible. Les constructions devront s'appuyer et se fondre dans la structure de ces faysses. Aucune modification profonde de la topographie et aucune entaille du rocher ne pourront être admises.

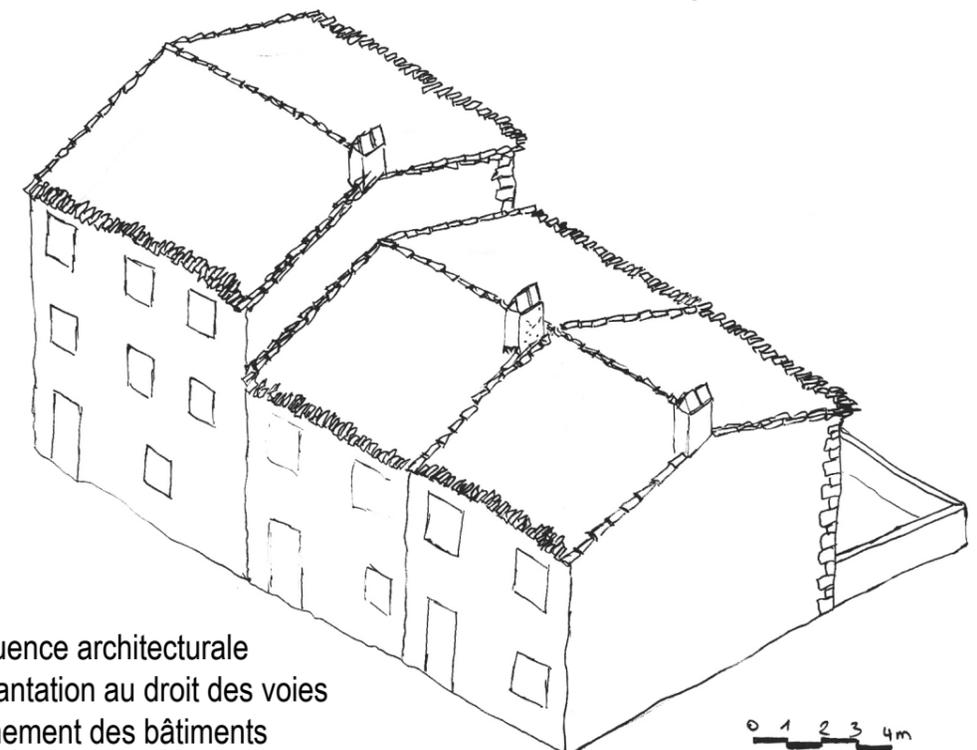
Des études topographiques, géologiques et géotechniques devront qualifier ce lieu en terme de qualité des sols et des rochers et expliciter la mise en forme des terrains préalable à la construction.

## 1 - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1 - 6.1 CAS GENERAL

#### - Zone A1a : partie existante du village

Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux à l'alignement de fait ou de droit des voies.



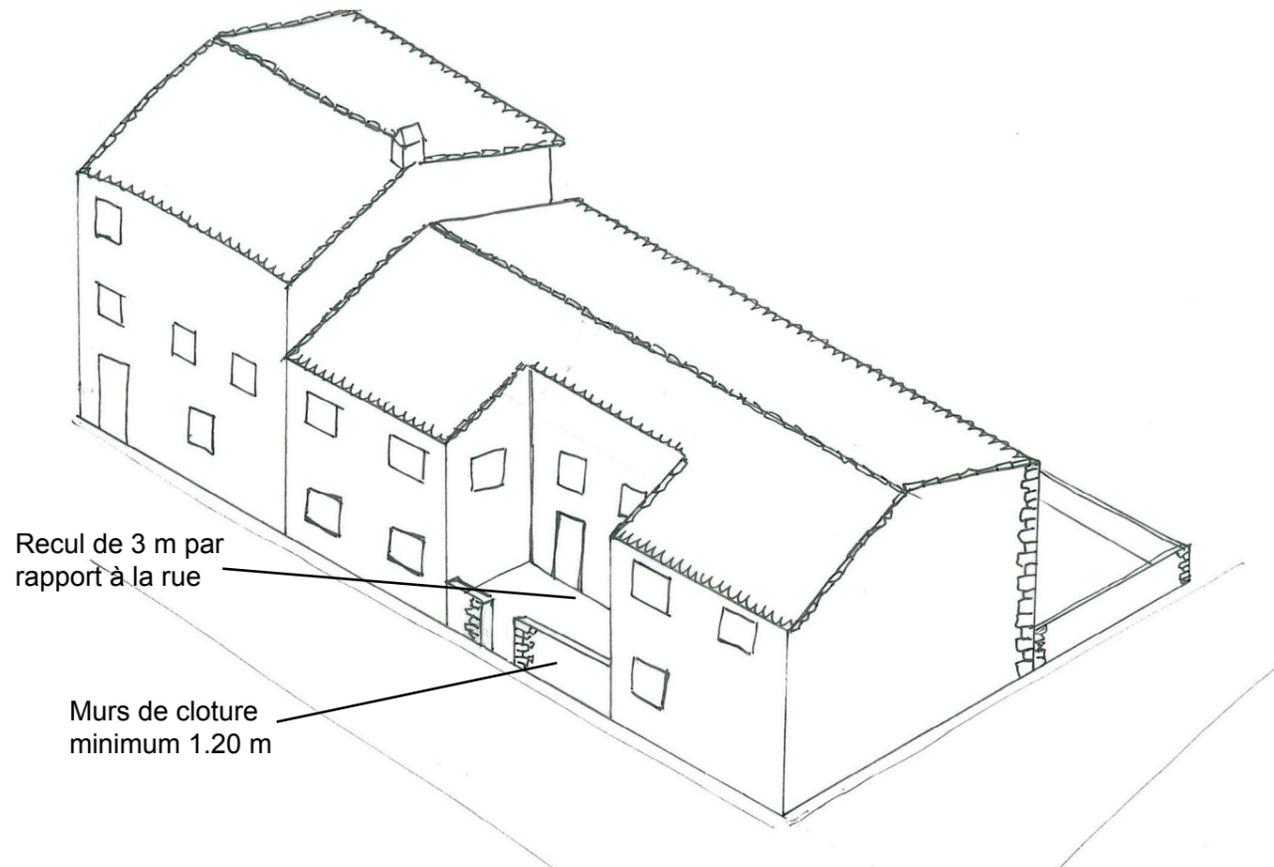
- Séquence architecturale
- Implantation au droit des voies
- Alignement des bâtiments

Cependant, l'implantation d'une construction dans le prolongement des constructions existantes, non construites à l'alignement, peut être exigée, dans le but de former une unité architecturale.

D'autre part la réalisation d'une construction en « recul de la rue », peut être autorisée dans les conditions suivantes :

- > Ne pas être située dans une « séquence architecturale ».
- > Avoir au moins une aile en retour sur une limite séparative latérale construite à l'alignement, pour assurer la continuité bâtie.
- > Avoir un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la rue pour le corps principal de bâtiment.
- > Clôturer sur la rue l'espace restant par des murs.

La hauteur desdits murs doit être au minimum égale à 1.20 mètres.



Recul de 3 m par rapport à la rue

Murs de clôture minimum 1.20 m

**- Zone A1b : les faysses Sud-Ouest du village**

Toute construction doit respecter un retrait par rapport à la limite d'emprise publique de la voie d'au moins 5 mètres. Dans cette marge de recul, les plantations et rochers existants doivent être préservés afin de maintenir le caractère plus naturel du secteur.

**1 - 6.2 TOUTEFOIS DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS SONT ADMISES,**

Sous certaines conditions et avec l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France lorsqu'elles contribuent:

- Soit à créer des places ou placettes aménagées.
- Soit à permettre une restructuration plus globale portant sur la totalité d'un îlot, si les caractéristiques de la rue le permettent.

**1 - 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

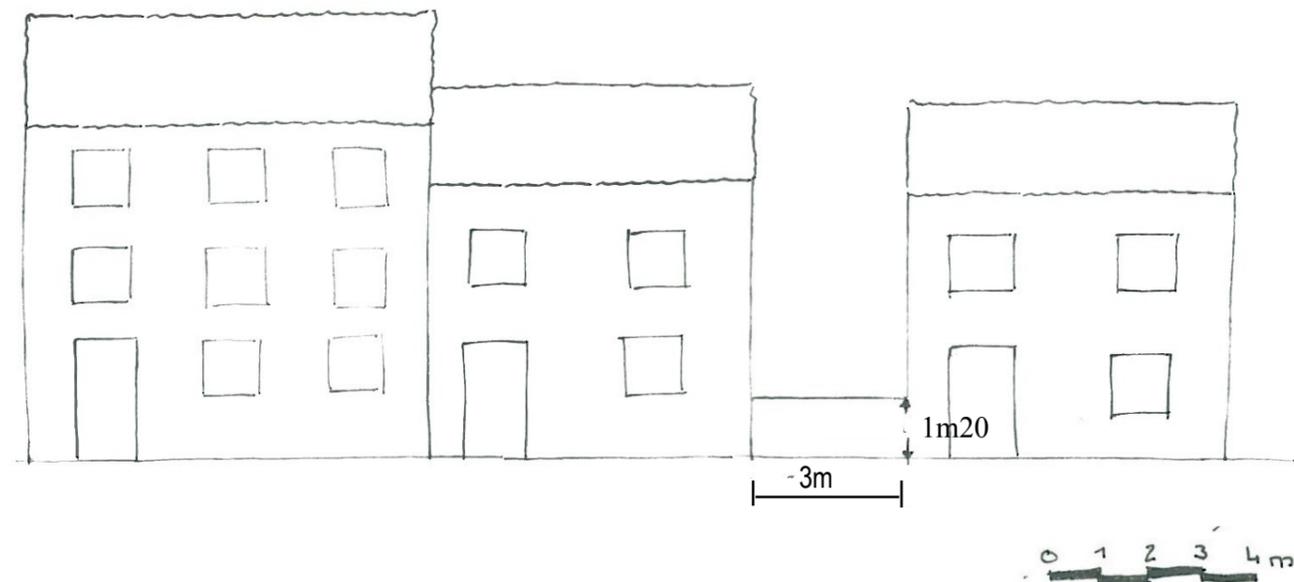
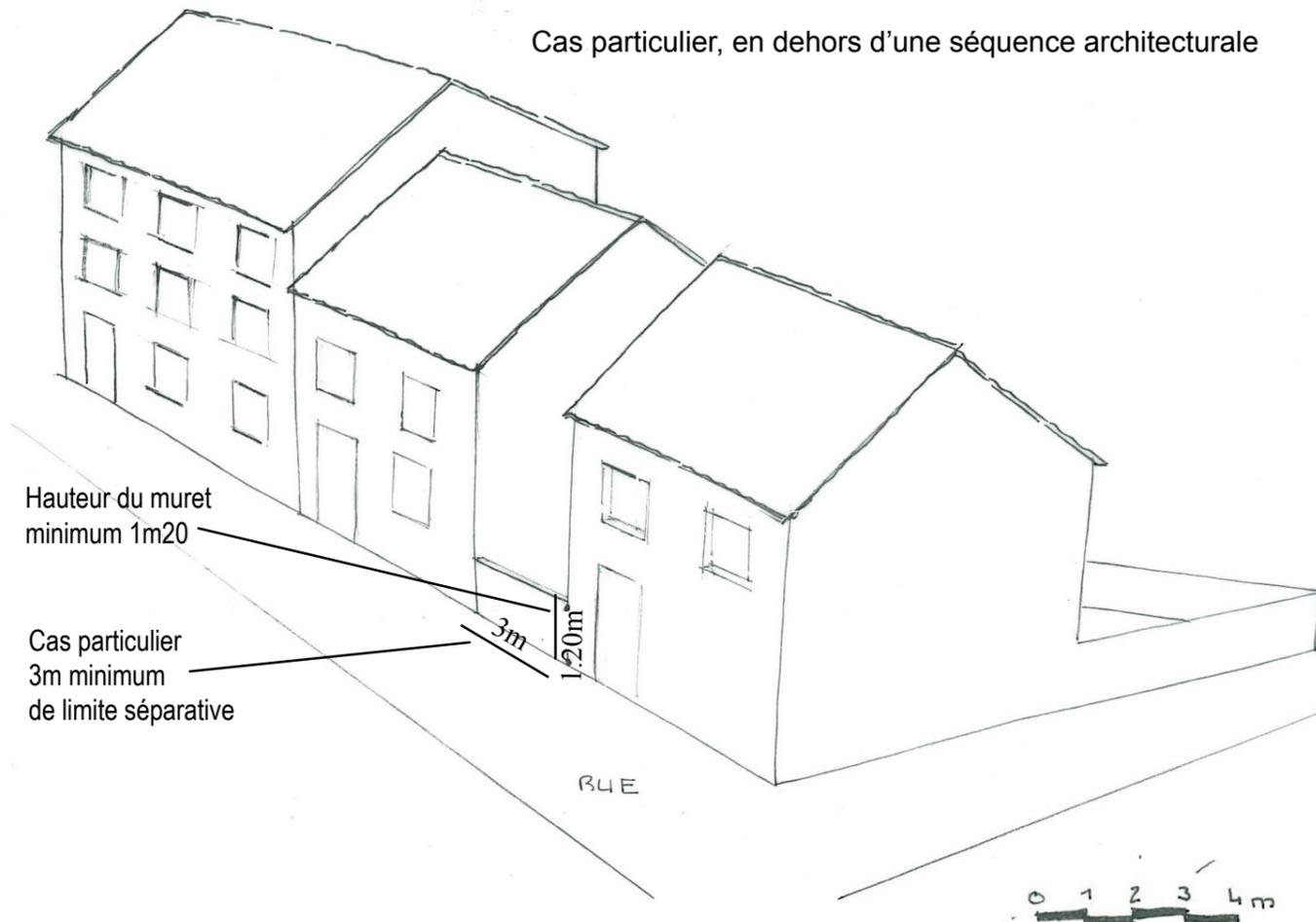
**1 - 7.1 CAS GÉNÉRAL, LES CONSTRUCTIONS DOIVENT:**

Zone A1a : Partie existante du village de Pégaïrolles

Dans une séquence architecturale : jouxter les limites séparatives, ceci afin de conserver et de décliner le caractère continu du bâti existant.

En dehors d'une séquence architecturale : jouxter une ou les limite(s) séparative(s) ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur à 3 mètres.

Dans ce cas les façades en retour doivent être traitées comme des façades principales sur rue et l'espace restant sur la rue doit être clôturé par des murs d'une hauteur minimum de 1.20 m.



Zone A1b : Les faysses Sud

jouxter une ou les limite(s) séparative(s) ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

**1 - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND**

Les constructions non contiguës implantées en vis à vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie. Elles doivent être également implantées de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation – éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, etc...

Toutefois, en zone A1a, dans le village, pour conserver l'image urbaine, il est recommandé de construire les bâtiments accolés les uns aux autres, lorsque cela est possible.

De plus, les garages et autres petits volumes annexes seront obligatoirement intégrés au volume principal.

## 1 - 9. EMPRISE AU SOL

### Zone A1a : Partie existante du village de Pégairolles

Les constructions ne devront excéder une emprise au sol maximale de 50 % de la surface de la parcelle cadastrale.

### Zone A1b, Faysses Sud-Ouest :

Les constructions ne devront excéder une emprise au sol maximale de 30 % de la surface de la parcelle cadastrale.

## 1 - 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf lorsqu'il est précisé un autre point de référence (par exemple l'égout du toit).*

*NB : on entend par niveau toute surface Hors Oeuvre Brute (garage) et Hors Œuvre Nette (pièces d'habitation)*

### 1 -10.1. ZONE A1a: PARTIE EXISTANTE DU VILLAGE DE PEGAIROLLES

Le nombre de niveaux autorisés, déterminé par rapport à la voie de desserte principale, ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles aménageables), sans dépasser une hauteur à l'égout du toit de 8,50 m et 10m50 au faîtage .

**Toutefois** lorsque la hauteur d'un bâtiment mitoyen est fortement différente de la hauteur absolue autorisée ci-dessus, la **hauteur du bâtiment projeté** devra être égale à celle du bâtiment voisin (une différence d'1m maximum est tolérée). Lorsque le bâtiment projeté est entouré de deux constructions

ayant une hauteur fortement différente, la hauteur du bâtiment projeté devra être égale à la hauteur d'une des deux constructions.

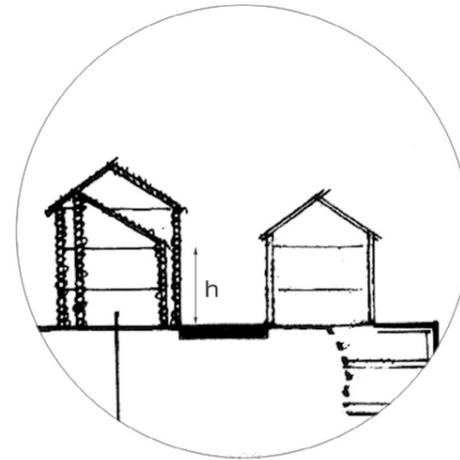
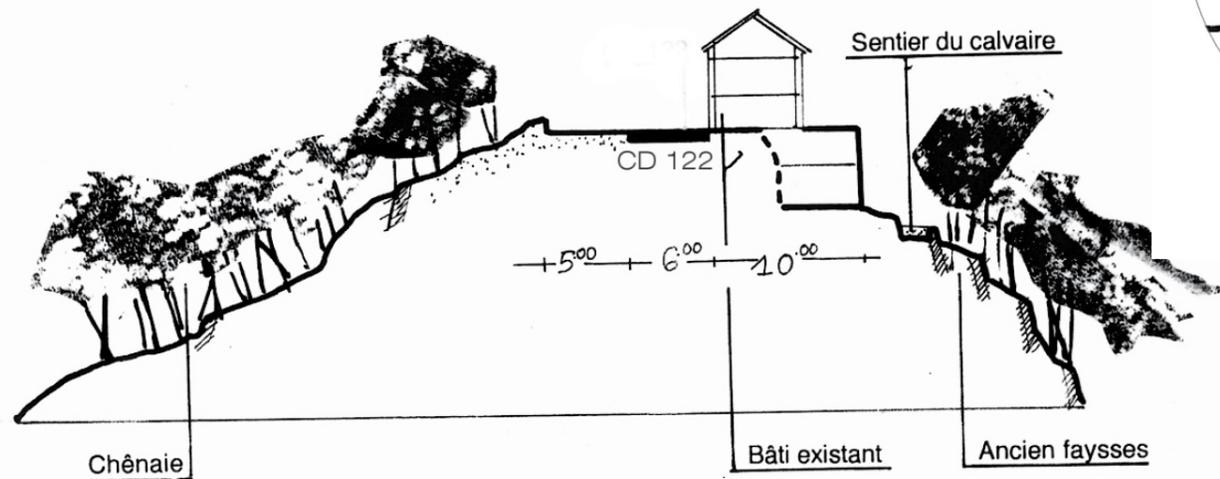
### 1 -10.2. ZONE A1b: FAYSSES SUD

La hauteur maximale à l'égout du toit, déterminée par rapport au point le plus haut du terrain naturel au niveau duquel se raccorde la construction (amont), est de 3,50 mètres soit 2 niveaux (R+combles aménageables) . Ceci sans excéder, lorsque la construction s'inscrit sur 2 niveaux de faysses, une hauteur maximale à l'égout du toit de 6,50 m côté aval, soient 3 niveaux (R+1+combles aménageables).

**Zone A1a: partie existante du village**

**Principe d'implantation des nouvelle constructions le long de l'entrée Sud-Ouest**

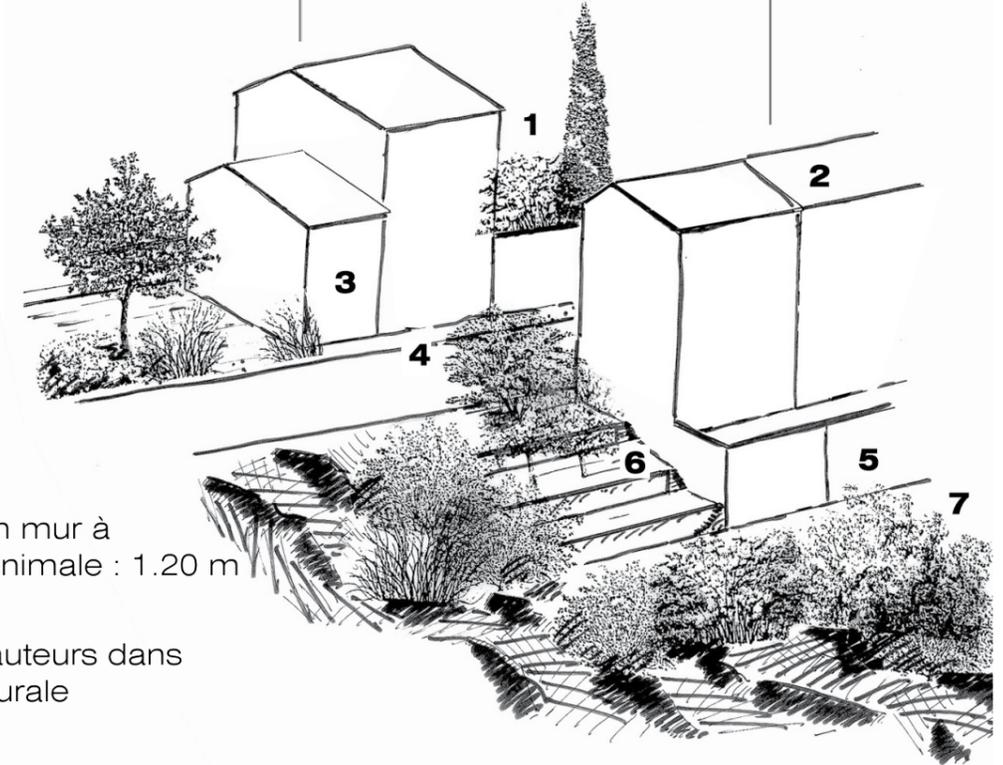
ETAT EXISTANT



h : 8.50 m et 4 niveaux maximum (R+2+combles).

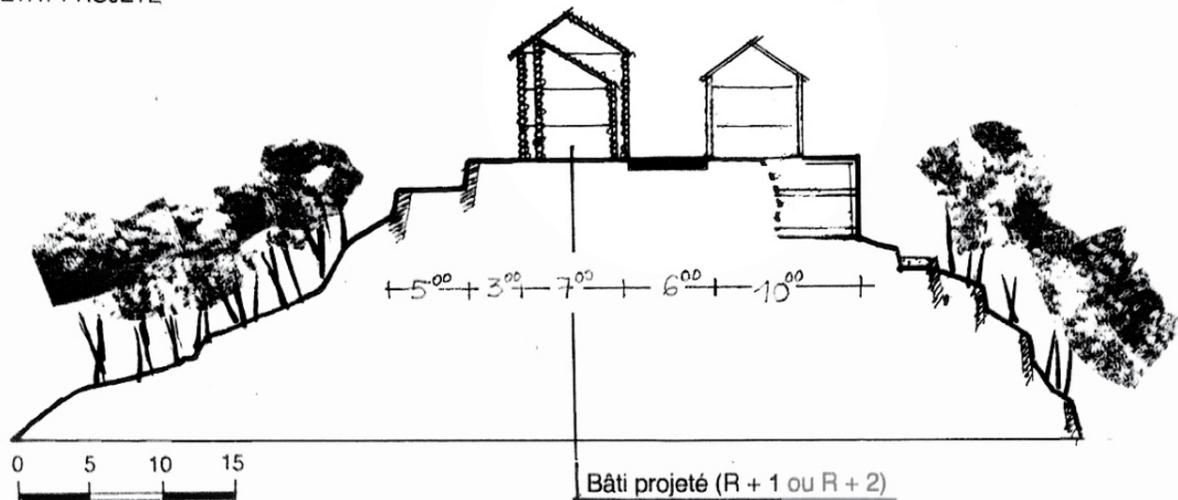
principe d'implantation sur bancel, au niveau de la route

principe d'implantation dans la pente



Les formes architecturales sont indicatives et illustratives.

ETAT PROJETÉ



**1** : possibilité d'édifier un mur à l'alignement, hauteur minimale : 1.20 m

**2** : homogénéité des hauteurs dans une séquence architecturale

**3** : Garages : seuls les accès directs sur la routes sont autorisés

**4** : implantation des constructions à l'alignement de la voie, sans recul ni clôture

**5** : contrebas : seuls les accès piéton sont autorisés, les garages sont interdits

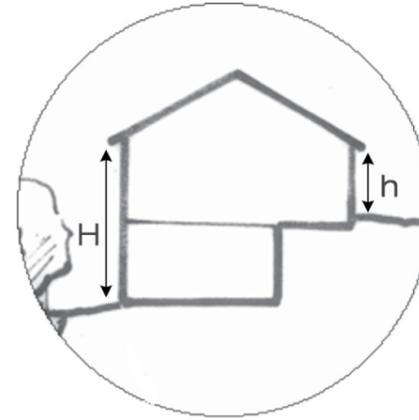
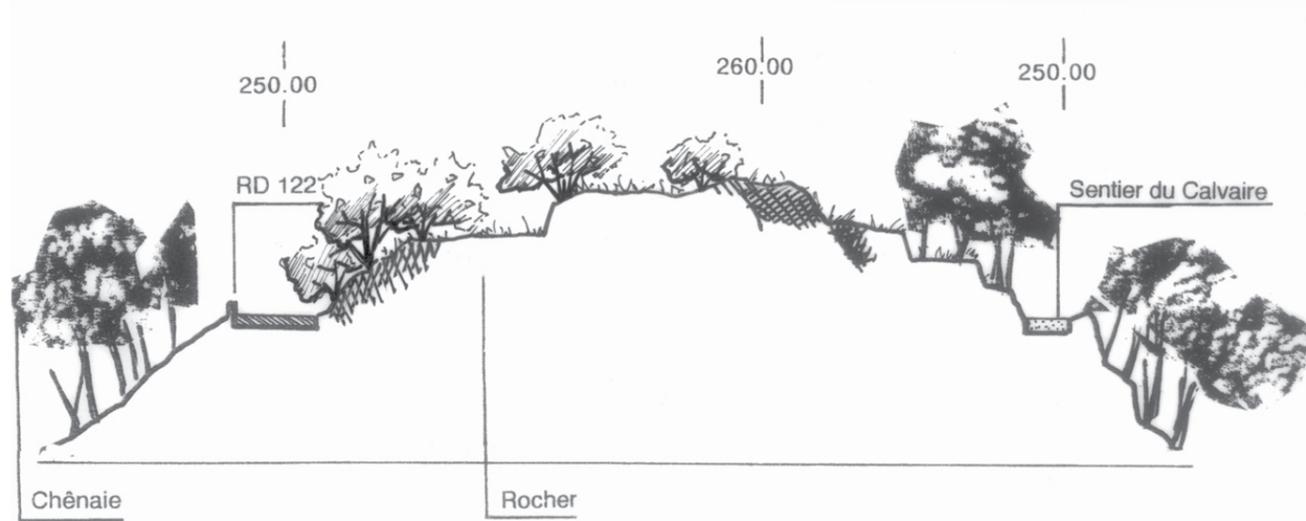
**6** : seuls les escaliers de petite taille et les ouvrages de soutènement en pierre d'1,50 m maximum de hauteur sont autorisés. Les rampes carrossables sont interdites.

**7** : couronne végétale du village préservée

Zone A1b: Faysses Sud-Ouest

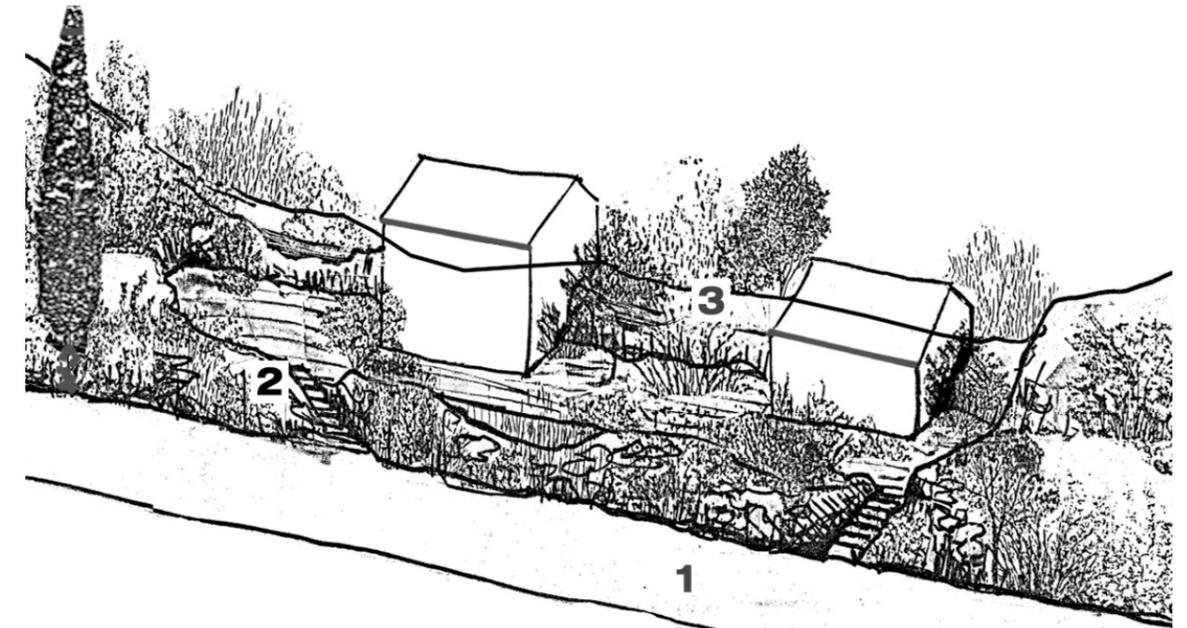
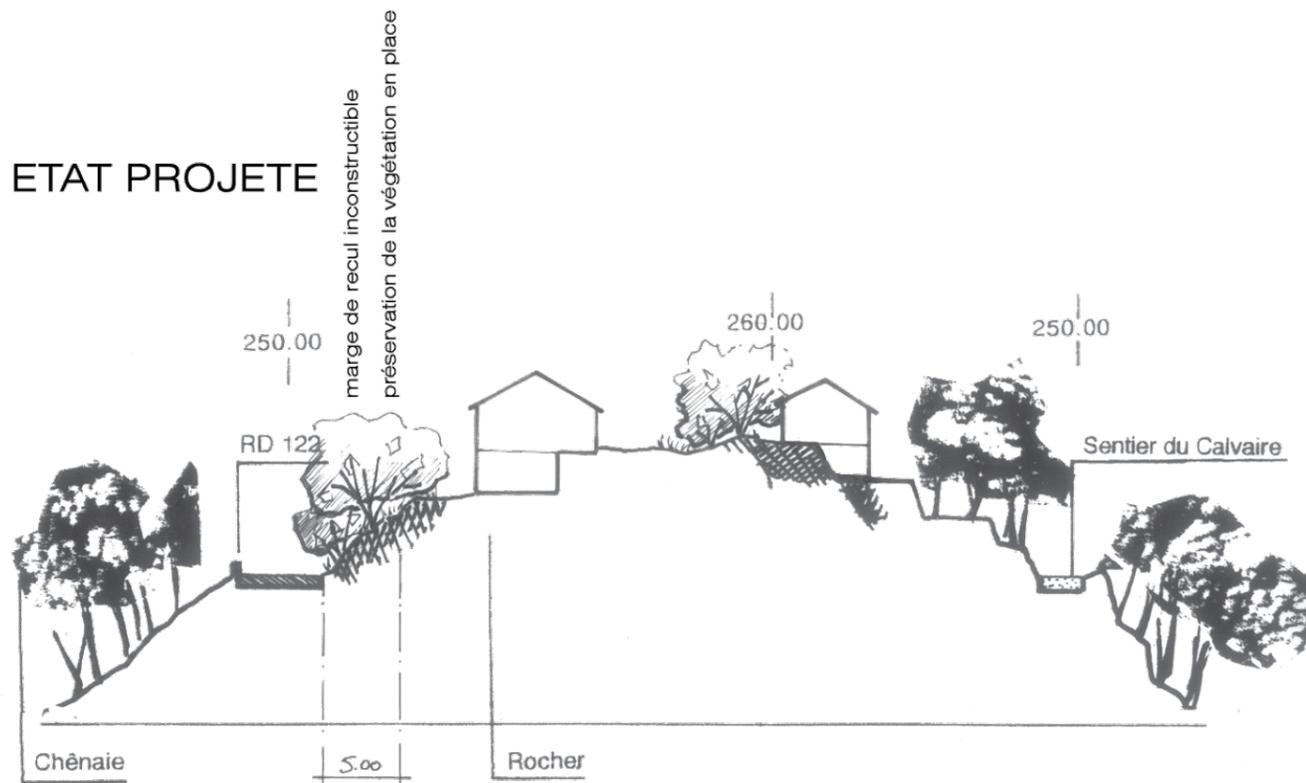
Principe d'implantation des nouvelles constructions sur les faysses de l'entrée Sud-Ouest

ETAT EXISTANT



h= 3.50m maxi, H=6.50m maxi  
emprise au sol < ou = à 80m<sup>2</sup>

ETAT PROJETE



Les formes architecturales sont indicatives et illustratives.

- 1** : pas d'accès véhicule, uniquement des accès piétonniers se fondant dans le rocher.
- 2** : marge de recul de 5m minimum depuis la route avec préservation de la végétation.
- 3** : préservation du site, pas de minéralisation excessive; pour les aménagements extérieurs, utilisation de pierre locale ou d'une teinte équivalente.

## 1 - 11. ASPECT EXTERIEUR

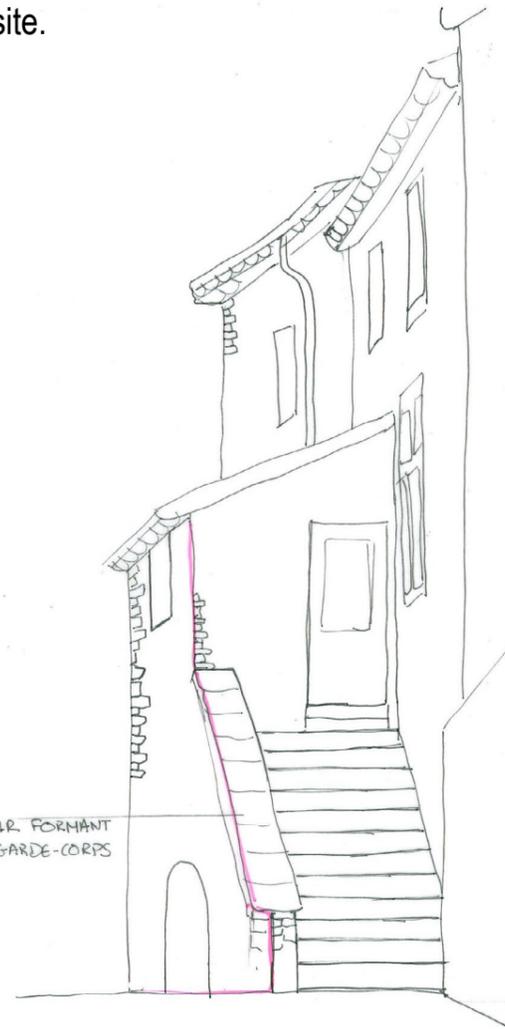
LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES MODES D'OCCUPATION DU SOL NE DOIVENT PAS, PAR LEUR ASPECT EXTERIEUR, PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ET A L'INTERET DES LIEUX AVOISINANTS, AU SITE ET AU PAYSAGE NATUREL.

**Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant. (voir annexe 2: Techniques des travaux de construction).**

Les règles édictées dans le présent document peuvent être déclinées avec un vocabulaire d'architecture contemporaine, sous réserve d'une parfaite intégration au site.

### 1 - 11.1 VOLUME

- **Les bâtiments** auront des volumes simples.
- **Les façades** seront essentiellement planes.
- **Les escaliers d'accès** au Rez-de-chaussée, dans le cas de RDC surélevé, seront
  - > appuyés contre un mur de la maison.
  - > délimités, du côté opposé à la maison, par un mur, formant garde-corps, dans lequel une ouverture ou un porche peut être réalisé.
- Les garde-corps en barreaudage et les poteaux de soutien sont interdits.
- **Les garages ( sauf pour zone A1b) et autres petites annexes**, de quelque nature qu'elles soient, seront obligatoirement intégrés au volume principal (existant ou à construire).
- **Les balcons** en saillie sont interdits.
- **Les terrasses**

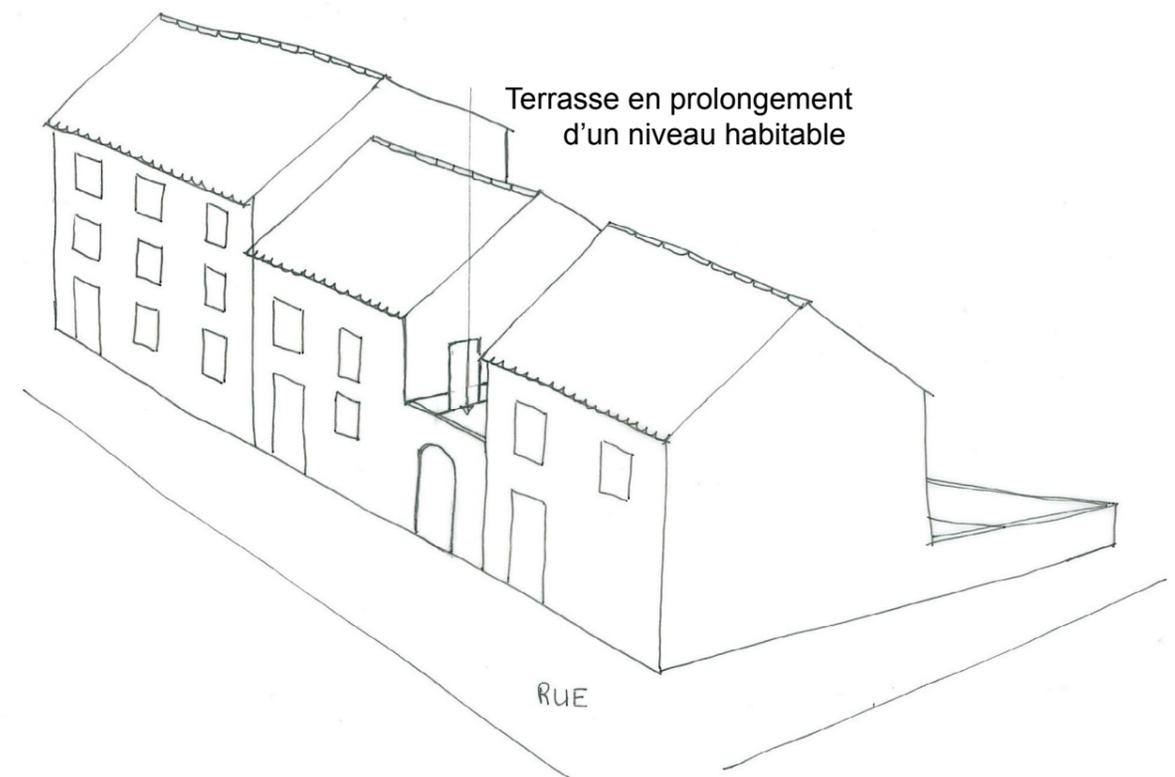


Accès au RDC surélevé

La réalisation de terrasses au-dessus d'un niveau bâti, dans le prolongement d'un niveau habitable, au 1er ou au 2ème étage doit rester exceptionnelle, elle sera autorisée au cas par cas et devra être conforme aux règles d'urbanisme.

Dans ce cas les garde-corps desdites terrasses ne pourront être réalisés que dans la continuité des murs les soutenant et dans le même matériau, sans aucun élément étranger tel que grilles, balustrades, barres d'appui, éléments vitrés, etc...

### 1 - 11.2 VERANDAS, VERRIERES, LOGGIAS



- **Les vérandas, verrières et auvents vitrés**, sont interdits, quel que soit le matériau prévu pour réaliser la structure.
- **Les loggias** (séchoirs) sont autorisées à condition de s'accorder dans l'élément bâti et dans le volume d'ensemble. Les projet de loggias seront étudiés au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France.

## 1 - 11.3 FACADES

## 1 -11.3a. MURS

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, s'il y a lieu, doivent avoir un **aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments et façades principaux** .

- Les murs seront:

> soit réalisés en **maçonnerie de pierres apparentes** avec des joints discrets (beurrés à la chaux naturelle par exemple), et dans les tons des pierres utilisées.

Tout placage de pierre est interdit (on entend par placage la fixation d'un parement de pierre par agrafes, en revanche, les doubles murs avec façade vue en pierres sont autorisés)

Aucun élément de structure en béton armé (poteau, linteau, etc...) ne sera visible de l'extérieur.

> soit **recouverts d'un enduit traditionnel**, exécuté avec du mortier de chaux, avec un grain s'approchant de celui des bâtiments proches.

La couleur de l'enduit sera choisie dans la gamme des couleurs de terres locales (ocres beiges, adjonction de terre de sienne). Les blancs et ocres roses sont interdits.

Dans le cas d'une restauration, le choix entre la maçonnerie de pierres apparentes et l'enduit sera arrêté en fonction de la nature des moellons constituant les maçonneries, seuls les appareils réguliers pourront être rejointoyés avec des joints fins.

- Les travaux seront exécutés avec des matériaux traditionnels (type enduit à la chaux, mis en oeuvre selon des techniques traditionnelles).

- La mise en oeuvre de matériaux nobles (bois, métal, béton, ...de belle facture) et de couleurs autres que ceux autorisés par le présent règlement est possible si elle participe à une création contemporaine ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

- Des échantillons de matériaux et de couleurs devront être présentés pour accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

- Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

## 1 - 11.3b. OUVERTURES

FORMES

- Les « percements » seront harmonieusement répartis dans les façades, **les pleins devant être beaucoup plus importants que les vides**.

- Les ouvertures du 2ème étage seront de plus petites dimensions que celles des étages inférieurs.

Les portes-fenêtres sont interdites au 2ème étage.

- Les niveaux d'implantation et les dimensions des ouvertures seront en accord avec ceux des maisons appartenant à la même séquence architecturale.

- Les ouvertures, à l'exception des portes pleines, devantures de magasin, porches, portes de garages ou de remises seront étroites et rectangulaires, **plus hautes que larges, et dans une proportion d'environ 3 pour 5**. Toutefois:

> Rez-de-Chaussée côté arrière :

Les portes-fenêtres ouvrant sous des auvents pourront avoir des dimensions autres, sans toutefois être plus larges que hautes.

> Vitrine:

Les vitrines commerciales seront disposées toujours en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm). Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades. Les stores ou bannes sont interdits. Les vitrines extérieures, accrochées au mur, et les débords de vitrine sont proscrits.

Les seuils des boutiques sont réalisés en pierre massive, comme pour les portes d'entrées.

Les devantures anciennes en bois seront conservées, de nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- **Les porches, les portes de garages ou de remise, et les portes** situées en Rez-de-Chaussée ou à l'étage principal d'habitation peuvent avoir un linteau cintré.

- Les garde-corps seront en ferronnerie, d'un dessin simple, vertical, sans « accolades ».... et peints d'une couleur sombre.

ENCADREMENTS

• *Façades en maçonnerie de pierres apparentes:*

- **Les encadrements seront traités en pierre de taille** (si possible « de récupération », tout autant que la couleur de la pierre et ses caractéristiques s'allient avec les pierres de la maçonnerie et les encadrements en pierres du village).

Dans le cas de la réalisation d'un encadrement en pierres « neuves », taillées sur mesure, faire attention à la qualité de la pierre, à sa couleur et à sa taille (la pierre calcaire est recommandée).

Aucun encadrement, réalisé en mortier, en enduit, ou peint n'est autorisé.

Aucun élément de structure Béton Armé ( poteau, poutre, linteau, etc...) ne sera visible de l'extérieur.

- Le linteau des ouvertures de grandes dimensions, situées au Rez-de-Chaussée, est traité en poutre bois lorsque la façade est en pierres apparentes.

• *Dans les façades enduites:*

- **Les encadrements des portes et des fenêtres sont préconisés.**

Ceux-ci seront obligatoirement :

- réalisés soit simplement autour des portes du Rez-de-Chaussée, soit autour de l'ensemble des percements d'une même façade;

- Ils seront traités:

> soit en pierre

> soit en enduit lisse, légèrement en surépaisseur

> soit peints, à la chaux ou peinture minérale, mais toujours dans un ton plus clair que l'enduit

principal et pouvant être blanc.

Dans ce dernier cas, un encadrement peut être également réalisé au pourtour de la façade,...(si la disposition des ouvertures lui permet un tracé indépendant et sans discontinuité).

Si les encadrements ne sont prévus que pour les portes du Rez-de-Chaussée, ils peuvent être traités en pierre (cf. recommandations ci-dessus).

Dans ce cas l'enduit de façade affleure ou se trouve légèrement en retrait par rapport à l'encadrement.

- Le linteau des ouvertures de grandes dimensions est enduit lorsque la maçonnerie est enduite.

## 1 - 11.3c. MENUISERIES

- **Le bois ou le métal sous forme de profilés fins sont les seuls matériaux autorisés pour la réalisation des fenêtres, portes-fenêtres, portes pleines et volets. Le PVC est interdit.**

- **Les fenêtres** à grands carreaux sont conseillées.

- **Les peintures** seront de couleur claire et neutre, ou foncées. Le blanc, le noir et les tons vifs sont interdits. Elles seront de préférence mates ou « satinées ».

- **Les volets** seront en bois plein, ils seront à cadre ou lames verticales sans écharpe (exclusion de tout système présentant des écharpes en Z).

Ils seront si possible intérieurs ou repliés en tableau dans l'épaisseur du mur.

Le cas échéant, s'ils se rabattent sur la façade, ils seront à cadres ou à lames verticales

Les volets seront peints, mais toujours dans un ton en harmonie avec celui des fenêtres qu'ils obscurcissent. Les accessoires en ferronnerie, s'il y a lieu, seront peints de la même couleur que les volets.

- **Les portes** seront en bois, à grands panneaux ou à lames verticales.

Ils seront peints dans une couleur sombre : vert bouteille, grenat, bordeaux, marron sombre, bleu marine, etc...

Le blanc et le noir sont interdits.

- Teintes suggérées (RAL):

Vert:

- vert ajonc RAL 6013

- vert olive RAL 6008

Brun:

- brun vert RAL 6003

- olive forêt noire RAL 6015

- brun rouge RAL 8012

Rouge:

- rouge oxyde RAL 3009

- rouge pourpre RAL 3004

Gris:  
-gris ardoise RAL 7015

### 1 - 11.3d. SERRURERIE ET FERRONERIES

- **Les serrureries et ferronneries d'origine** seront conservées et restaurées.
- Toute création contemporaine sera de forme sobre et simple, réalisée en fer plein, de section carrée, ronde ou en fer plat.
- **Les serrureries et ferronneries seront peintes et d'aspect satiné.** Les teintes claires sont interdites.

Les teintes RAL proposées sont:

Gris:  
- gris anthracite RAL 7016  
- gris noir RAL 7021  
- gris terre d'ombre RAL 7022  
- gris granit RAL 7026

Brun noir:  
- brun noir RAL 8022  
- olive brun RAL 6022

Bleu:  
- bleu noir RAL 5004

- **Les grilles de défense** seront en ferronnerie, à barreaudage vertical plan. Les barreaudages bombés ou en « zigzag » sont interdits. Elles seront peintes soit dans une couleur foncée, soit à l'identique des menuiseries.

### 1 - 11.4 TOITURES

- Les faîtages des constructions nouvelles et des bâtiments réhabilités seront obligatoirement parallèles à la direction principale de la voie qu'ils bordent. Pour les bâtiments bordant plusieurs voies, la direction retenue sera celle des faîtages mitoyens.

- La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau ou à la ligne de crête.

#### - Les toitures seront traditionnelles à deux pentes :

Elles seront réalisées en tuiles canal anciennes de récupération ou tuiles céramiques neuves « vieilles » dans les tons de celles du village.

- Les sous-toitures en matériaux type « canalite », « flexoutuile » ou équivalent..., sont autorisées sous réserve que les tuiles de couvert couvrent l'ensemble de la toiture et que les égouts, rives, faîtages, etc... soient traités en matériaux céramique. Les embouts des sous-toitures seront masqués par la réalisation du débord du toit.

Dans le cas de mise en place de sous-toiture :

- les plaques doivent être systématiquement recouvertes par deux rangs de tuiles formant courant et couvert en rive.
- Aucune partie des plaques ne doit être apparente aux rives, aux pignons et aux égouts.

Nota :

Dans le cas d'une récupération partielle de tuiles anciennes, ces dernières seront utilisées en tuiles de couvert.

Les tuiles neuves seront choisies dans un ton semblable à celui des tuiles de récupération et seront utilisées en « canal » exclusivement.

- **La pente des toitures** sera identique à la pente des toitures existantes avoisinantes et sera comprise entre 27% et 33%.

#### - Les toitures terrasses sont interdites.

- Les lucarnes, chien-assis et autres ouvertures en toiture n'étant pas uniquement des « accès toiture » sont interdits. Seuls sont autorisés les ouvertures de type chassis-tabatière.

- Les conduits ou dispositifs autres de ventilation et d'aération seront regroupés.

- **Les tuiles chatières** assurant la ventilation des combles ou des sous toitures sont autorisées; elles

seront choisies dans une couleur « vieillie », se rapprochant le plus de celle des tuiles du toit.

- Les débords de toiture seront peu importants et situés uniquement en égout de toiture. Ils seront traités en maçonnerie, avec ou sans génoise.

- **Les souches de cheminées** doivent être en maçonnerie de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ou non.

Leur plus petit côté ne peut mesurer moins de 60 cm pour les cheminées en pierres, 40 cm pour celles en maçonnerie.

L'emploi de fibro-ciment et de métal en apparent est interdit.

- **Les génoises** sont autorisées à condition qu'elles soient à un, deux voire trois rangs suivant la nature de la construction et réalisées selon le mode traditionnel avec des tuiles et des pare-feuilles. Les génoises préfabriquées sont interdites.

Les débords de toiture et les génoises sont interdits sur les pignons.

- **Les gouttières et descentes EP** seront obligatoirement en zinc, en cuivre ou en terre cuite.

## 1 - 12. VOLET PAYSAGER

La végétation est une des composantes majeure des paysages ruraux et naturels. La richesse de ces paysages, leur variété et donc leur identité et leur spécificité résulte d'une adaptation à des conditions climatiques, pédologiques et hydrologiques bien particulières.

La plantation de végétaux adaptés au site de Pégairolles-de-Buèges est primordiale pour perpétuer l'identité du site, préserver et maintenir les essences traditionnelles. Elle assure également l'adaptation des plantes au lieu, donc leur bonne reprise et leur développement.

C'est dans cette optique que le règlement s'appliquant à la ZPPAUP de Pégairolles-de-Buèges impose d'utiliser des végétaux d'essences locales et non invasives pour les espaces publics et les haies en limites séparatives .

### 1 - 12.1 JARDINS PRIVATIFS

- **Les jardins** seront constitués de faysses successives et plantés d'essences locales et non invasives.

#### 1 - 12.1a. CLOTURES ET PORTAILS

##### COTE RUE

- **Les clôtures**, si elles existent, doivent être constituées uniquement par des murs pleins de 1,20 mètres de hauteur minimum.

Ces murs seront traités à l'identique des façades qu'ils prolongent. Ils seront en pierre dans la tradition du pays.

Les murs existant seront à conserver, reconstituer et restaurer.

- **Les portails** seront:

> soit en ferronnerie, d'un dessin simple, vertical, sans « accolades ».... et peints d'une couleur sombre.

> soit en bois plein, à grands panneaux, peints de la même couleur que les portes de la maison.

##### COTE JARDIN

- **Les clôtures** seront constituées:

> soit par des haies vives, champêtres ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage mis en place à l'intérieur de la haie.

Les végétaux seront toujours d'essences locales et non invasives.

> soit par un mur plein, prolongeant celui côté rue et traité en pierres du pays ou en enduit dito ci-dessus.

- **Les clôtures** composées de barres horizontales ou d'éléments de clôture posés soit directement sur le sol, soit sur un muret, sont interdites.

#### 1 - 12.1b. TERRASSES

- **Les terrasses** en Rez-de-Chaussée et zones terrassées seront de petites dimensions (inférieure à 5 mètres de large).

- **Le revêtement de ces terrasses** sera en harmonie avec l'espace bâti environnant, à l'exclusion de tout carrelage (utilisation de matériaux naturels et nobles et dans la masse: pierre, bois, terre...).

- **Les garde-corps**, s'il y a lieu, seront réalisés exclusivement en murets continus

### 1 - 12.1c. BASSINS ET PISCINES

- **La création de petits bassins** sera autorisée au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France. Ils seront parfaitement intégrés dans la parcelle et le revêtement intérieur sera de teinte grisée.

## 1 - 12.2 ESPACES PUBLICS

### 1 - 12.2a. Aménagements

- **Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres** existants devront être conservés. Le cas échéant, ils seront remplacés par des plantations équivalentes, constituées d'essences locales pour les espaces publics et les haies privées situées en limite séparative.

- **Tous les aménagements extérieurs** devront être réalisés dans le respect du site global bâti environnant, et en harmonie avec celui-ci.

### 1 - 12.2b. Stationnements

- **Les aires de stationnement** seront réalisées en petites unités. Dans le cas de terrains en pente, les plates-formes nécessaires auront une largeur telle qu'elles ne nécessitent pas un affouillement ou un exhaussement supérieur à 1,50 mètres. La parcelle 376 en A1a est actuellement une parcelle à vocation d'espace public et plus précisément de parking. Sa vocation définitive ne sera arrêtée qu'à l'occasion de la réalisation d'un futur document d'urbanisme.

- Des arbres de haute tige, d'essences locales à grand développement seront plantés, à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement (minimum).



- Toute installation qui par sa volumétrie et son aspect extérieur n'est pas compatible avec le caractère du milieu environnant.

Ainsi que toute installation qui entraînerait des risques ou des nuisances pour le voisinage.

## 2 - 3. ACCES ET VOIRIE

D'une manière générale, les accès pour les véhicules et voiries nouvelles, publics comme privés, doivent respecter les principes suivants :

- ne pas induire de destruction du rocher susceptible de dénaturer le paysage.
- ne pas prendre la forme de rampe d'accès ou de tranchée

Leur réalisation devra être conçue en finesse, se fondant dans la topographie naturelle des lieux. Ils devront être revêtus de matériaux simples à caractère « rural » et naturel. Leur largeur devra rester inférieure à 3,00 m, et leurs abords conserveront l'aspect naturel et végétal existant.

La réalisation de nouveaux chemins carrossables pour l'accès à de nouvelles constructions sera limitée au maximum. Pour ce faire, les nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement à proximité de voies ou chemins existants. La réalisation de nouveaux chemins devra être justifiée et une étude paysagère devra être menée afin de définir la meilleure implantation en accord avec le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France.

## 2 - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les alimentations, branchements, réseaux, etc... doivent être le plus discret possible.

Les alimentations EDF et P&T seront réalisées en souterrain, dans la totalité de leur parcours si les conditions le permettent.

*NOTA : A terme, l'ensemble des réseaux de distribution devra être souterrain.*

## 2 - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## 2 - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

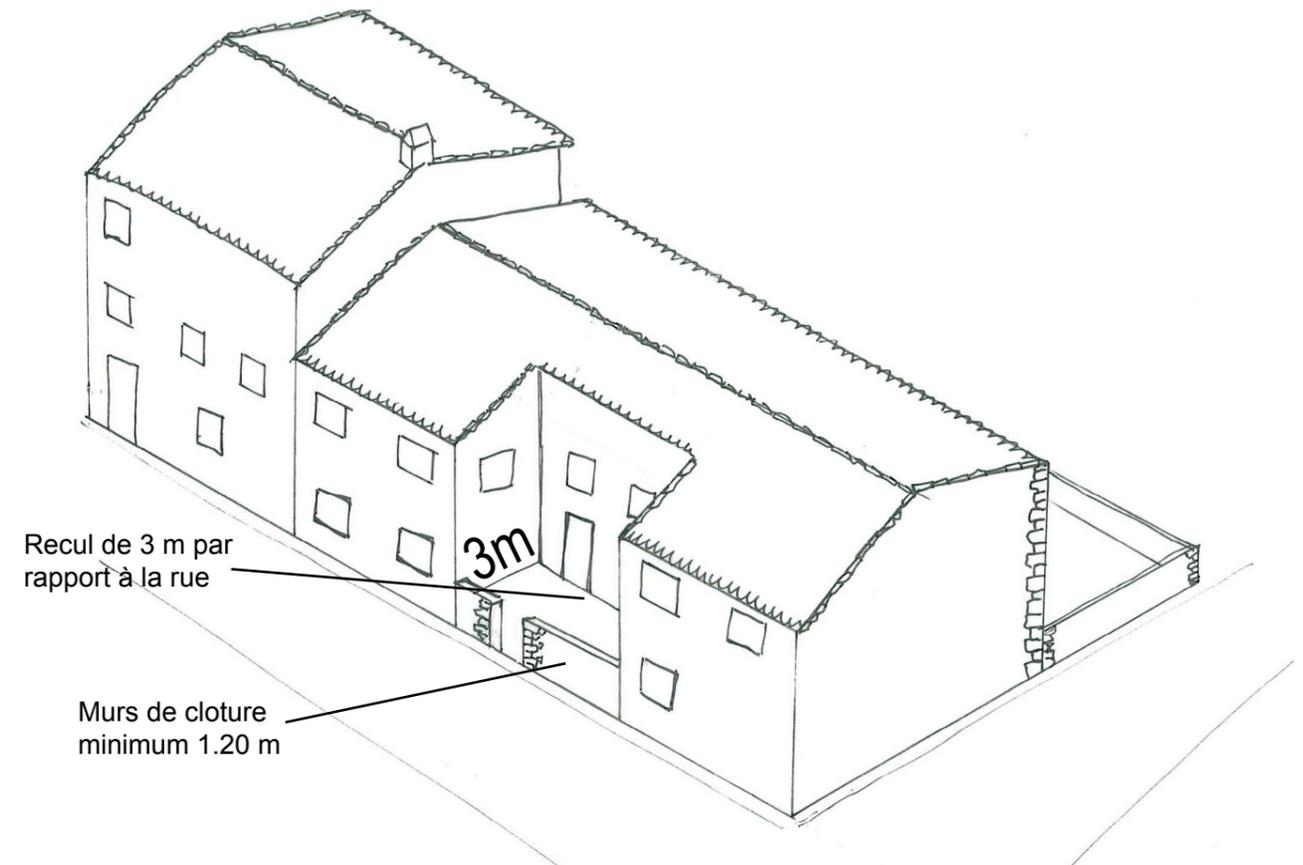
Toute construction doit être implantée, pour tous ses niveaux à l'alignement de fait ou de droit des voies.

Cependant, l'implantation d'une construction dans le prolongement des constructions existantes, non construites à l'alignement, peut être exigée, dans le but de former une unité architecturale.

D'autre part la réalisation d'une construction en « recul de la rue », peut être autorisée dans les conditions suivantes :

- Ne pas être située dans une « séquence architecturale ».
- Avoir un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la rue pour le corps principal de bâtiment.
- Le cas échéant, assurer la continuité sur la rue grâce à un muret d'au moins 1m20 de hauteur.

Dans tous les cas, la construction doit s'implanter dans une bande de 15 m depuis l'alignement des voies.



## 2 - 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans une séquence architecturale** : jouxter les limites séparatives, ceci afin de conserver et de décliner le caractère continu du bâti existant.

**En dehors d'une séquence architecturale** : jouxter une ou les limite(s) séparative(s) ou être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur à 3 mètres. Dans ce cas les façades en retour doivent être traitées comme des façades principales sur rue et l'espace restant sur la rue doit être clôturé par des murs d'une hauteur minimum de 1.20 m.



## 2 - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND

Les constructions non contiguës implantées en vis à vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie.

Elles doivent être également implantées de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation - conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité,

etc...

La distance minimale entre ces constructions sera égale à la hauteur de la construction la plus haute ( $H = L$ )

Toutefois, pour conserver l'image urbaine, il est recommandé de construire les bâtiments accolés les uns aux autres, lorsque cela est possible.

De plus, les garages et autres petits volumes annexes seront obligatoirement intégrés au volume principal.

## 2 - 9. EMPRISE AU SOL

Les nouvelles constructions ne devront pas excéder une emprise au sol maximale de 50% de la surface de la parcelle cadastrale, sauf pour le maintien de l'existant.

## 2 - 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, sauf lorsqu'il est précisé un autre point de référence (par exemple l'égout du toit).

NB : on entend par niveau toute surface Hors Oeuvre Brute (garage) et Hors Œuvre Nette (pièces d'habitation)

Le nombre de niveaux autorisés, déterminé par rapport à la voie de desserte principale, ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles aménageables), sans dépasser une hauteur à l'égout du toit de 8,50 m.

**Toutefois** lorsque la hauteur d'un bâtiment mitoyen est fortement différente de la hauteur absolue autorisée ci-dessus, la **hauteur du bâtiment projeté** devra être égale à celle du bâtiment voisin (une différence d'1m maximum est tolérée). Lorsque le bâtiment projeté est entouré de deux constructions ayant une hauteur fortement différente, la hauteur du bâtiment projeté devra être égale à la hauteur d'une des deux constructions.

## 2 - 11. ASPECT EXTERIEUR

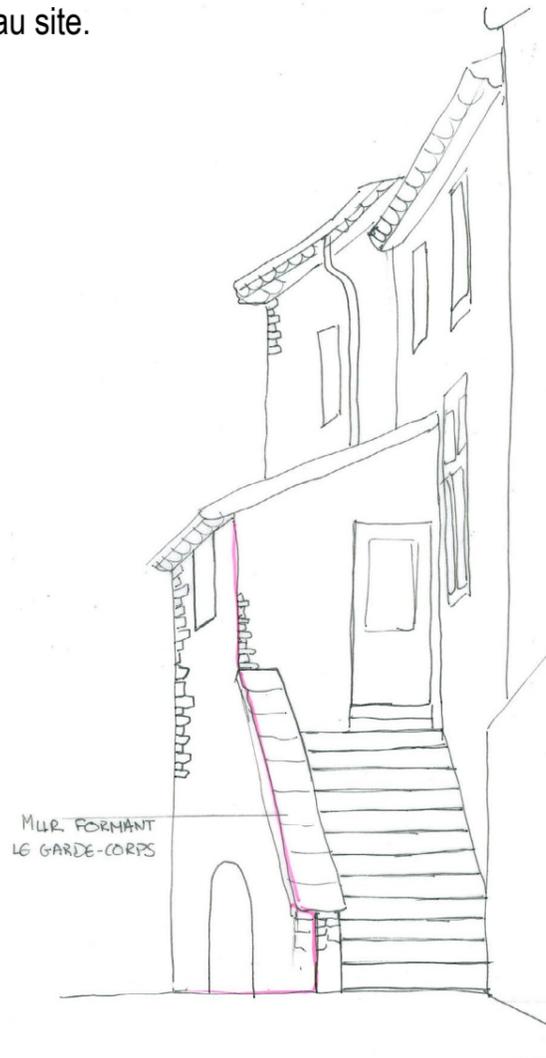
LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES MODES D'OCCUPATION DU SOL NE DOIVENT PAS, PAR LEUR ASPECT EXTERIEUR, PORTER ATTEINTE AU CARACTERE ET A L'INTERET DES LIEUX AVOISINANTS, AU SITE ET AU PAYSAGE NATUREL.

**Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant. (voir annexe 3: Techniques des travaux de construction).**

Les règles édictées dans le présent document peuvent être déclinées avec un vocabulaire d'architecture contemporaine, sous réserve d'une parfaite intégration au site.

### 2 - 11.1 VOLUME

- **Les bâtiments** auront des volumes simples.
  - **Les façades** seront essentiellement planes.
  - **Les escaliers d'accès** au Rez-de-chaussée, dans le cas de RDC surélevé, seront
    - > appuyés contre un mur de la maison.
    - > délimités, du côté opposé à la maison, par un mur, formant garde-corps, dans lequel une ouverture ou un porche peut être réalisé.
- Les garde-corps en barreaudage et les poteaux de soutien sont interdits.
- **Les garages et autres petites annexes**, de quelque nature qu'elles soient, seront obligatoirement intégrés au volume principal (existant ou à construire).

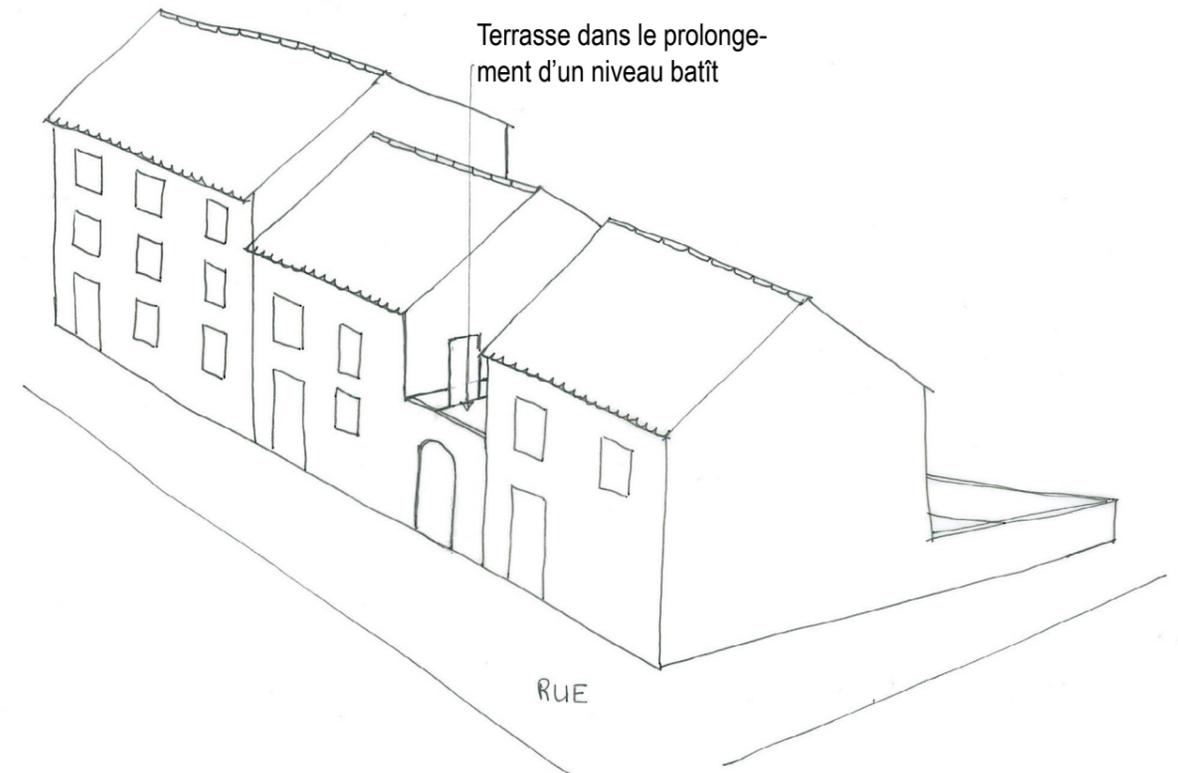


- **Les balcons** en saillie sont interdits.
- **Les terrasses**

La réalisation de terrasses au-dessus d'un niveau bâti, dans le prolongement d'un niveau habitable, au 1er ou au 2ème étage doit rester exceptionnelle, elle peut être autorisée si :

- > Leur situation, par rapport au bâti existant environnant dense permet d'aérer un îlot urbain
- > Leur revêtement est traité en pavage de pierres du pays, dont les tons s'accordent avec les murs.

Dans ce cas les garde-corps desdites terrasses ne pourront être réalisés que dans la continuité des murs les soutenant et dans le même matériau, sans aucun élément étranger tel que grilles, balustrades, barres d'appui, éléments vitrés, etc...



### 2 - 11.2 VERANDAS, VERRIERES, LOGGIAS

- **Les vérandas, verrières et auvents vitrés**, sont interdits, quel que soit le matériau prévu pour réaliser la structure.
- **Les loggias** (séchoirs) sont autorisées à condition de s'accorder dans l'élément bâti et dans le volume d'ensemble. Les projet de loggias seront étudiés au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France.

## 2 - 11.3 FACADES

## 2 -11.3a. MURS

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, s'il y a lieu, doivent avoir un **aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments et façades principaux** .

- Les murs seront:

> soit réalisés en **maçonnerie de pierres apparentes** avec des joints discrets (beurrés à la chaux naturelle par exemple), et dans les tons des pierres utilisées.

Tout placage de pierre est interdit (on entend par placage la fixation d'un parement de pierre par agrafes, en revanche, les doubles murs avec façade vue en pierres sont autorisés)

Aucun élément de structure en béton armé (poteau, linteau, etc...) ne sera visible de l'extérieur.

> soit **recouverts d'un enduit traditionnel**, exécuté avec du mortier de chaux, avec un grain s'approchant de celui des bâtiments proches.

La couleur de l'enduit sera choisie dans la gamme des couleurs de terres locales (ocres beiges, adjonction de terre de sienne). Les blancs et ocres roses sont interdits.

Dans le cas d'une restauration, le choix entre la maçonnerie de pierres apparentes et l'enduit sera arrêté en fonction de la nature des moellons constituant les maçonneries, seuls les appareils réguliers pourront être rejointoyés avec des joints fins.

- Les travaux seront exécutés avec des matériaux traditionnels (type enduit à la chaux, mis en oeuvre selon des techniques traditionnelles).

- La mise en oeuvre de matériaux nobles (bois, métal, béton, ...de belle facture) et de couleurs autres que ceux autorisés par le présent règlement est possible si elle participe à une création contemporaine ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

- Des échantillons de matériaux et de couleurs devront être présentés pour accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

- Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

## 2 - 11.3b. OUVERTURES

FORMES

- Les « percements » seront harmonieusement répartis dans les façades, **les pleins devant être beaucoup plus importants que les vides**.

- Les ouvertures du 2ème étage seront de plus petites dimensions que celles des étages inférieurs.

Les portes-fenêtres sont interdites au 2ème étage.

- Les niveaux d'implantation et les dimensions des ouvertures seront en accord avec ceux des maisons appartenant à la même séquence architecturale.

- Les ouvertures, à l'exception des portes pleines, devantures de magasin, porches, portes de garages ou de remises seront étroites et rectangulaires, **plus hautes que larges, et dans une proportion d'environ 3 pour 5**. Toutefois:

> Rez-de-Chaussée côté arrière :

Les portes-fenêtres ouvrant sous des auvents pourront avoir des dimensions autres, sans toutefois être plus larges que hautes.

> Vitrine:

Les vitrines commerciales seront disposées toujours en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm). Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades. Les stores ou bannes sont interdits. Les vitrines extérieures, accrochées au mur, et les débords de vitrine sont proscrits.

Les seuils des boutiques sont réalisés en pierre massive, comme pour les portes d'entrées.

Les devantures anciennes en bois seront conservées, de nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- **Les porches, les portes de garages ou de remise, et les portes** situées en Rez-de-Chaussée ou à l'étage principal d'habitation peuvent avoir un linteau cintré..

- Les garde-corps seront en ferronnerie, d'un dessin simple, vertical, sans « accolades ».... et peints d'une couleur sombre.

ENCADREMENTS

• *Façades en maçonnerie de pierres apparentes:*

- **Les encadrements seront traités en pierre de taille** (si possible « de récupération », tout autant que la couleur de la pierre et ses caractéristiques s'allient avec les pierres de la maçonnerie et les encadrements en pierres du village).

Dans le cas de la réalisation d'un encadrement en pierres « neuves », taillées sur mesure, faire attention à la qualité de la pierre, à sa couleur et à sa taille (la pierre calcaire est recommandée).

Aucun encadrement, réalisé en mortier, en enduit, ou peint n'est autorisé.

Aucun élément de structure Béton Armé ( poteau, poutre, linteau, etc...) ne sera visible de l'extérieur.

- Le linteau des ouvertures de grandes dimensions, situées au Rez-de-Chaussée, est traité en poutre bois lorsque la façade est en pierres apparentes.

• *Dans les façades enduites:*

- **Les encadrements des portes et des fenêtres sont préconisés.**

Ceux-ci seront obligatoirement :

- réalisés soit simplement autour des portes du Rez-de-Chaussée, soit autour de l'ensemble des percements d'une même façade;

- Ils seront traités:

> soit en pierre

> soit en enduit lisse, légèrement en surépaisseur

> soit peints, à la chaux ou peinture minérale, mais toujours dans un ton plus clair que l'enduit principal et pouvant être blanc.

Dans ce dernier cas, un encadrement peut être également réalisé au pourtour de la façade,...(si la disposition des ouvertures lui permet un tracé indépendant et sans discontinuité).

Si les encadrements ne sont prévus que pour les portes du Rez-de-Chaussée, ils peuvent être traités en pierre (cf. recommandations ci-dessus).

Dans ce cas l'enduit de façade affleure ou se trouve légèrement en retrait par rapport à l'encadrement.

- Le linteau des ouvertures de grandes dimensions est enduit lorsque la maçonnerie est enduite.

- **Le bois ou le métal sous forme de profilés fins sont les seuls matériaux autorisés pour la réalisation des fenêtres, portes-fenêtres, portes pleines et volets. Le PVC est interdit.**

- **Les fenêtres** à grands carreaux sont conseillées.

- **Les peintures** seront de couleur claire et neutre, ou foncées. Le blanc, le noir et les tons vifs sont interdits. Elles seront de préférence mates ou « satinées ».

- **Les volets** seront en bois plein, ils seront à cadre ou lames verticales sans écharpe (exclusion de tout système présentant des écharpes en Z).

Ils seront si possible intérieurs ou repliés en tableau dans l'épaisseur du mur.

Le cas échéant, s'ils se rabattent sur la façade, ils seront à cadres ou à lames verticales

Les volets seront peints, mais toujours dans un ton en harmonie avec celui des fenêtres qu'ils obstruent. Les accessoires en ferronnerie, s'il y a lieu, seront peints de la même couleur que les volets.

- **Les portes** seront en bois, à grands panneaux ou à lames verticales.

Ils seront peints dans une couleur sombre : vert bouteille, grenat, bordeaux, marron sombre, bleu marine, etc...

Le blanc et le noir sont interdits.

- Teintes suggérées (RAL):

Vert:

- vert ajonc RAL 6013

- vert olive RAL 6008

Brun:

- brun vert RAL 6003

- olive forêt noire RAL 6015

- brun rouge RAL 8012

Rouge:

- rouge oxyde RAL 3009

- rouge pourpre RAL 3004

## 2 - 11.3c. MENUISERIES

Gris:

-gris ardoise RAL 7015

## 2 - 11.3d. SERRURERIE ET FERRONERIES

- **Les serrureries et ferronneries d'origine** seront conservées et restaurées.
- Toute création contemporaine sera de forme sobre et simple, réalisée en fer plein, de section carrée, ronde ou en fer plat.
- **Les serrureries et ferronneries seront peintes et d'aspect satiné.** Les teintes claires sont interdites.

Les teintes RAL proposées sont:

Gris:

- gris anthracite RAL 7016
- gris noir RAL 7021
- gris terre d'ombre RAL 7022
- gris granit RAL 7026

Brun noir:

- brun noir RAL 8022
- olive brun RAL 6022

Bleu:

- bleu noir RAL 5004

- **Les grilles de défense** seront en ferronnerie, à barreaudage vertical plan. Les barreaudages bombés ou en « zigzag » sont interdits. Elles seront peintes soit dans une couleur foncée, soit à l'identique des menuiseries.

## 2 - 11.4 TOITURES

- Les faîtages des constructions nouvelles et des bâtiments réhabilités seront obligatoirement parallèles à la direction principale de la voie qu'ils bordent. Pour les bâtiments bordant plusieurs voies, la direction retenue sera celle des faîtages mitoyens.

- La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau ou à la ligne de crête.

### - Les toitures seront traditionnelles à deux pentes :

Elles seront réalisées en tuiles canal anciennes de récupération ou tuiles céramiques neuves « vieilles » dans les tons de celles du village.

- Les sous-toitures en matériaux type « canalite », « flexoutuile » ou équivalent..., sont autorisées sous réserve que les tuiles de couvert couvrent l'ensemble de la toiture et que les égouts, rives, faîtages, etc... soient traités en matériaux céramique. Les embouts des sous-toitures seront masqués par la réalisation du débord du toit.

Dans le cas de mise en place de sous-toiture :

- les plaques doivent être systématiquement recouvertes par deux rangs de tuiles formant courant et couvert en rive.
- Aucune partie des plaques ne doit être apparente aux rives, aux pignons et aux égouts.

Nota :

Dans le cas d'une récupération partielle de tuiles anciennes, ces dernières seront utilisées en tuiles de couvert.

Les tuiles neuves seront choisies dans un ton semblable à celui des tuiles de récupération et seront utilisées en « canal » exclusivement.

- **La pente des toitures** sera identique à la pente des toitures existantes avoisinantes et sera comprise entre 27% et 33%.

### - Les toitures terrasses sont interdites.

- Les lucarnes, chien-assis et autres ouvertures en toiture n'étant pas uniquement des « accès toiture » sont interdits. Seuls sont autorisés les ouvertures de type châssis-tabatière.

- Les conduits ou dispositifs autres de ventilation et d'aération seront regroupés.

- **Les tuiles chatières** assurant la ventilation des combles ou des sous toitures sont autorisées; elles seront choisies dans une couleur « vieillie », se rapprochant le plus de celle des tuiles du toit.

- Les débords de toiture seront peu importants et situés uniquement en égout de toiture. Ils seront traités en maçonnerie, avec ou sans génoise.

- **Les souches de cheminées** doivent être en maçonnerie de pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ou non.

Leur plus petit côté ne peut mesurer moins de 60 cm pour les cheminées en pierres, 40 cm pour celles en maçonnerie.

L'emploi de fibro-ciment et de métal en apparent est interdit.

- **Les génoises** sont autorisées à condition qu'elles soient à un, deux voire trois rangs suivant la nature de la construction et réalisées selon le mode traditionnel avec des tuiles et des pare-feuilles. Les génoises préfabriquées sont interdites.

Les débords de toiture et les génoises sont interdits sur les pignons.

- **Les gouttières et descentes EP** seront obligatoirement en zinc, en cuivre ou en terre cuite.

## 2 - 12. VOLET PAYSAGER

La plantation de végétaux adaptés au site de Pégairolles-de-Buèges est primordiale pour perpétuer l'identité du site, préserver et maintenir les essences traditionnelles. Elle assure également l'adaptation des plantes au lieu, donc leur bonne reprise et leur développement.

C'est dans cette optique que le règlement s'appliquant à la ZPPAUP de Pégairolles-de-Buèges impose d'utiliser des végétaux d'essences locales et non invasives pour les espaces publics et les haies en limites séparatives .

### 2 - 12.1 JARDINS PRIVATIFS

- **Les jardins** seront constitués de faysses successives et plantés d'essences locales et non invasives.

#### 2 - 12.1a. CLOTURES ET PORTAILS

##### COTE RUE

- **Les clôtures**, si elles existent, doivent être constituées uniquement par des murs pleins de 1,20 mètres de hauteur minimum.

Ces murs seront traités à l'identique des façades qu'ils prolongent. Ils seront en pierre dans la tradition

du pays.

Les murs existant seront à conserver, reconstituer et restaurer.

- **Les portails** seront:

> soit en ferronnerie, d'un dessin simple, vertical, sans « accolades ».... et peints d'une couleur sombre.

> soit en bois plein, à grands panneaux, peints de la même couleur que les portes de la maison.

##### COTE JARDIN

- **Les clôtures** seront constituées:

> soit par des haies vives, champêtres ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non d'un grillage mis en place à l'intérieur de la haie.

Les végétaux seront toujours d'essences locales et non invasives.

> soit par un mur plein, prolongeant celui côté rue et traité en pierres du pays ou en enduit dito ci-dessus.

- **Les clôtures** composées de barres horizontales ou d'éléments de clôture posés soit directement sur le sol, soit sur un muret, sont interdites.

#### 2 - 12.1b. TERRASSES

- **Les terrasses** en Rez-de-Chaussée et zones terrassées seront de petites dimensions (inférieure à 5 mètres de large).

- **Le revêtement de ces terrasses** sera en harmonie avec l'espace bâti environnant, à l'exclusion de tout carrelage (utilisation de matériaux naturels et nobles et dans la masse: pierre, bois, terre,...).

- **Les garde-corps**, s'il y a lieu, seront réalisés exclusivement en murets continus

### 2 - 12.1c. BASSINS ET PISCINES

- **La création de petits bassins** sera autorisée au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France. Ils seront parfaitement intégrés dans la parcelle et le revêtement intérieur sera de teinte grisée.

## 2 - 12.2 ESPACES PUBLICS

### 2 - 12.2a. Aménagements

- **Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres** existants devront être conservés. Le cas échéant, ils seront remplacés par des plantations équivalentes, constituées d'essences locales pour les espaces publics et les haies privées situées en limite séparative.

- **Tous les aménagements extérieurs** devront être réalisés dans le respect du site global bâti environnant, et en harmonie avec celui-ci.

### 2 - 12.2b. Stationnements

- **Les aires de stationnement** seront réalisées en petites unités. Dans le cas de terrains en pente, les plates-formes nécessaires auront une largeur telle qu'elles ne nécessitent pas un affouillement ou un exhaussement supérieur à 1,50 mètres.

- Des arbres de haute tige, d'essences locales à grand développement seront plantés, à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement (minimum).



## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A CARACTERE NATUREL B

- Sous-secteur B1 :  
croissant agricole de fond de vallée
- Sous-secteur B2 :  
territoire à caractère naturel et pastoral



## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR B

Le secteur B concerne l'ensemble du territoire naturel, servant d'écrin à la fois au village et au Hameau du méjanel.

Les limites de ce secteur correspondent aux limites communales.

Ce secteur comprend deux zones définies essentiellement par leur couverture végétale :

• **Zone B1 :**

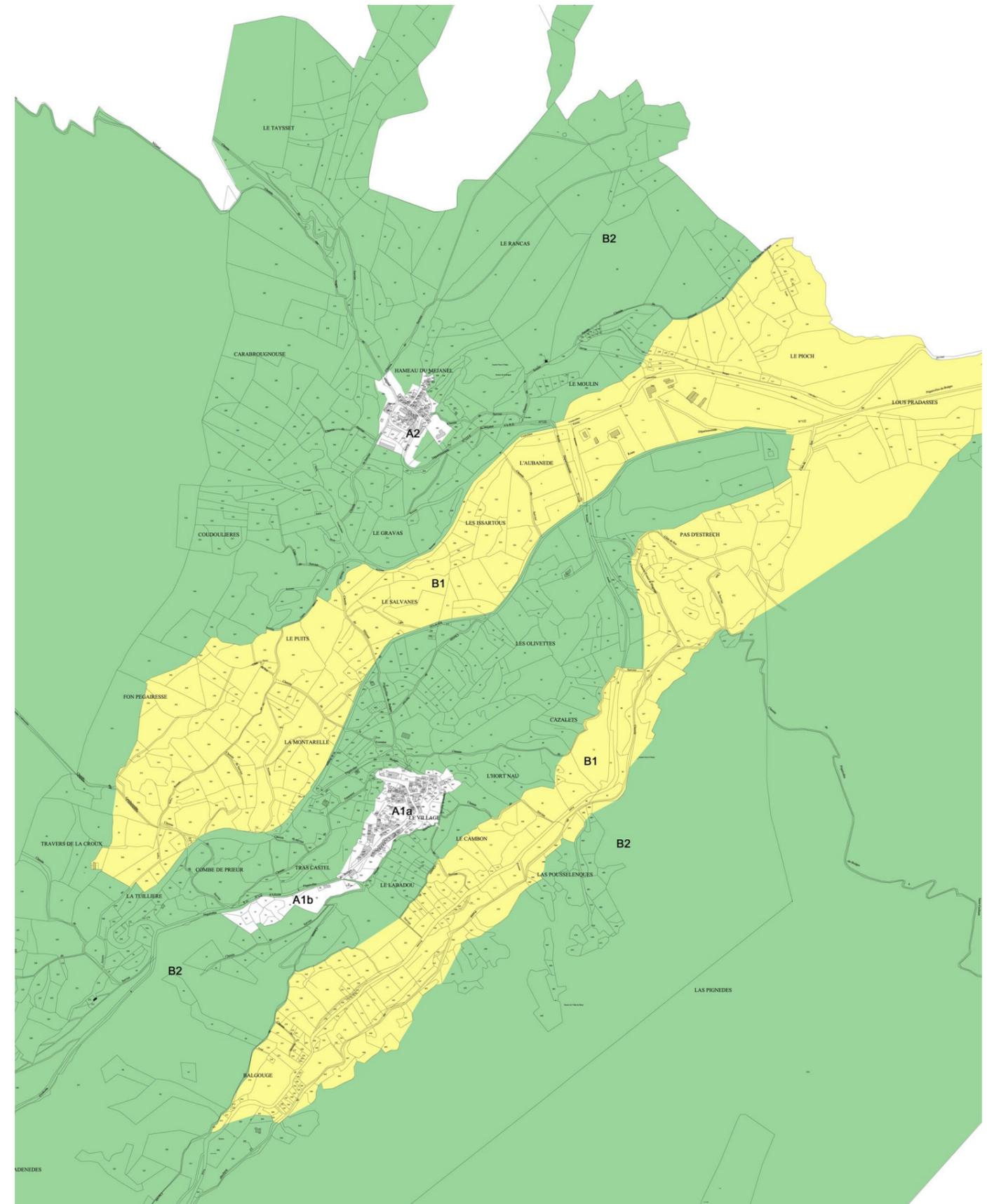
Il s'agit d'une zone à caractère agricole constitué de parcelles cultivées formant un croissant au pied de l'éperon du village de Pégaïrolles. Le long des ruisseaux, certaines parcelles sont susceptibles d'être inondées. Par ailleurs, dans le lit du Pontel, les boisements de Pin exposent certaines parcelles au risque d'incendies. Un développement agricole sur le thème de la vigne et de l'olivier est à projeter sur cette zone.

• **Zone B2 :**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel et pastoral . Elle comprend deux zones de ZNIEFF englobant la totalité des corniches, du Causse de la Séranne (plaines, massifs boisés) ainsi que le lit du Pontel jusqu'à la source du Valat, la forêt domaniale de St-Guilhem pour partie et le site inscrit du promontoire de Pégaïrolles. Certaines parcelles de ce sous-secteur sont toujours exploitées (vigne et oliviers) ou sont susceptibles d'être remises en exploitation.

Une vocation forestière et pastorale dans le cadre d'un développement durable est à l'ordre du jour. Cela correspond à une politique de protection contre l'érosion déjà engagée depuis le 19ème siècle auquel il faut aujourd'hui rajouter la protection contre les incendies de forêt.

**Le règlement de la ZPPAUP met en oeuvre des orientations qui trouveront leur application dans le cadre du futur document d'urbanisme.**



## **1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR B1:** **Croissant agricole de fond de vallée**

Dans le cadre de la vocation agricole du sous-secteur B1, la restauration des mazets ou bergeries existantes et leur extension (dans la limite de 30% de la Surface Hors Oeuvre existante ou pressentie existante) sont souhaitables et conseillées.

Le présent règlement propose des prescriptions sur les bâtiments susceptibles d'être construits ou réhabilités dans le cadre du futur document d'urbanisme.

### **1 - 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- Les tunnels et les cultures sous plastique.
- Les installations et les dépôts, classés ou non.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes.
- Les maisons légères démontables et transportables, dites « maisons mobiles » et les abris de jardin.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture de toute carrière.
- La publicité
- Les éoliennes
- Toute installation qui par sa volumétrie et son aspect extérieur n'est pas compatible avec le caractère du milieu environnant.

### **1 - 2. ACCES ET VOIRIE**

La réalisation des chemins fera obligatoirement l'objet d'une étude paysagère particulière et devra recevoir l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, les accès pour les véhicules et voiries nouvelles, publics comme privés, doivent respecter les principes suivants :

- ne pas induire de destruction du rocher susceptible de dénaturer le paysage.
- ne pas prendre la forme de rampe d'accès ou de tranchée

Leur réalisation devra être conçue en finesse, se fondant dans la topographie naturelle des lieux. Ils devront être revêtus de matériaux simples à caractère « rural » et naturel. Leur largeur devra rester inférieure à 4 m, et leurs abords conserveront l'aspect naturel et végétal existant.

Leur tracé doit préserver les murets et chemins existants.

### **1 - 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les alimentations, branchements, réseaux, etc... doivent être le plus discret possible.

A proximité du village, les alimentations EDF et P&T seront obligatoirement réalisées en souterrain. Il en est de même pour toute alimentation dont le cheminement aérien serait jugé une gêne pour la qualité du site global.

Les coffrets de raccordement doivent être encastrés dans un mur et doivent être cachés par des portillons en bois pleins, dotés de clés.

Les dispositifs éventuels de traitement individuel des eaux ménagères doivent être enterrés, et leur champ d'épandage, s'il y a lieu, devra être « planté de plantes d'essences locales ».

### **1 - 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles s'implanteront à proximité des voies ou chemins existants : à une distance comprise entre 5 et 10 m comptée depuis la limite d'emprise de la voie ou du chemin.

## 1 - 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives supérieur ou égal à 5 m.

## 1 - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur une même propriété, les constructions seront groupées, se référant à la forme traditionnelle des mazets, de manière à éviter la dispersion.

## 1 - 7. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des nouveaux bâtiments agricoles ne pourra excéder 10% de la surface totale de la propriété, sans dépasser une surface maximale de 350 m<sup>2</sup>.

## 1 - 8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - 8. 1 REHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS

Les hauteurs et l'épannelage des volumes existants doivent être respectés.  
Aucune surélévation n'est autorisée.

Le cas échéant, si la hauteur primitive du bâtiment n'est plus connue, la hauteur du bâtiment reconstruit doit être en accord avec les volumes existants.

Dans le cas d'inconnue totale, la hauteur maximale autorisée, comptée à partir du terrain naturel situé à l'aval de la construction, est de 5 mètres à l'égout de la toiture et de 8m50 au faîtage.

### 1 - 8. 2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La hauteur maximale autorisée pour les constructions nouvelles, comptée à partir du terrain situé à l'aval de la construction, est de 5 mètres à l'égout de la toiture et 8m50 au faîtage.

## 1 - 9. ASPECT EXTERIEUR

- La réhabilitation des bâtiments existants ainsi que les autres modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, au site et paysage naturel.

- Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

### • Pour les travaux exécutés dans des bâtiments existants :

- Un relevé précis (plans, photos, croquis...) devra être réalisé avant tout début de travaux et joint à la demande de permis de construire.

Les caractéristiques du bâtiment existant seront, autant que faire se peut, préservées.

Les travaux seront exécutés avec des matériaux traditionnels mis en oeuvre selon des techniques traditionnelles.

- Compte tenu de la complexité et de la sensibilité du site dont la topographie est très accidentée, préalablement à toute implantation, le pétitionnaire a obligation de faire réaliser un relevé topographique de manière à produire un plan de masse coté en 3 dimensions, accompagné de coupes et profils en travers présentant un projet s'adaptant en finesse à la réalité du terrain.

### • Pour les constructions nouvelles:

- Si les dimensions du bâtiment à construire sont importantes, ce dernier sera recoupé, autant que faire se peut, en volumes simples reprenant la forme traditionnelle des corps de bâtiment en « L » ou avec une cour intérieure, ceci afin de «casser» l'impression de barre. La plus grande longueur de façade autorisée sera inférieure ou égale à 25 mètres.

- Les règles édictées dans le présent document peuvent être déclinées avec un vocabulaire d'architecture contemporaine, sous réserve d'une parfaite intégration au site

## 1 - 9.1 FACADES

### 1 -9.1a. MURS

- Les murs seront traités à l'identique des murs existants, en maçonnerie de pierres apparentes, avec des joints discrets, et dans les tons des pierres employées
- Tout placage de pierres est interdit (on entend par placage la fixation d'un parement de pierre par agrafes, en revanche, les doubles murs avec façade vue en pierres sont autorisés)
- Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.
- La mise en œuvre de matériaux (bois, métal, béton, ...de belle facture) et de couleurs autres que ceux autorisés par le présent règlement est possible si elle participe à une création contemporaine ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.
- Aucun élément de structure (poteau, poutre, linteau, etc...) en Béton Armé ne sera visible de l'extérieur.
- Pour les constructions nouvelles, les murs seront :
  - > soit réalisés en maçonnerie de pierres apparentes, avec des joints discrets, non réguliers, pas marqués, et dans les tons des pierres employées.
  - > soit recouverts d'un enduit traditionnel, exécuté avec du mortier de chaux (avec un grain et dans une tonalité s'accordant avec le site, et en particulier avec les pierres environnantes)
- Le choix entre la maçonnerie de pierres apparentes et l'enduit sera arrêté en fonction de la nature des moellons constituant les maçonneries, seuls les appareils réguliers pourront être rejointoyés avec des joints fins.

### 1 - 9.1b. OUVERTURES

#### REHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS

- Les ouvertures auront des dimensions et proportions identiques aux ouvertures existantes.

Dans le cas où aucune ouverture ne subsisterait, les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges, la proportion sera d'environ 3 pour 5.

- Les allèges devront être maçonnées (en pierres).
- Les ouvertures ne peuvent se prolonger jusqu'au sol (sauf dans le cas de portes et portes-fenêtres

ouvrant sur des terrasses ou sur le jardin).

- Les garde-corps « rapportés » sont interdits.

- Les barres d'appui sont tolérées à condition qu'elles soient en bois ou en simple barre de fer (de section ronde ou carrée) peint, et qu'il n'y ait qu'une barre d'appui par ouverture. Toutefois, uniquement dans le cas de fenêtres existantes, si la position et les dimensions des dites ouvertures le nécessitent, ces barres d'appui pourront être superposées pour être conformes aux normes de sécurité.

- Les encadrements des fenêtres et portes-fenêtres seront en pierre, si possible provenant d'une ancienne construction voisine totalement en ruine. Dans le cas de la réalisation d'un encadrement avec des pierres neuves, taillées sur mesure, il sera fait attention à la qualité de la pierre, à sa couleur et à sa taille (pas de marque de scie, et si possible, une taille à l'ancienne,...).

- Le linteau des ouvertures de grandes dimensions, situées au Rez-de-Chaussée, peut être traité en poutre bois. Le bois sera laissé sans traitement, afin qu'en vieillissant, le bois prenne une coloration « grise ».

#### CONSTRUCTION NOUVELLES

- Les ouvertures autres que les portes pleines et les portails seront de dimension et de forme rectangulaire, plus hautes que larges, dans un rapport de 3 pour 5 environ.
- Les portes, portes de garages et de remises reprendront, les dimensions et les formes des anciennes portes de grange observables sur la commune.
- les « percements » seront harmonieusement répartis dans les façades, les pleins devant être beaucoup plus importants que les vides.

### 1 - 9.1c. MENUISERIES

- Les portails et les portes d'entrée seront en bois, à lames verticales, ou à grands panneaux.

- Les portails métalliques seront tolérés si les grandes dimensions de l'ouverture le nécessitent. dans tel cas :

> ils seront réalisés en tôle plate, soit en tôle nervurée, les nervures étant obligatoirement larges et verticales.

> ils seront peints, après antirouille avec une peinture satinée ou mâte de couleur foncée (brun, gris anthracite, ...). La laque, la couleur noir pure sont interdites.

> L'emploi de tôle galvanisée, non peinte, est absolument interdit.

- Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres seront en bois ou en métal, s'il s'agit de profilés fins.

- Les fenêtres et portes fenêtrent à grands carreaux sont conseillées.

- Les volets seront intérieurs ou extérieurs, en bois plein, ils seront à cadre ou lames verticales, sans écharpe.

- Les peintures seront de couleur claire et neutre (selon tableau joint en annexe), satinées ou mâtes. Les laques et les tons vifs sont interdits.

## 1 - 9.2 TOITURES

- Les toitures seront traditionnelles à deux pentes.

- La pente des toitures sera identique à la pente des toitures existantes; à leur trace sur les murs si ces dernières n'existent plus.

Dans le cas de plusieurs pentes, on retiendra la pente la plus courante.

Toutefois si aucune indication ne subsiste, ou dans le cas de construction nouvelle, la pente retenue ne pourra excéder 33%.

- Les toitures terrasses sont interdites

- Les lucarnes, chien-assis et autres ouvertures en toiture sont interdits (à l'exception des accès toitures).

- Les conduits ou dispositifs autres de ventilation et d'aération seront regroupés.

- Les tuiles chatières assurant la ventilation des combles ou des sous toitures sont autorisées.

- Les souches de cheminées doivent être traitées en maçonnerie de pierres apparentes ou en brique enduite pour les constructions neuves. Leur plus petit côté ne peut mesurer moins de 60 cm.

L'emploi à nu de fibro-ciment et de métal en apparent est interdit

- Les débords de toiture seront peu importants et situés uniquement en égout de toiture.

Ils seront traités en maçonnerie.

Les chevrons apparents en débord de toiture sont interdits.

- Les génoises sont autorisées à condition qu'elles soient uniquement à un rang et réalisées selon le mode traditionnel avec des tuiles (dito toiture) et des pare-feuilles ou carreaux de céramique.

Les génoises préfabriquées sont interdites.

Tout débord de toiture ou génoise est interdit en pignon.

- Les gouttières et descentes EP seront en zinc.

### REHABILITATION DE BATIMENTS EXISTANTS

- Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal anciennes de récupération ou tuiles céramiques neuves « vieillies » dans les tons de celles du village.

Nota : Dans le cas d'une récupération partielle de tuiles anciennes, ces dernières seront utilisées en tuiles de couvert.

- Les sous toitures en matériaux type « canalite » ou équivalent..., sont interdites.

### CONSTRUCTION NOUVELLES

- Les toitures sont obligatoirement réalisées, pour leur couvert au moins, en tuiles canal anciennes de récupération ou en tuiles neuves «vieillies» dans les tons de celles du village.

- Les sous-toitures en matériaux type «canalite», «flexoutuile» ou équivalent ..., sont autorisées sous réserve que les tuiles de couvert couvrent l'ensemble de la toiture, et que les égouts, rives et faîtages soient traités en matériaux céramiques dito les tuiles de couvert.

Dans le cas de mise en place de sous-toiture :

> les plaques doivent être systématiquement recouvertes par deux rangs de tuiles formant courant et couvert en rive.

> Aucune partie des plaques ne doit être apparente aux rives, aux pignons et aux égouts.

## **1 - 10. VOLET PAYSAGER : GESTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

La plantation de végétaux adaptés au site de Pégairolles-de-Buèges est primordiale pour perpétuer l'identité du site, préserver et maintenir les essences traditionnelles. Elle assure également l'adaptation des plantes au lieu, donc leur bonne reprise et leur développement.

C'est dans cette optique que le règlement s'appliquant à la ZPPAUP de Pégairolles-de-Buèges impose d'utiliser des végétaux d'essences locales et non invasives pour les espaces publics et les haies en limites séparatives .

### **1 - 10.1 CLOTURES ET PORTAILS**

- Les clôtures, si elles existent seront constituées :
  - > soit par des haies vives ou des rideaux d'arbustes d'essences locales et non invasives.
  - > soit par un mur bahut plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres traité en pierres « sèches » à l'identique des murs de soutènement des traversiers.

En aucun cas ces murs ne pourront être surmontés d'une grille ou un grillage.

- Les grilles décoratives de quelque nature qu'elles soient sont interdites.

- Les portails dans les clôtures seront :
  - > de forme rectangulaire, sans arrondi, ni courbe, ni dégradé de hauteur.
  - > en bois, pleins ou à lames verticales simples.
  - > Ils seront peints

- Les portails en fer sont tolérés, à condition qu'ils soient de forme rectangulaire, réalisés en barreaudage vertical de fer carré, mis en place à l'intérieur d'un cadre réalisé lui aussi en fer carré, à l'exclusion de toute fioriture et « aspect fer forgé »...

Ils seront peints, la couleur blanche et les couleurs claires et vives étant interdites.

### **1 - 10.2 AMENAGEMENTS EXTERIEURS DIVERS**

Les terrasses et zones terrassées seront de petites dimensions (largeur n'excédant pas 5 mètres).

Le revêtement de ces terrasses sera en pierres ou dalles naturelles, à l'exclusion de tout carrelage.

Les garde-corps, s'il y a lieu, seront réalisés exclusivement en murets continus de pierres sèches « à l'identique » des murets des alentours.

Toute balustrade quelle qu'elle soit est interdite.

Tous les aménagements extérieurs devront être réalisés dans le respect du site global environnant, (bâti et naturel), et en harmonie avec celui-ci.

### **1 - 10.3 STATIONNEMENT**

- Aux abords du village la réalisation de parkings peut être envisagée.

Toutefois aucun parking important, permanent, ne pourra être réalisé dans un secteur «très sensible», (ZNIEFF, forêt domaniale,...etc).

- Les parkings seront si possible répartis en petites unités (maximum 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant) dans le cas de terrain en pente, les plates-formes nécessaires auront une largeur telle qu'elles ne nécessitent pas un affouillement ou un exhaussement supérieur à 1,50 mètres.

- Le revêtement du sol sera « naturel »... aire stabilisée, pierres concassées, etc...

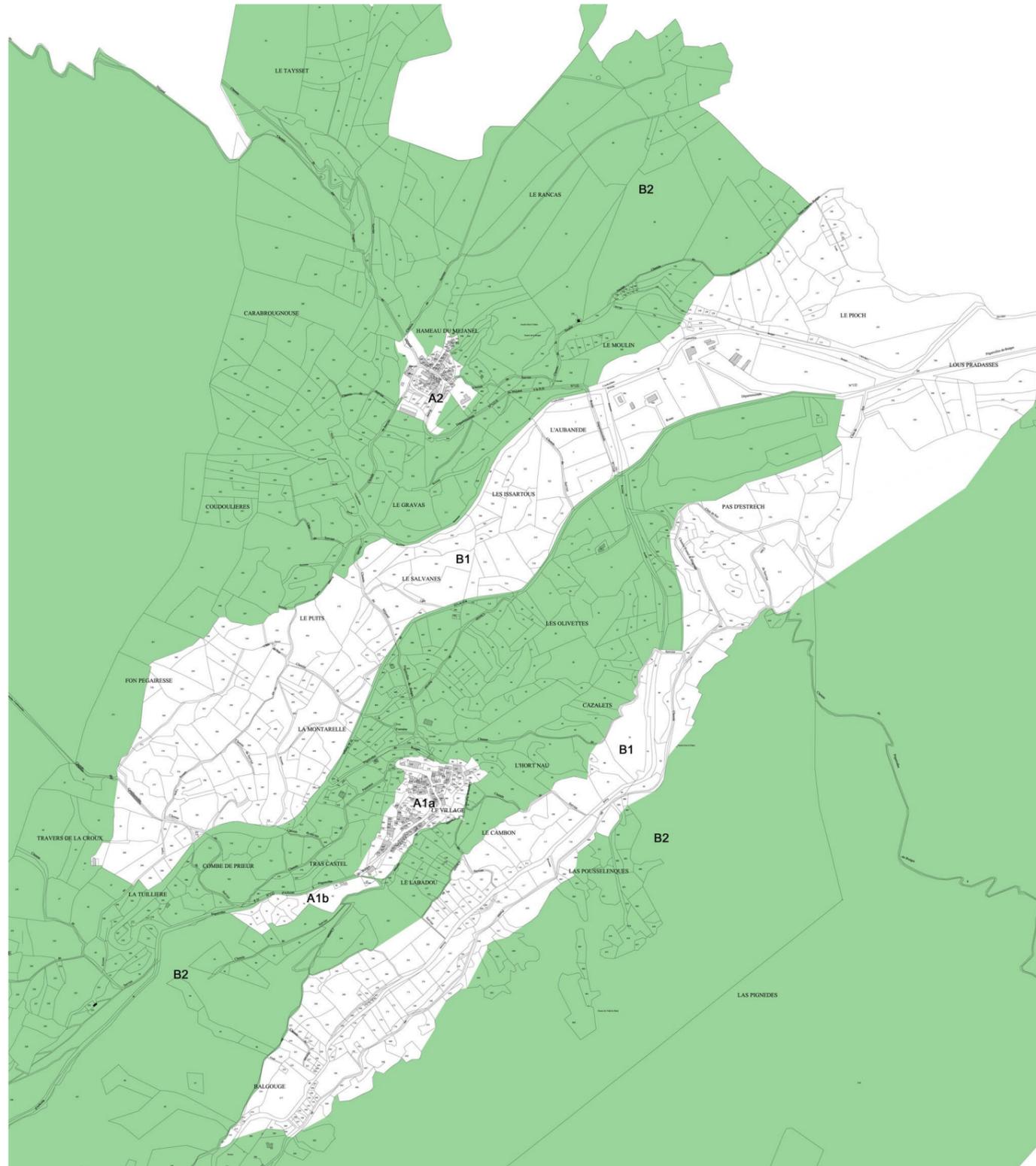
- Des arbres de haute tige, d'essences locales, seront plantés à raison de 3 arbres pour 5 places de parking.

### **1 - 10.4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses, d'essences locales

- Les talus créés seront obligatoirement plantés de plantes arbustives ou arborescentes (essences locales existantes).

## 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR B2: Territoire à caractère naturel et pastoral



La restauration des mazets patrimoniaux ou bergeries existantes peut être envisagée dans le sous-secteur B2. Le futur règlement d'urbanisme fixera les limites d'extension.

Le présent règlement propose des prescriptions sur les bâtiments susceptibles d'être réhabilités dans le cadre du futur document d'urbanisme.

### 2 - 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction.
- Les serres, les tunnels et les cultures sous plastique.
- Les installations et les dépôts, classés ou non.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes.
- Les maisons légères démontables et transportables, dites «maisons mobiles» et les abris de jardin.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture de toute carrière.
- La publicité
- Les éoliennes
- Toute installation qui par sa volumétrie et son aspect extérieur n'est pas compatible avec le caractère du milieu environnant.

### 2 - 2. ACCES ET VOIRIE

La réalisation des chemins fera obligatoirement l'objet d'une étude paysagère particulière et devra recevoir l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, les accès pour les véhicules et voiries nouvelles, publics comme privés, doivent respecter les principes suivants :

- > ne pas induire de destruction du rocher susceptible de dénaturer le paysage.
- > ne pas prendre la forme de rampe d'accès ou de tranchée

Leur réalisation devra être conçue en finesse, se fondant dans la topographie naturelle des lieux. Ils devront être revêtus de matériaux simples à caractère « rural » et naturel. Leur largeur devra rester inférieure à 4 m, et leurs abords conserveront l'aspect naturel et végétal existant.

## 2 - 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les alimentations, branchements, réseaux, etc... doivent être le plus discret possible.

A proximité du village, les alimentations EDF et P&T seront obligatoirement réalisées en souterrain. Il en est de même pour toute alimentation dont le cheminement aérien serait jugé une gêne pour la qualité du site global.

Les coffrets de raccordement doivent être encastrés dans un mur et doivent être cachés par des portillons en bois pleins, dotés de clés.

Les dispositifs éventuels de traitement individuel des eaux ménagères doivent être enterrés, et leur champ d'épandage, s'il y a lieu, devra être « planté de plantes d'essences locales ».

## 2 - 4. ASPECT EXTERIEUR

La réhabilitation des bâtiments existants ne doit pas, par son aspect extérieur, porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, au site et paysage naturel.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Pour les travaux exécutés dans des bâtiments existants :

Un relevé précis (plans, photos, croquis...) devra être réalisé avant tout début de travaux et joint à la demande de permis de construire. Les caractéristiques du bâtiment existant seront, autant que faire se peut, conservées ou « reproduites ». Les travaux seront exécutés avec des matériaux traditionnels mis en oeuvre selon des techniques traditionnelles.

Les règles édictées dans le présent document peuvent être déclinées avec un vocabulaire d'architecture contemporaine, sous réserve d'une parfaite intégration au site

## 2 - 4.1 FACADES

### 2 - 4.2a MURS

- Les murs seront traités à l'identique des murs existants, en maçonnerie de pierres apparentes, avec des joints discrets, et dans les tons des pierres employées. Les travaux seront exécutés avec des matériaux traditionnels (type enduit à la chaux), mis en oeuvre selon des techniques traditionnelles.
- Tout placage de pierres est interdit (on entend par placage la fixation d'un parement de pierre par agrafes, en revanche, les doubles murs avec façade vue en pierres sont autorisés)
- Aucun élément de structure (poteau, poutre, linteau, etc...) en Béton Armé ne sera visible de l'extérieur.
- Le choix entre la maçonnerie de pierres apparentes et l'enduit sera arrêté en fonction de la nature des moellons constituant les maçonneries, seuls les appareils réguliers pourront être rejointoyés avec des joints fins.
- Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.
- La mise en oeuvre de matériaux (bois, métal, béton, ...de belle facture) et de couleurs autres que ceux autorisés par le présent règlement est possible si elle participe à une création contemporaine ayant reçu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

### 2 - 4.2b OUVERTURES

- Les ouvertures auront des dimensions et proportions identiques aux ouvertures existantes. Dans le cas où aucune ouverture ne subsisterait, les ouvertures seront obligatoirement rectangulaires, plus hautes que larges, la proportion sera d'environ 3 pour 5.
- Les allèges devront être maçonnées (en pierres). Les ouvertures ne peuvent se prolonger jusqu'au sol (sauf dans le cas de portes et portes-fenêtres ouvrant sur des terrasses ou sur le jardin).
- Les garde-corps « rapportés » sont interdits.
- Les barres d'appui sont tolérées à condition qu'elles soient en bois ou en simple barre de fer (de section ronde ou carrée) peint, et qu'il n'y ait qu'une barre d'appui par ouverture. Toutefois, uniquement dans le cas de fenêtres existantes, si la position et les dimensions des dites ouvertures le nécessitent, ces barres d'appui pourront être superposées pour être conformes aux normes de sécurité.

- Les encadrements des fenêtres et portes-fenêtres seront en pierre, si possible provenant d'une ancienne construction voisine totalement en ruine.

Dans le cas de la réalisation d'un encadrement avec des pierres neuves, taillées sur mesure, il sera fait attention à la qualité de la pierre, à sa couleur et à sa taille (pas de marque de scie, et si possible, une taille à l'ancienne,...).

- Le linteau des ouvertures de grandes dimensions, situées au Rez-de-Chaussée, peut être traité en poutre bois.

### 2 - 4.2c MENUISERIES

- Les portes d'entrée seront en bois, à lames verticales, ou à grands panneaux.

- Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres seront en bois ou en métal, s'il s'agit de profilés fins. Les fenêtres et portes fenêtrées à grands carreaux sont conseillées; les petits carreaux comme le plein vitrage n'étant pas, ici, traditionnel.

- Les volets seront intérieurs ou extérieurs, en bois plein, ils seront à cadre ou lames verticales, sans écharpe

- Les menuiseries seront en bois peint ou en métal s'il s'agit de profilés fins. Les peintures seront de couleur claire et neutre (selon tableau joint en annexe), satinées ou mates. Les laques et les tons vifs sont interdits.

### 2 - 4.2 TOITURES

- Les toitures seront traditionnelles à deux pentes.

- La pente des toitures sera identique à la pente des toitures existantes; à leur trace sur les murs si ces dernières n'existent plus.

Dans le cas de plusieurs pentes, on retiendra la pente la plus courante.

Toutefois si aucune indication ne subsiste, ou dans le cas de construction nouvelle, la pente retenue ne pourra excéder 33%.

- Les toitures seront obligatoirement réalisées en tuiles canal anciennes de récupération ou tuiles céramiques neuves « vieilles » dans les tons de celles du village.

Nota : Dans le cas d'une récupération partielle de tuiles anciennes, ces dernières seront utilisées en tuiles de couvert.

- Les toitures terrasses sont interdites

- Les lucarnes, chien-assis et autres ouvertures en toiture sont interdits (à l'exception des accès toitures).

- Les conduits ou dispositifs autres de ventilation et d'aération seront regroupés.

- Les tuiles chatières assurant la ventilation des combles ou des sous toitures sont autorisées.

- Les souches de cheminées doivent être traitées en maçonnerie de pierres apparentes ou en brique enduite pour les constructions neuves. Leur plus petit côté ne peut mesurer moins de 60 cm. L'emploi à nu de fibro-ciment et de métal en apparent est interdit

- Les débords de toiture seront peu importants et situés uniquement en égout de toiture.

Ils seront traités en maçonnerie.

Les chevrons apparents en débord de toiture sont interdits.

- Les génoises sont autorisées à condition qu'elles soient uniquement à un rang et réalisées selon le mode traditionnel avec des tuiles (dito toiture) et des pare-feuilles ou carreaux de céramique. Les génoises préfabriquées sont interdites.

Tout débord de toiture ou génoise est interdit en pignon.

- Les gouttières et descentes EP seront en zinc.

- Les sous toitures en matériaux type « canalite » ou équivalent..., sont interdites.

## 2 - 5. VOLET PAYSAGER : GESTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La plantation de végétaux adaptés au site de Pégairolles-de-Buèges est primordiale pour perpétuer l'identité du site, préserver et maintenir les essences traditionnelles. Elle assure également l'adaptation des plantes au lieu, donc leur bonne reprise et leur développement.

C'est dans cette optique que le règlement s'appliquant à la ZPPAUP de Pégairolles-de-Buèges impose d'utiliser des végétaux d'essences locales et non invasives pour les espaces publics et les haies en limites séparatives .

### 2 - 5.1 CLOTURES ET PORTAILS

- Les clôtures, si elles existent seront constituées :
  - > soit par des haies vives ou des rideaux d'arbustes d'essences locales et non invasives, doublés ou non d'un grillage mis en place à l'intérieur de la haie.
  - > soit par un mur bahut plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres traité en pierres « sèches » à l'identique des murs de soutènement des traversiers.
 En aucun cas ces murs ne pourront être surmontés d'une grille ou un grillage.
- Les grilles décoratives de quelque nature qu'elles soient sont interdites.
- Les portails dans les clôtures seront :
  - > de forme rectangulaire, sans arrondi, ni courbe, ni dégradé de hauteur.
  - > en bois, pleins ou à lames verticales simples.
  - > Ils seront peints

Les portails en fer sont tolérés, à condition qu'ils soient de forme rectangulaire, réalisés en barreaudage vertical de fer carré, mis en place à l'intérieur d'un cadre réalisé lui aussi en fer carré, à l'exclusion de toute fioriture et « aspect fer forgé »...

Ils seront peints, la couleur blanche et les couleurs claires et vives étant interdites.

### 2 - 5.2 AMENAGEMENTS EXTERIEURS DIVERS

Les terrasses et zones terrassées seront de petites dimensions (largeur n'excédant pas 5 mètres).

Le revêtement de ces terrasses sera en pierres ou dalles naturelles, à l'exclusion de tout carrelage. Les garde-corps, s'il y a lieu, seront réalisés exclusivement en murets continus de pierres sèches « à l'identique » des murets des alentours.

Toute balustrade quelle qu'elle soit est interdite.

Tous les aménagements extérieurs devront être réalisés dans le respect du site global environnant, (bâti et naturel), et en harmonie avec celui-ci.

### 2 - 5.3 STATIONNEMENT

- Aux abords du village la réalisation de parkings peut être envisagée. Toutefois aucun parking important, permanent, ne pourra être réalisé dans un secteur « très sensible », (ZNIEFF, forêt domaniale, ...etc).
- Les parkings seront si possible répartis en petites unités (maximum 300 m<sup>2</sup> d'un seul tenant) dans le cas de terrain en pente, les plates-formes nécessaires auront une largeur telle qu'elles ne nécessitent pas un affouillement ou un exhaussement supérieur à 1,50 mètres.
- Le revêtement du sol sera « naturel »... aire stabilisée, pierres concassées, etc...
- Des arbres de haute tige, d'essences locales, seront plantés à raison de 3 arbres pour 5 places de parking.

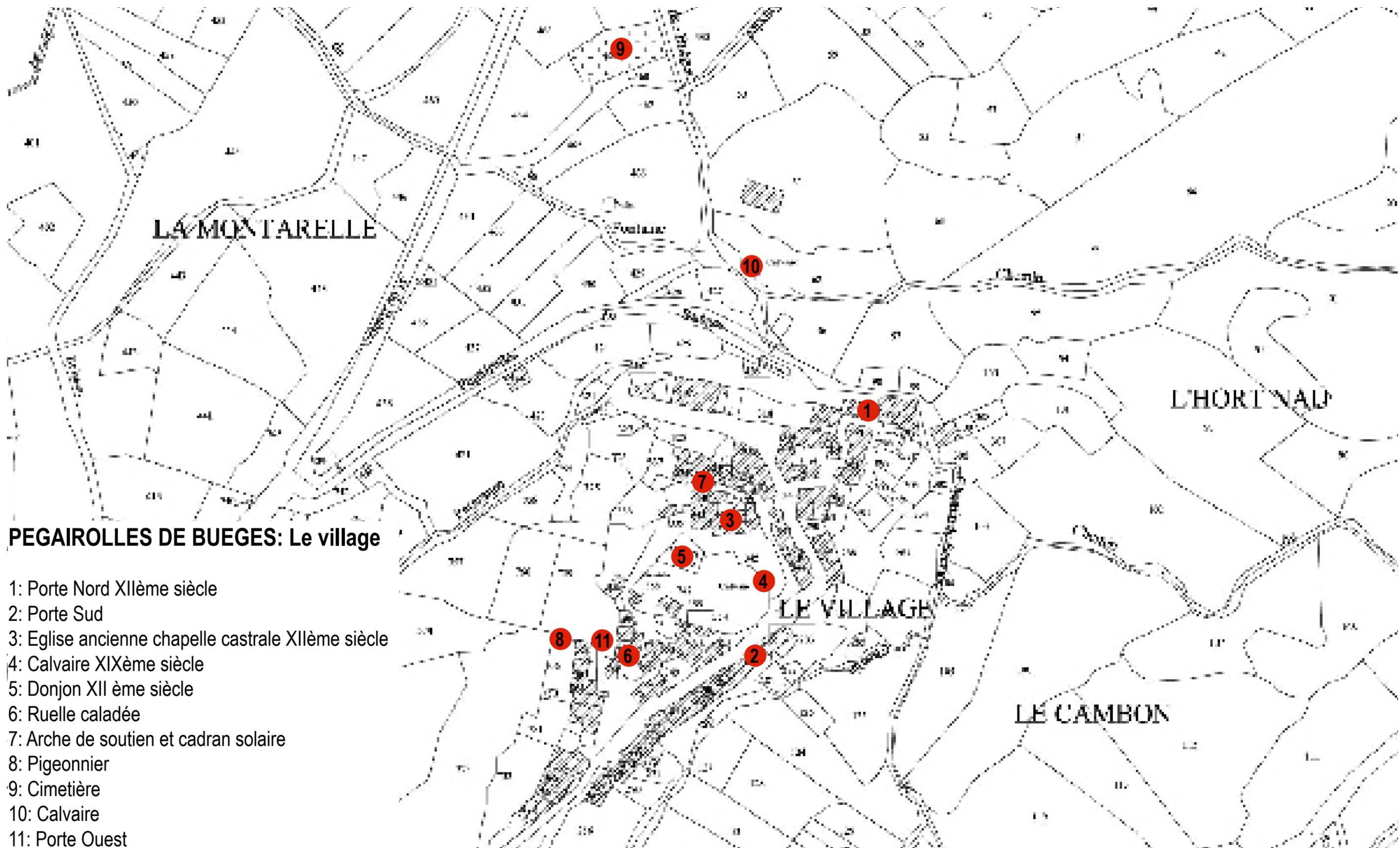
### 2 - 5.4 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses, d'essences locales

Les talus créés seront obligatoirement plantés de plantes arbustives ou arborescentes (essences locales existantes).

# ANNEXE 1

## Relevé des éléments de patrimoine architectural et paysager





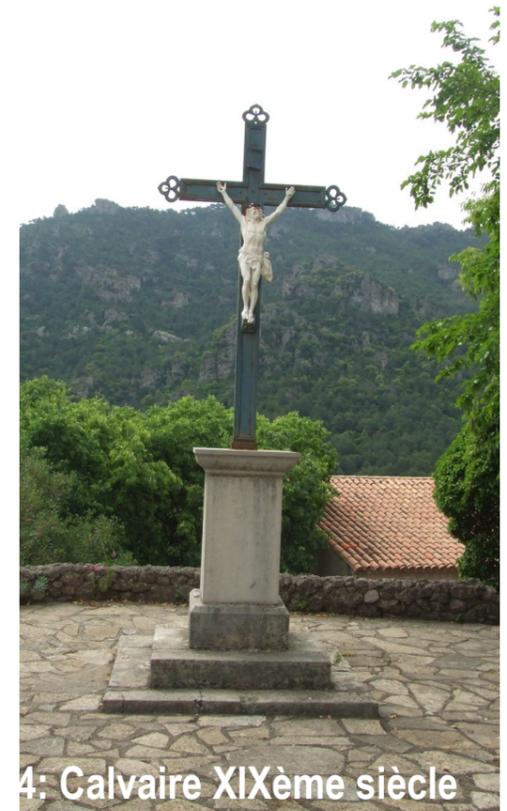
1: Porte Nord XIIème siècle



2: Porte Sud



3: Eglise ancienne chapelle castrale XIIème siècle



4: Calvaire XIXème siècle



5: Donjon XII ème siècle



6: Ruelle caladée

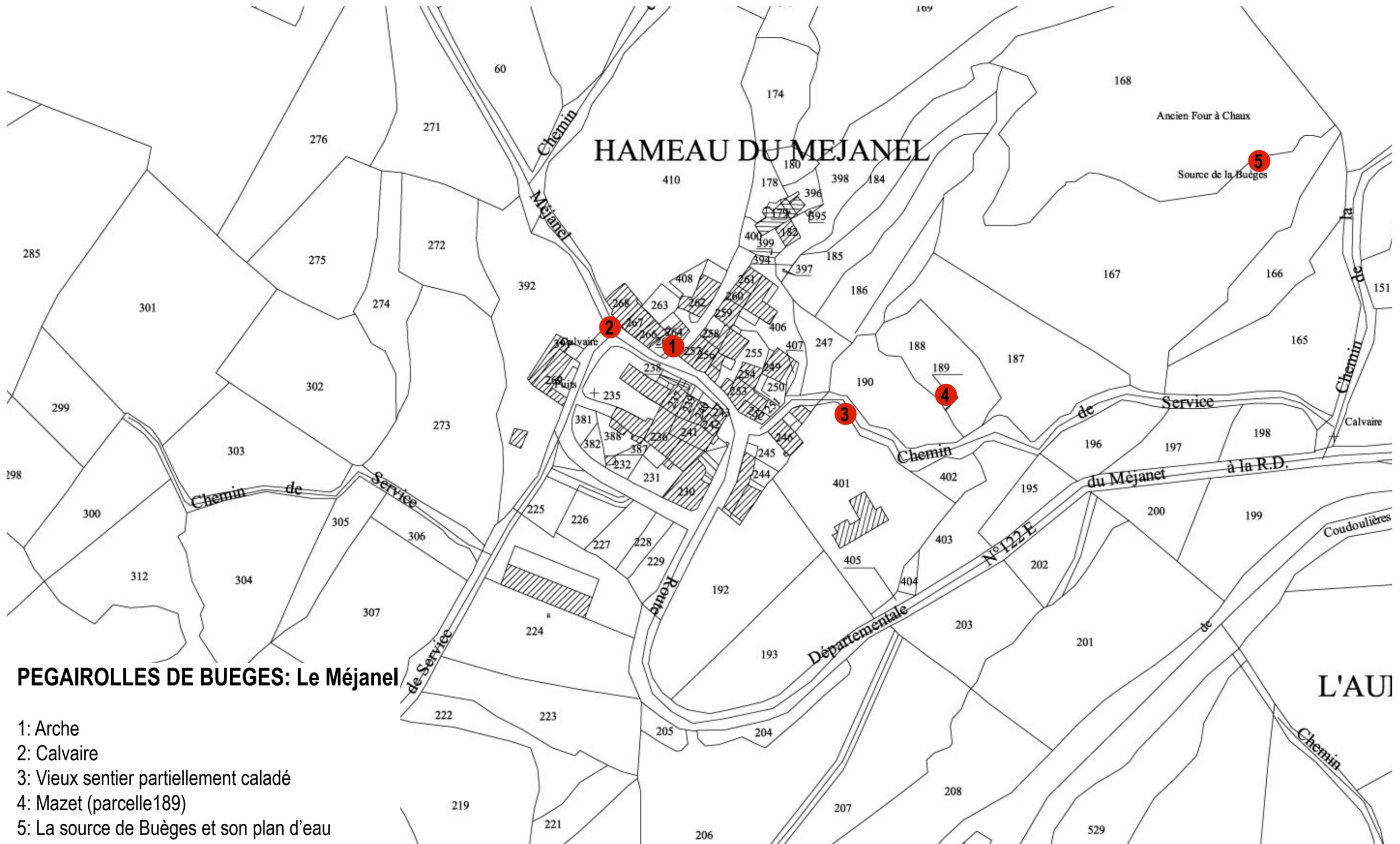


7: Arche de soutien et cadran solaire

Relevé de patrimoine  
PEGAIROLLES DE BUEGES: Le village



10: Calvaire



### PEGAIROLLES DE BUEGES: Le Méjanet

- 1: Arche
- 2: Calvaire
- 3: Vieux sentier partiellement caladé
- 4: Mazet (parcelle 189)
- 5: La source de Buèges et son plan d'eau



1: Arche



2: Calvaire



3: Vieux sentier partiellement caladé



4: Mazet( parcelle 189)



5: La source de Buèges et son plan d'eau

**Relevé de patrimoine  
PEGAIROLLES DE BUEGES:  
Le Méjanel**



### 7 mazets situés dans les secteurs naturels:

- 1: Mazet de la parcelle 232 au Sud-Ouest du village de Pégaïrolles
- 2: Mazet de la parcelle 103 du Pioch
- 3: Mazet de la parcelle 62 de la Tuillière
- 4: Mazet de la parcelle 204 de Balgouge
- 5: Mazet de la parcelle 487 du Salvanes
- 6: Le Mas Vieux
- 7: Le Mas de Larret



1. Mazet parcelle 232



2. Mazet du Pioch



## ANNEXE 2

### Techniques des travaux de construction (façades, toitures,...)

Selon les secteurs de protection et de la nature des travaux envisagée, la Z.P.P.A.U.P. exprime des prescriptions et des recommandations. Ceci a pour objectif d'assurer une préservation et une valorisation du bâti existant ou de la valeur d'ensemble d'un village.

# FACADES: couleurs et matière - enduits

## PROPORTION POUR LES ENDUITS:

- 1ère couche: (Gobeti) ciment artificiel dosé à 400-450 kg/m<sup>3</sup> de sable.
- 2ème couche: chaux maritime dosée à 300-350 kg/m<sup>3</sup> de sable fin.
- 3ème couche: chaux blanche/chaux maritime dosée à 300-350 kg/m<sup>3</sup> de sable local ou ramassé sur place.

## FACTURE DES ENDUITS:

La facture des enduits doit être légèrement talochée. Couleur, valeur, texture dépendent des sables employés et de leur granulométrie: en général les sables de carrière sont clairs et fins, ceux de rivière foncés et granuleux. D'autre part, la chaux maritime fonce l'enduit alors que la chaux blanche l'éclaircit. On peut donc représenter divers mélanges ( du plus clair au plus foncé). C'est une échelle de valeur (toutes les variations de proportion intermédiaires sont possibles).

### - Facture dans la restauration:

Surtout ne pas redresser les murs: il faut laisser les faux équerrages, les faux aplombs, les surfaces gauches et les défauts de planéité, mais la facture doit être maîtrisée.

### - Facture dans la construction neuve:

Attention aux faux décors rustiques. Une solution correcte: un jeté de truelle en dernière couche, et, avec le champ de celle-ci, un léger grattage de telle façon qu'on obtienne une surface presque dressée, mais surtout pas lissée, elle doit être légèrement rugueuse. L'aspect global peut être irrégulier.



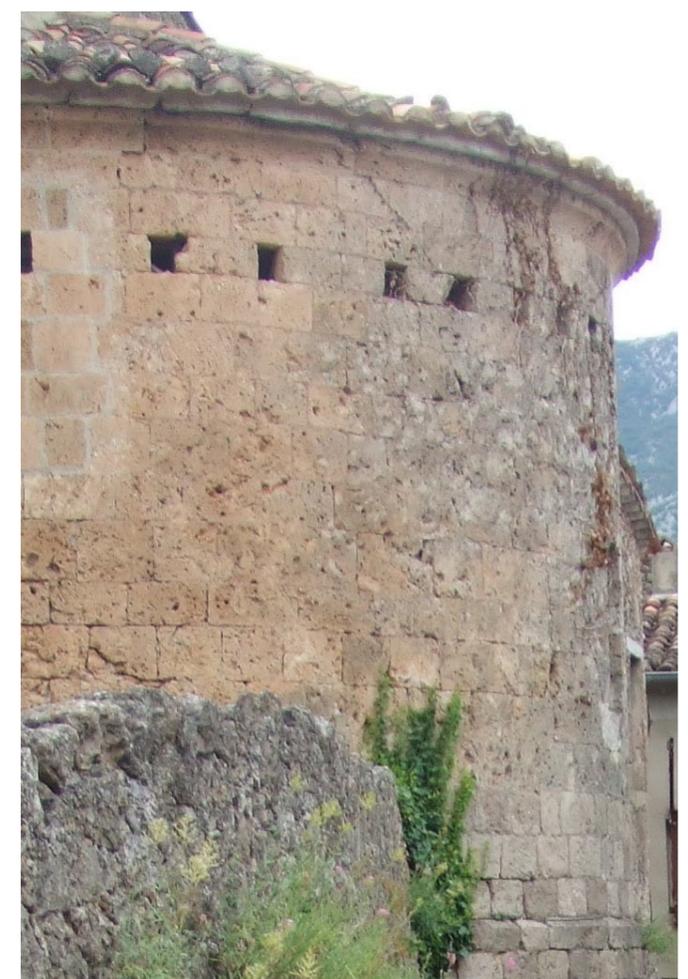
COULEUR	CLAIR	FONCE LEGEREMENT FONCE	CLAIR LEGEREMENT CLAIR	FONCE
DOSAGE	chaux blanche + sable de carrière blanc	1/2 chaux blanche 1/2 chaux maritime sable blanc	1/2 chaux blanche 1/2 chaux maritime sable de rivière	chaux maritime +sable de rivière



## LE REJOINTEMENT:

- Ne pas faire de creux accusés, les joints brossés à fleur de pierre donnent les meilleurs résultats.
- Ne pas contraster les joints en valeur ni en couleur. Il faut choisir un sable qui donne une valeur et une couleur proche des pierres.
- le sable pourrait ne pas être tamisé de façon à laisser les gravois apparents lors du brossage.
- On peut également ne pas faire de joints, et laisser les pierres brutes de maçonnerie, mais alors, il faut que la surface supérieure de ces dernières soit légèrement inclinée vers l'extérieur pour éviter à l'eau de pluie de rentrer dans le mur.

# FACADES: couleurs et matière - enduits



# FACADES: ouvertures - portes et portail

Documents extraits du rapport de présentation de la ZPPAU de Saint-Jean de Buèges, Octobre 1990.

- Les ouvertures, à l'exception des portes pleines, devantures de magasin, porches, portes de garages ou de remises seront étroites et rectangulaires, **plus hautes que larges, et dans une proportion d'environ 3 pour 5.**

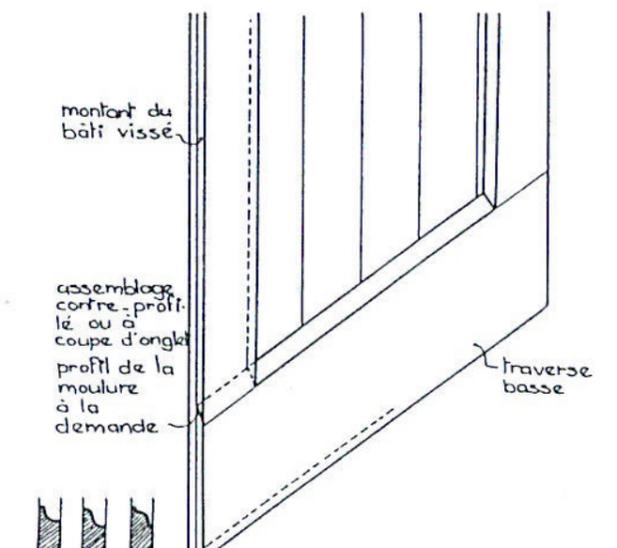
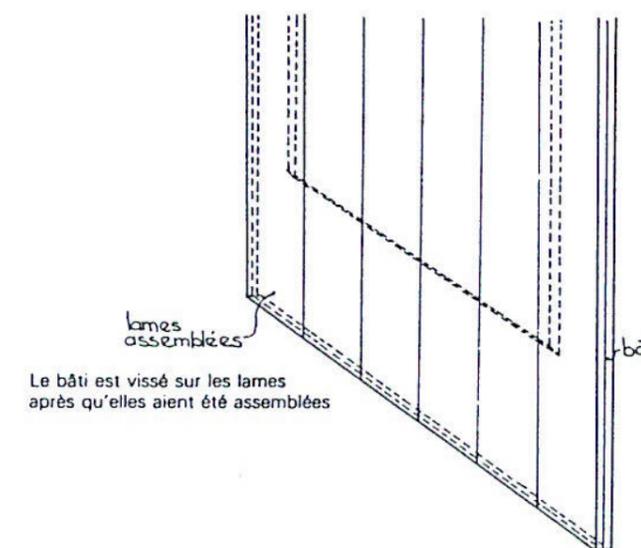
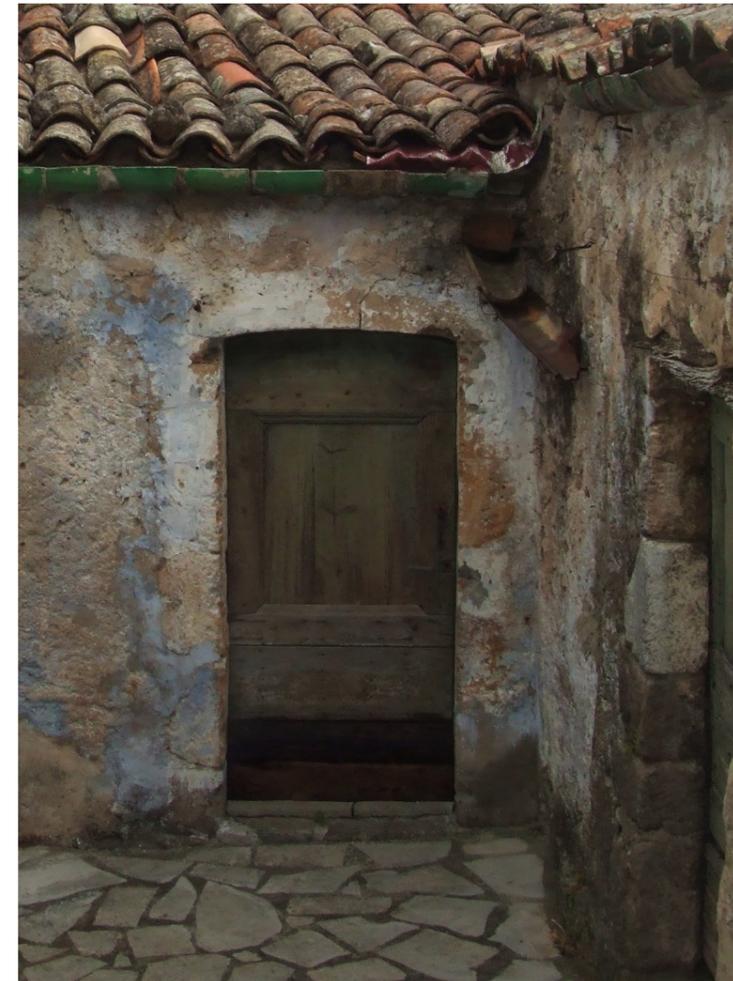
- **Le bois ou le métal sous forme de profilés fins sont les seuls matériaux autorisés pour la réalisation des portes. Le PVC est interdit.**

- **Les portails et les portes** seront en bois, à grands panneaux ou à lames verticales. Ils seront peints dans une couleur sombre : vert bouteille, grenat, bordeaux, marron sombre, bleu marine, etc...

Le blanc et le noir sont interdits.

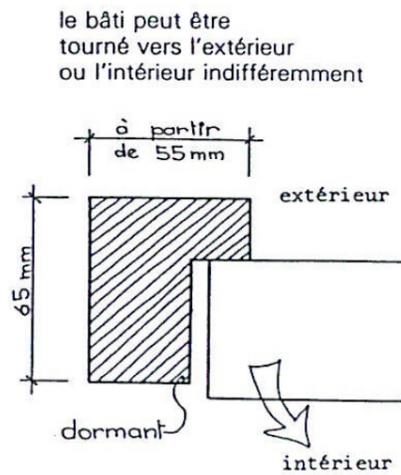
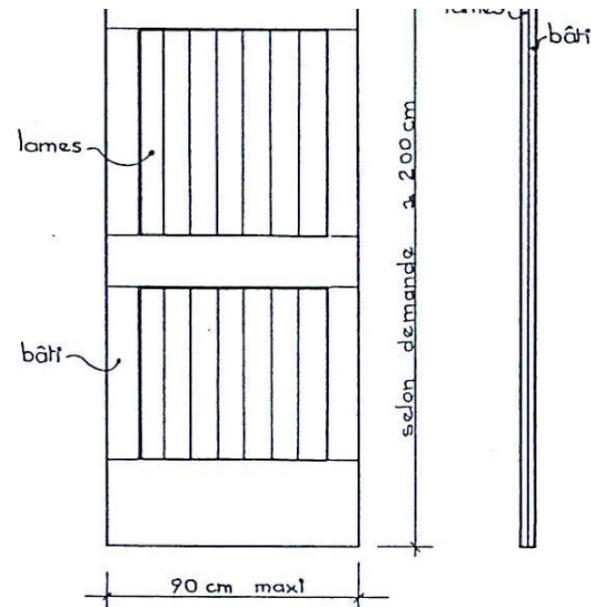
- Teintes suggérées (RAL):

	COULEUR	RAL
VERT	vert ajonc	6013
	vert olive	6008
BRUN	brun vert	6003
	olive forêt noire	6015
	brun rouge	8012
ROUGE	rouge oxyde	3009
	rouge pourpre	3004
GRIS	gris ardoise	7015

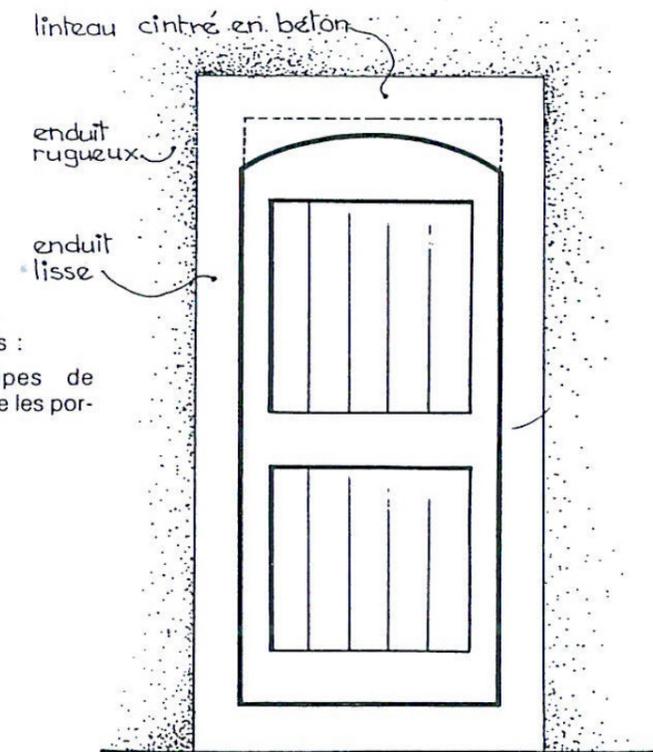
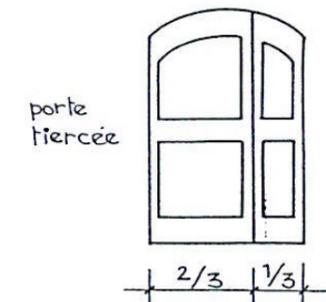
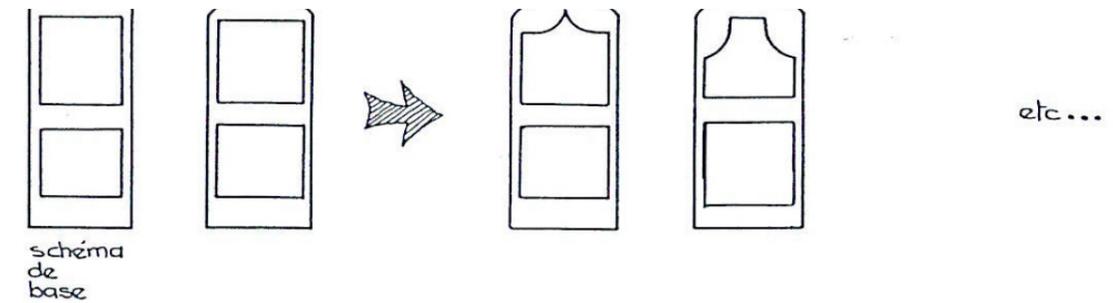


# FACADES: ouvertures - portes et portails

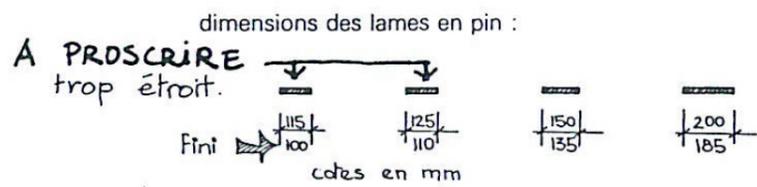
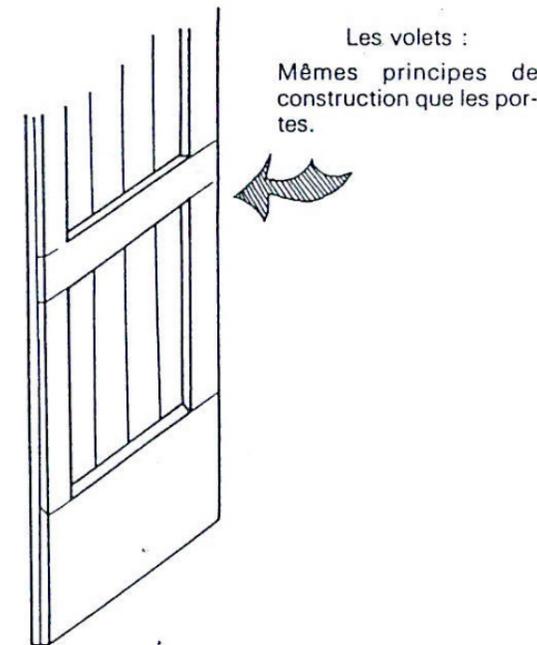
Documents extraits du rapport de présentation de la ZPPAU de Saint-Jean de Buèges, Octobre 1990.



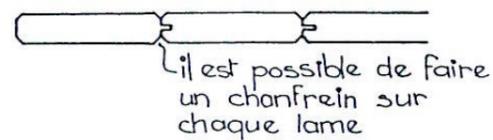
le dormant étant plus fragile à l'humidité, il faut le faire en bois dur (châtaignier, chêne...)



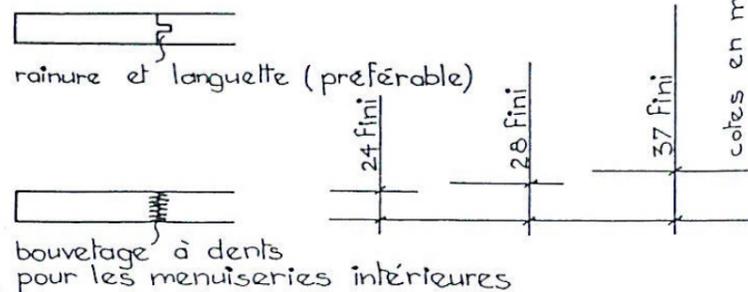
Pour éviter le surcoût dû à la courbure de la traverse haute du chassis, et obtenir le même effet visuel, on peut construire un linteau cintré devant une porte rectangulaire.



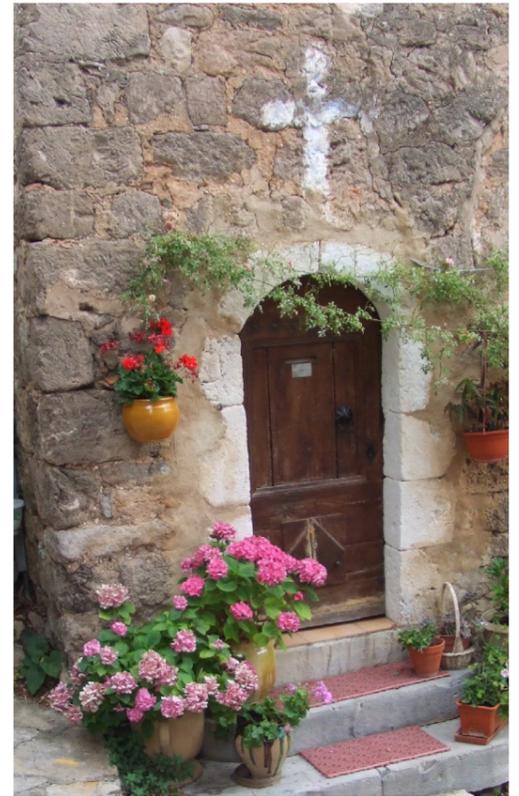
Dimensions des lames en châtaignier : suivant dimensions planches qui peuvent être d'inégale largeur.



Assemblage des lames



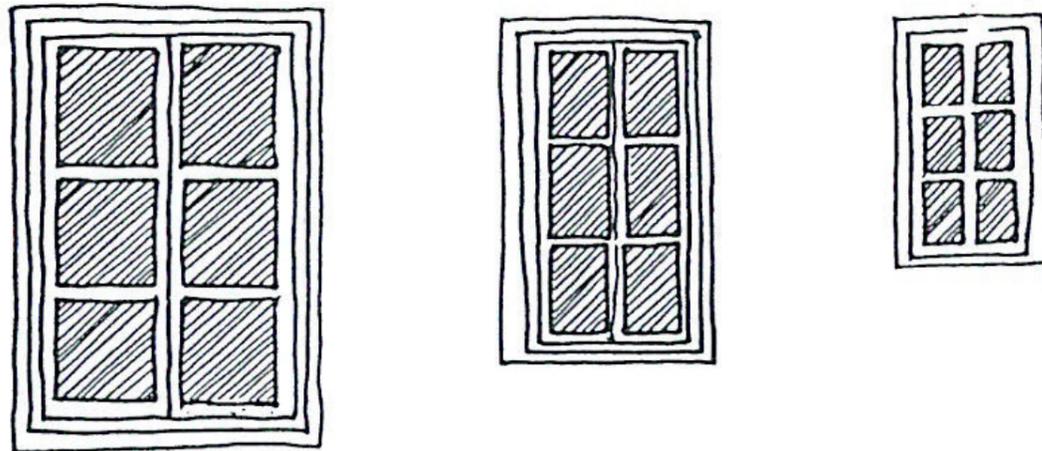
# FACADES: ouvertures - portes et portail



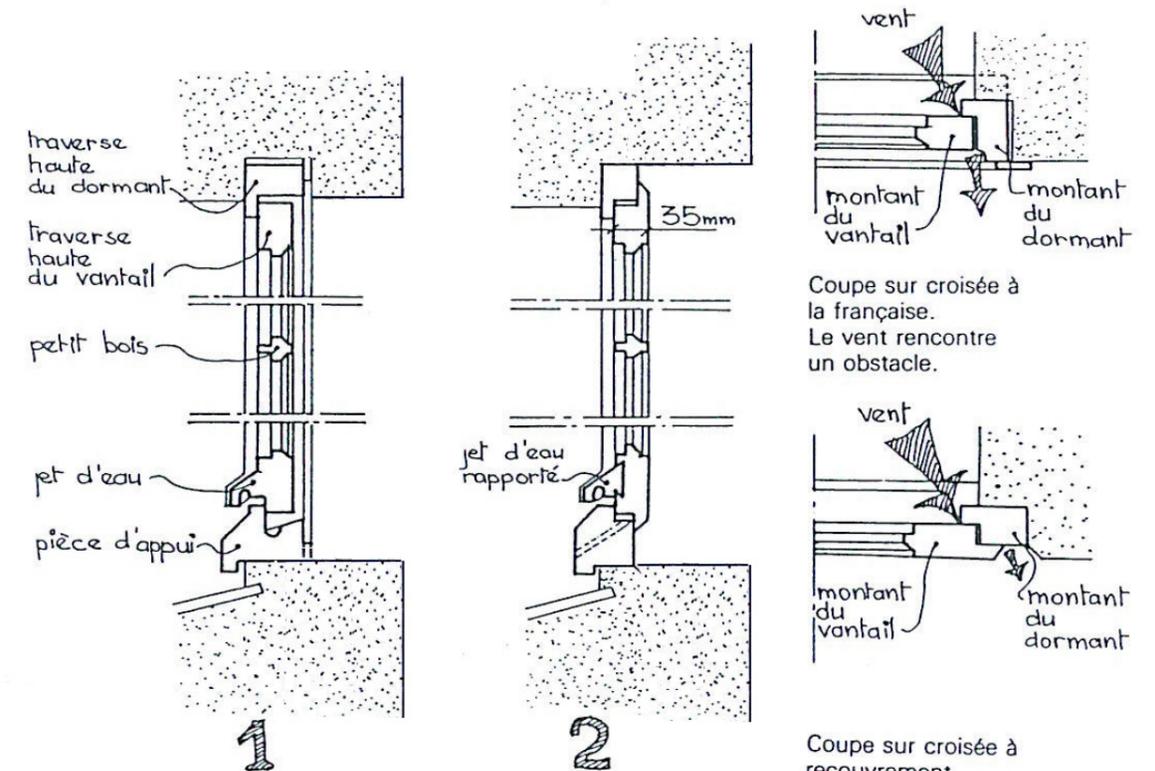
# FACADES: ouvertures - fenêtres

Documents extraits du rapport de présentation de la ZPPAU de Saint-Jean de Buèges, Octobre 1990.

- Le bois ou le métal sous forme de profilés fins sont les seuls matériaux autorisés pour la réalisation des fenêtres, portes-fenêtres et volets. Le PVC est interdit.
- Les fenêtres à grands carreaux sont conseillées.
- Les volets seront en bois plein, ils seront à cadre ou lames verticales sans écharpe (exclusion de tout système présentant des écharpes en Z). Ils seront si possible intérieurs ou repliés en tableau dans l'épaisseur du mur. Le cas échéant, s'ils se rabattent sur la façade, ils seront à cadres ou à lames verticales
- Les volets seront peints, mais toujours dans un ton en harmonie avec celui des fenêtres qu'ils obstruent. Les peintures seront de couleur claire et neutre, ou foncées. Le blanc, le noir et les tons vifs sont interdits. Elles seront de préférence mates ou «satinées».



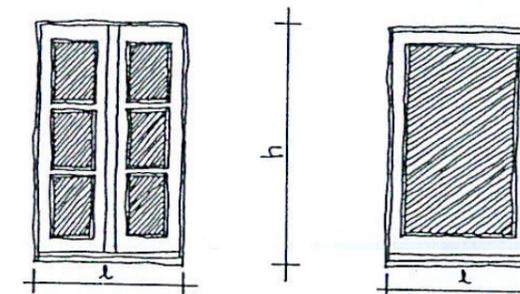
Fenêtre en tableau. Menuiserie en retrait par rapport à la façade.



2 types de croisées :  
 1 à la française  
 2 à recouvrement

La croisée à recouvrement est meilleure pour l'étanchéité à l'air. Sa fabrication est aussi plus facile. L'épaisseur des bois est de 35 mm. fini. Le jet d'eau rapporté aide le vantail à garder son équilibrage.

Attention aux proportions des croisées ; Le rapport h/l est très important.



croisée à 2 vantaux et 6 carreaux

châssis à 1 vantail, à 1 seule vitre : on gagne de la lumière et de la vue à l'extérieur

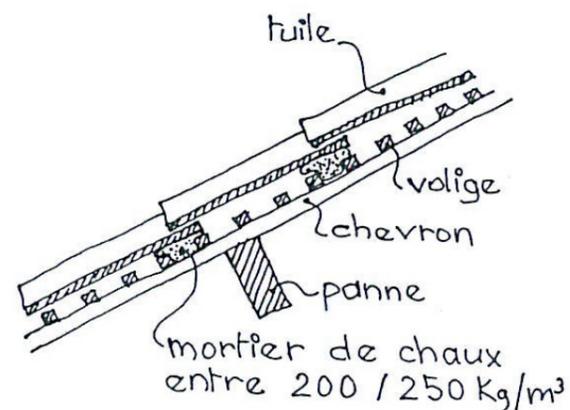
# FACADES: ouvertures - fenêtres



# TOITURES

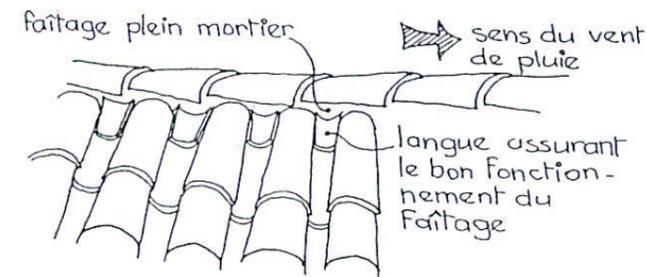
Documents extraits du rapport de présentation de la ZPPAU de Saint-Jean de Buèges, Octobre 1990.

<b>TOIT</b>	- obligatoire - création de toitures-terrasses interdite
<b>MATERIAUX</b>	- tuiles canal anciennes ou tuiles céramiques neuves «vieillies» dans les tons de celles du village - ouvrages d'étanchéité de la toiture dissimulés
<b>PENTE</b>	- identique à la pente des toitures avoisinantes - comprise entre 27% et 33%
<b>SENS DE FAITAGE</b>	- parallèle aux courbes de niveau ou à la ligne de crête
<b>OUVERTURE</b>	- les lucarnes, chien-assis et autres ouvertures en toiture n'étant pas uniquement des «accès toiture» sont interdits.
<b>VENTILATION</b>	- les tuiles chatières assurant la ventilation des combes ou des sous-toitures sont autorisées; elles seront choisies dans une couleur «vieillie», se rapprochant le plus de celle des tuiles du toit. - les conduits ou dispositifs autres de ventilation et d'aération seront regroupés.
<b>CORNICHES, GENOISES ET DEBORDS DE TOITURE</b>	- les génaises sont autorisées à condition qu'elles soient à un, deux ou trois rangs suivant la nature de la construction et réalisées selon le mode traditionnel avec des tuiles et des pare-feuilles. les génaises préfabriquées sont interdites. les débords de toiture et les génaises sont interdits sur les pignons.
<b>GOUTTIERES</b>	- les gouttières et descentes EP seront obligatoirement en zinc, en cuivre ou en terre cuite.

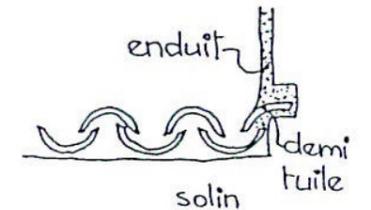
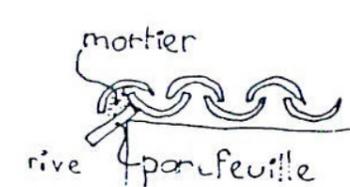
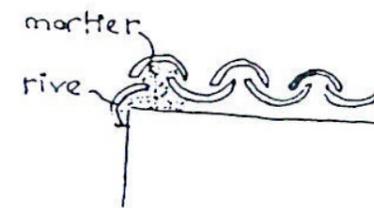


Traditionnellement, les supports de toiture sont le voligeage, les parefeuilles et les chevrons.

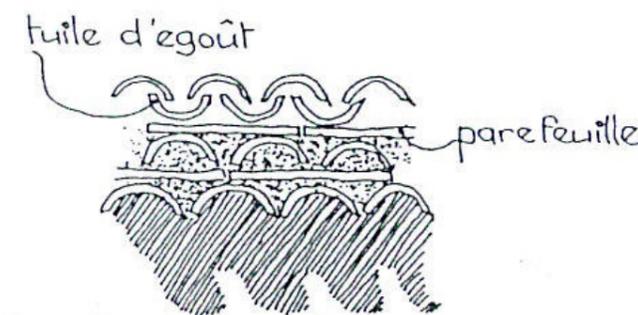
## FAITAGE



## RIVES ET SOLINS



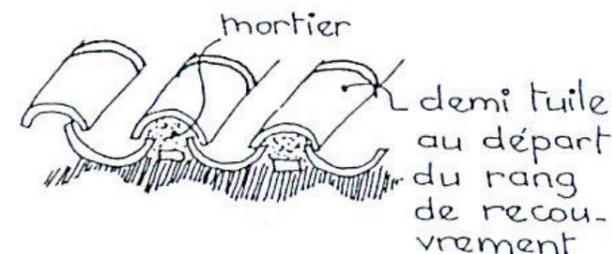
## GENOISES



1 ou 2 rangs suffit  
saillie : tuile → 15 cm  
pare-feuille → 3 cm



## EMBOUS



# TOITURES

