



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°2

COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE



Règlement / Modification Simplifiée n°2

PLU approuvé le 28 septembre 2017

Mise à jour n°1 approuvée le 30 janvier 2018

Modification n°1 approuvée le 21 novembre 2019

Modification simplifiée n°2 approuvée le 1^{er} juillet 2021

DOSSIER APPROUVE
01.07.2021



SOMMAIRE

TITRE I : LES ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : ZONE UA	3
CHAPITRE 2 : ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : ZONE UC	27
CHAPITRE 4 : ZONE UD	35

TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	44
CHAPITRE 2 : ZONE 2AU	56

TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 : ZONE A.....	60
--------------------------	----

TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 : ZONE N.....	68
--------------------------	----

ANNEXES AU REGLEMENT	73
----------------------------	----



TITRE I : LES ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du centre historique, du vieux village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Elle intègre notamment la cellera.

Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et activités à usage industriel.
2. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les parcs résidentiels de loisir.
6. Les caravanes.
7. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
11. Les carrières.



ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
3. toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone ;
4. les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées ;
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
7. Les constructions annexes sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public
 - que leur surface de plancher n'excède pas 20m²
 - qu'elles ne servent pas d'habitation
 - qu'elles ne présentent pas une hauteur supérieure à 3,50m pour les annexes autres que les garages

Dans le respect des conditions précitées, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales sur une longueur maximale de 6 mètres.

8. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
9. les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
10. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.



SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Le passage devra être aménagé par le pétitionnaire. Il devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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



2. Assainissement :

Rappel : Les pompes techniques de relevages techniquement nécessaires sont autorisées.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ce, à la charge du pétitionnaire.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans le cas où il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.



La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les limites séparatives arrière, cette distance est portée à 4,00 m, sauf dans le cas où il existe une construction établie en limite arrière sur le fonds voisin. Dans ce cas, la construction sur la limite séparative arrière est autorisée, à condition de s'adosser à une construction existante sur le fonds voisin.

Les annexes autorisées à l'article UA-2 peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 m.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

Lors d'une rénovation ou de la réalisation d'une nouvelle construction, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur de la construction doit être en harmonie avec celle des bâtiments voisins. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne peut excéder un niveau. Une transition entre des constructions de hauteur différente devra être recherchée.
- Les constructions devront présenter a minima un rez-de-chaussée + 1 niveau (R+1) et au maximum un rez-de-chaussée + 2 niveaux (R+2 avec combles).



3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

Les annexes autorisées à l'article UA-2 ne peuvent dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

A. PRINCIPES GENERAUX :

Le patrimoine bâti est fragile et souvent menacé par l'évolution de nos modes de vie et par la perte de savoir-faire. Chacune des constructions du centre ancien fait partie intégrante de ce patrimoine : de la plus bourgeoise à la plus modeste. Elles ont été construites avec des matériaux locaux présentant des couleurs et des techniques de construction spécifiques. L'harmonie, la mise en valeur d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes et des matériaux des différents éléments architecturaux : façades, volets, menuiseries, toitures, ferronneries...

Ainsi, tout projet de rénovation, de construction doit s'intégrer dans ce patrimoine en respectant ses caractéristiques et en prenant en compte l'harmonie du quartier (type d'architecture, dimensions, aspect extérieurs, couleurs, principes constructifs...).

Le CAUE 66 œuvre pour promouvoir la qualité architecturale et la mise en valeur du patrimoine bâti. Il a édité deux guides portant sur les matériaux et techniques de constructions, ainsi que sur les couleurs des façades du bâti ancien.

Ces deux guides sont annexés au présent règlement et doivent impérativement être pris en compte pour tout projet situé en zone UA.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...



B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :

- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement
- Moellons enduit à pierres vues
- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux
- Enduit à la chaux taloché et teinté
- Maçonnerie mixte à cayrou

Elles peuvent également présenter des motifs décoratifs (frises, décors, pierres...).

Ces façades doivent être rénovées à l'identique et les motifs anciens conservés. Ces dispositions ne s'appliquent pas si la construction a déjà fait l'objet d'une rénovation ayant eu pour objet de couvrir la façade d'époque. Dans ce dernier cas, il sera recherché prioritairement l'aspect de la façade d'origine lorsque l'état du bâti le permet.

Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché fin. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit

Matériaux : Pierres apparentes, cayrous d'époque, enduits grattés fin ou taloché et bardage bois (uniquement s'il est invisible depuis l'espace public).

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. Elles devront néanmoins être soigneusement justifiées par un parti architectural garantissant l'intégration de la construction au centre ancien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

2. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les ouvertures doivent être de forme rectangulaire et présenter une tendance verticale. Leur taille sera identique ou décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux. La proportion largeur/hauteur peut aller de 1,5 à 3. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garage.

Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies de forme spécifique patrimoniale sont à conserver dans leurs dimensions originelles.

Les caissons des volets roulants posés en façade sur rue ou pignon sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. Elles devront néanmoins être soigneusement justifiée par un parti architectural garantissant l'intégration de la construction au centre ancien.



3. Couvertures/Toitures :

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou similaire, de couleur rouge ou rouge vieillie.

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %.

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Des petites terrasses insérées dans les toitures sont admises sous réserve de concerner au maximum 25 % de la surface de la toiture et de conserver trois rangées de tuiles canal ou assimilé en façade donnant sur voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un remplacement complet de la charpente, la nouvelle charpente respectera le profil de l'ancienne. Néanmoins, dans un front bâti continu et homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. Les toitures terrasses sont néanmoins interdites.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Ils devront être invisibles depuis le clocher et depuis l'espace public situé à proximité immédiate de la construction (périmètre de 50m).

Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, en zinc, terre cuite, fonte ou grés émaillé de petit diamètre (maximum 100 mm diamètre extérieur).

4. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.

Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrale de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.

5. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées partie haute de la toiture à proximité du faîtage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.



C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs devront respecter le nuancier intégré aux guides du CAUE 66 (*en annexes du présent règlement*). Les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails doivent être traités de façons homogènes avec le bâtiment, simplement et dans l'esprit local traditionnel.

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés

Sont autorisés :

- Les portails en bois ou métal peint
- Les clôtures en ferronnerie brute ou peinte en coloris foncé
- Les murs en brique traditionnelle
- Les murs en maçonnerie enduite

Sont proscrits :

- Les murs et poteaux en béton, parpaings ou ciment apparents
- Les portails en bois vernis et matériaux synthétiques

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage).

Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs colories, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les aménagements de façade commerciale ne pourront pas dépasser en hauteur le niveau bas du plancher haut du rez-de-chaussée.



F. ANTENNES – PARABOLES :

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.

Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public.

Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (couleur, forme, matériau). Cette prescription ne s'applique pas aux façades arrière ou totalement cachées de l'espace public.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

Les éléments producteurs d'énergie doivent impérativement respecter la pente du toit. Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Ils devront être invisibles depuis le clocher et depuis l'espace public situé à proximité immédiate de la construction (périmètre de 50m).

I. ELEMENTS TECHNIQUES DIVERS :

Les éléments techniques sur façades (type réseau EDF, téléphone, câbles, capteurs, gaines de climatiseur, etc.) devront être encastrés. Il en est de même pour les boîtes aux lettres qui devront être encastrées et présenter des couleurs et formes sobres en harmonie avec la façade.

J. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises. Néanmoins, elles devront impérativement présenter des toitures en tuiles canal de couleur rouge ou similaire.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.



Le nombre de places de stationnement doit être égal pour les habitations, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

Pour les entreprises artisanales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une activité existante ne conduisant pas à doubler, et plus, sa surface de vente.

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

Pour les ateliers d'artisanat et les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les jardins et les courettes sont relativement rares mais contribuent à apporter lumière et végétation. Ils doivent être conservés entretenus et restaurés autant que possible.

Il pourra être planté au pied des façades des variétés de plantes type grimpant.

Il est recommandé de conserver et renouveler les arbres isolés et plantations existantes en privilégiant les essences locales dont la résistance à la sécheresse est reconnue.



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UA 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat, de services et d'activités commerciales, d'équipements publics, scolaires, ... dont le caractère architectural est plutôt résidentiel.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UBa, destiné à l'accueil d'activités spécialisées ;
- Le secteur UBb, destiné à l'accueil d'équipements funéraires et où ne sont autorisées que les constructions liées aux équipements funéraires.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour le lieu-dit Al Roure, et doivent être respectées.

Dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions à usage d'habitation devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum (soit par exemple : 100 m² de logements sociaux pour 1000 m² de surface de plancher réalisée).

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU et sont annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone UB :

1. Les constructions à usage agricole.
2. Les constructions et activités à usage industriel.
3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UB2.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB2.

- 
6. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechanges des véhicules.
 7. Les garages collectifs de caravanes,
 8. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code l'Urbanisme.
 9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
 10. les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage de caravanes visés au Code de l'urbanisme ;
 11. les habitations légères de loisirs visées au Code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé au code de l'urbanisme ;
 12. l'ouverture et l'exploitation de carrières affouillements et exhaussements des sols.
 13. les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
 14. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.
 15. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. . Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la réalisation d'un emplacement réservé prévu au projet règlementaire de zonage, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les aires de jeux et de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
6. Les installations et équipements publics ou de service public et le sous-secteur UBb sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone UB.
7. les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
8. dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum par rapport à la surface de plancher réalisée, sauf dans le cas d'une construction comportant un seul logement réalisée par le pétitionnaire pour lui-même ou sa famille.

- 
9. Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface de plancher n'excède pas 20 m². Elles ne doivent pas servir d'habitation.
 10. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
 11. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
 12. La construction d'un garage peut joindre la limite séparative, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur UBa, sont autorisées sous condition : les extensions, aménagements des activités existantes, ainsi que l'implantation d'activités médicales et paramédicales.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 50 m de longueur, doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (palette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.



e) Toute construction ou toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes, la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite » ».

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant



ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines cette distance est ramenée à 1,00 mètre.

La construction d'un garage autorisé à l'article UB-2 en limite séparative est autorisée, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Des conditions différentes peuvent également être acceptées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble ou d'un habitat collectif, afin d'affirmer le caractère urbain d'un espace public à créer (places publiques).



3. En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres devra obligatoirement être respecté.

4. Les annexes autres que les garages autorisées à l'article UB-2, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Des constructions à usage d'habitation non continues, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et ne jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux garages établis en limite séparative qui peuvent être contigus à la construction à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, aux secteurs UBa et UBb.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

En aucun cas l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 50% de la surface de la parcelle, y compris pour les lots détachés à l'occasion d'une opération de lotissement et destinés à accueillir des habitations individuelles ne comportant qu'un seul logement. L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations comportant plusieurs logements dans le cadre d'un ou plusieurs permis de construire groupés, auxquels s'imposent uniquement les règles de prospects découlant des articles UB 6, UB 7 et UB 8, y compris lorsqu'elles doivent être implantés sur des lots (ou « macro lots ») détachés à l'occasion d'une opération de lotissement.

Des adaptations mineures, notamment pour les constructions ne comportant qu'un seul logement par parcelle ou par lot, peuvent être admises pour des parcelles d'une superficie inférieure à 170 m².

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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



3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :

- 9 mètres dans la zone UB et le secteur UBa ;

La hauteur maximale des annexes et des garages ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

Aucune limite de hauteur n'est fixée à la zone UBb.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

Toutefois des conditions différentes peuvent être ponctuellement autorisées dans le cas de groupes d'habitations (sous réserve des prescriptions imposées par le PPR).

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante,
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).

Des solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et au secteur UBb.



B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

2. Couvertures/Toitures :

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment sauf dans le secteur UBa.

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou similaire, sauf cas de toitures terrasses et vérandas.

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %.

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur UBa.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

3. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité composés de barreaux droits de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.

Les escaliers extérieurs permettant un accès à l'étage sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont réalisés dans le même matériau.

4. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées partie haute de la toiture à proximité du faîtage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.



Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics ne peut excéder 1,80 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures en bordure des parcelles situées en bordure de la RD 40 et en bordure des parcelles situées en limite communale avec Saint-Cyprien ne peut excéder 2,00 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage)

Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs coloris, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

F. ANTENNES - PARABOLES:

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, supports et câbles devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.

Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public

Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.



G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, par une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas aux façades arrière ou totalement cachées de l'espace public.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

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

I. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

Le nombre de places de stationnement doit être égal pour les habitations situées dans le sous-secteur UBa, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

2. Il doit être aménagé, à l'exception du sous-secteur UBa :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, dans toute la zone UB : deux places de stationnement ou de garage par logement à réaliser sur la parcelle privative ;
- b) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une aire de stationnement-visiteur pour 1 logement devra être créée en plus des deux places par logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte ;
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- e) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel ;

- 
- f) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.
 - g) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. En sus, il conviendra de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. Il devra également être prévu des espaces de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UB 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements touristiques (camping, caravanage, P.R.L., hôtellerie, village de vacances), sportifs, sociaux, éducatifs, de loisirs, de bureaux et de services.

Elle comprend un secteur :

- Le secteur UC_r, prenant en compte la limite connue du PPRI.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

Le sous-secteur UC_r est concerné par le PPRI opposable. A ce titre, il convient de se référer au règlement du PPRI pour toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole.
2. Les constructions et activités à usage industriel.
3. Les activités artisanales.
4. Les habitations, groupes d'habitation, les immeubles collectifs.
5. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
8. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.

Pour le sous-secteur UC_r il convient, en outre, de se reporter aux prescriptions du PPRI annexé au PLU qui s'appliquent directement.



ARTICLE UC 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UC, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
2. l'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
3. Les constructions, agrandissements, aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
4. Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
6. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique sont autorisés.
7. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
8. Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface de plancher n'excède pas 20 m². Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Pour le sous-secteur UCr il convient, en outre, de se reporter aux prescriptions du PPRI annexé au PLU qui s'appliquent directement.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.



2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (palette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes, la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.



ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines cette distance est ramenée à 1,00 mètre.

2. Des conditions différentes peuvent également être acceptées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble ou d'un habitat collectif, afin d'affirmer le caractère architectural ou paysager d'un espace.

3. Les constructions annexes autres que les garages autorisées à l'article UC-2, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.



ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 15 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante,
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.



ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

A - TOITURES : Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.

Les toitures inclinées seront en tuile canal ou similaire et auront une pente comprise entre 25 et 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

B - MATERIAUX : Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30 % de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

Les couleurs des façades devront être coordonnées avec celles des clôtures.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et des espaces publics ne peut excéder 1,80 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale des clôtures en bordure des parcelles situées en bordure de la RD 40 et en bordure des parcelles situées en limite communale avec Saint-Cyprien ne peut excéder 2,00 mètre, soit en mur plein soit avec un mur bahut de 0.80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de la zone.



Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage de qualité).

Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

PROPOSITIONS ORIGINALES : Les projets de construction originaux, contemporains ou novateurs sont admis sous réserve d'une intégration maximale à la zone et dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes énoncés auparavant.

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

VERANDAS : Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas être égal au nombre d'emplacements de camping, de caravanage ou d'habitat léger.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher ;
- b) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- c) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel ;
- d) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.



La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UC 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



CHAPITRE 4 : ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités économiques diverses.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UD_a, reconnaissant un état de fait lié à des activités économiques existantes dans la zone agricole au Sud et pour lesquelles des dispositions spécifiques sont insérées dans le cadre du présent règlement d'urbanisme.
- Le secteur UD_b correspondant à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Erne et de Saint-Cyprien.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les habitations, groupes d'habitation, les immeubles collectifs à usage d'habitation.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. l'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
5. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.
6. Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés au code de l'urbanisme, à l'exception de ce qui est précisé dans l'article 2 pour le secteur UD_a.
7. Les villages de vacances et les gîtes ruraux visés au code de l'urbanisme.



ARTICLE UD 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UD, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à raison d'un logement par unité foncière affectée à l'activité objet de la demande d'autorisation ou déjà existante. La surface de plancher destinée à l'habitation ne pourra excéder 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à édifier ou existants sans pouvoir dépasser 150 m². Cette surface de plancher maximale est ramenée à 25m² dans le secteur UDb.
La construction à usage d'habitation ainsi créée sera nécessairement soit intégrée, soit contiguë au local professionnel.
La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.
2. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés.
4. Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

Dans le sous-secteur UDa ne sont admises que les constructions en relation directe avec les activités existantes (habitation de l'exploitant, hangar) sous réserve qu'il s'agisse de travaux mesurés et qu'il n'y ait pas changement de l'activité actuelle et dans la limite de ce qui est autorisé dans ce secteur au titre des prescriptions du PPRI, annexé au PLU, qui s'appliquent directement.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.



e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies se terminant en impasse sont interdites.

c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution. Sauf dans le sous-secteur UDa où il peut être réalisé un prélèvement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur, sous réserve d'obtention des autorisations adéquates auprès des services de l'Etat.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution, et dans le secteur UDa, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forages-puits) doit s'avérer exceptionnelle.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

- 
- b) Les eaux usées non domestiques résiduelles devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 35-8 du Code de la santé publique.

Sauf dans le sous-secteur UDa où il peut être réalisé un assainissement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain sauf pour le sous-secteur UDa.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres. Cette distance est réduite à 5.5 mètres dans le secteur UDb.

Les constructions doivent être édifiées selon un alignement impératif de 25 mètres par rapport à l'axe médian de la RD40.

Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas de l'implantation de surfaces commerciales soumises au régime des autorisations d'urbanisme commercial, afin d'aménager dans cet espace jouxtant la RD40 des aires de stationnement liées aux besoins de l'activité et de la construction, sans que celles-ci puissent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe médian de la RD40.

Les clôtures devront obligatoirement être implantées à 15 mètres de l'axe médian de la RD40.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

En limite séparative arrière, ce minimum est de 6 mètres. Cette distance est réduite à 5 mètres dans le secteur UDb.

En limite de zone, un prospect minimum de 6 mètres est obligatoire. Cette distance est réduite à 5 mètres dans le secteur UDb.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions à usage d'activités et celle des constructions à usage d'habitation telles qu'exprimées à l'article UD2 ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.



ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

EXPRESSION ARCHITECTURALE : Les constructions devront faire l'objet d'une étude architecturale et paysagère exhaustive y compris pour les bâtiments annexes.

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

FACADES : Tous les éléments d'un même bâti (façades, annexes et pignons) doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin, quelle que soit leur destination.

Toutes les maçonneries doivent être enduites.

Type de matériau de revêtement extérieur autorisé :

- bardage métallique à pose verticale ou horizontale
- panneaux préfabriqués (verticaux ou horizontaux)
- maçonnerie traditionnelle avec enduit projeté obligatoire
- façades vitrées en tout ou partie
- bardage bois, dans la limite de 30 % de la façade.

Les façades accueillant les entrées et vitrines des constructions à usage commercial devront être obligatoirement orientées de telle sorte qu'elles soient visibles depuis le RD 40.

COULEURS : Les murs de façade présenteront des nuances de beige, de gris foncé, de noir et de gris clair. Le blanc est également admis. Les couleurs vives sont autorisées sur des éléments restreints de faibles dimensions.

En cas de toiture métallique, celle-ci sera impérativement de couleur claire, en cas de toiture traditionnelle, celle-ci sera réalisée en tuile canal rouge ou similaire.

VOLUMES : Les volumes seront de géométrie simple. En cas de toiture métallique on cherchera à la masquer par des relevés d'acrotères.

Les débordements de toiture (auvents, terrasses) seront traités avec soin dans le même matériau que les façades.

COUVERTURES :

Dans tous les secteurs hors secteur UDb :

Les couvertures seront :

- soit, en tuiles canal de teinte naturelle homogène, et dans ce cas auront une pente comprise entre 25 et 35%.
- soit, en panneau de couverture de type bacs acier ou aluminium pré-laqué, ou tout autre modèle adapté aux toitures en pente en coque préfabriquée.

Dans le secteur UDb :

Les couvertures seront en panneau de couverture de type bacs acier ou aluminium pré-laqué, ou tout autre modèle adapté aux toitures en pente en coque préfabriquée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



En bordure de voie publique, les chéneaux de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulés.

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

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Tout terrain sera obligatoirement clôturé, par l'aménageur ou tout constructeur qui s'y substituerait, le long du RD 40, à la distance impérative de 15 mètres de l'axe médian du RD 40.

Les parcelles jouxtant des bassins de rétention d'eau devront obligatoirement être clôturées aux soins des aménageurs ou des constructeurs à une distance impérative de 4 mètres comptée horizontalement à partir du sommet du talus desdits bassins vers l'intérieur de la parcelle.

Hors les aires de stationnement, les parcelles privatives devront être clôturées sur l'ensemble de leur périmètre.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum de 0,20 mètre surmonté d'un grillage).

Dans les zones non concernées, toutes les clôtures auront une hauteur uniforme de 2,00 mètre.

Les clôtures confrontant le RD 40 et les bassins de rétention d'eau seront constituées d'un grillage vert à maille verticale en panneaux rigides.

Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements E.D.F., G.D.F. et P.T.T. devront être intégrés dans le mur de clôture dans un élément de hauteur maximale de 1,30 mètre.

VERANDAS : Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

PUBLICITE : Les dispositifs et installations d'affichage publicitaire, soumis à la police spéciale des enseignes et pré-enseignes, seront intégrés dans les masses bâties et ne pourront émerger de celles-ci.

La largeur de l'enseigne ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade considérée.

En cas d'enseigne lumineuse, les horaires de fonctionnement de celle-ci seront fixés conformément à la réglementation en vigueur.



ZONES DE STOCKAGE ET DECHETS : Les stockages extérieurs et les conteneurs à déchets ne devront en aucun cas être visibles depuis les voies publique ou privées existantes ou à créer. A cet effet il sera prévu dès le dépôt de la demande de permis de construire, un traitement paysager des lieux de stockage et des enclos poubelles qui seront traités simultanément et/ou intégrés au projet de construction. Ceux-ci seront masqués par des murs doublés de haies végétales denses.

ECLAIRAGE DES AIRES DE STATIONNEMENT : L'éclairage des aires de stationnement sera réalisé aux soins du constructeur avec des candélabres de hauteur maximum de 7,00 mètres, à flux lumineux vertical descendant, équipés de lampes de type LED.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Les zones de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations seront créées en dehors des voies publiques et seront obligatoirement aménagées sur les surfaces privatives.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher ;
- b) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- d) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour une chambre d'hôtel ;
- e) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Il conviendra de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. Il devra également être prévu des espaces de stationnement pour les deux roues.



ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

Toutes les autres surfaces non constructibles, non construites, et non revêtues seront traitées sous forme d'aménagement paysager.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre pour trois emplacements. Plus particulièrement, les surfaces non construites et non revêtues en bordure de la RD 40 recevront une couverture végétale continue et homogène sur un minimum de 5 mètres de largeur.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UD 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

ARTICLE UD 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



TITRE II : LES ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, et est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, mixtes de services et de bureaux, et pour laquelle les réseaux sont suffisants.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de son périmètre, et devant respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées.

Pour assurer la mixité, tout programme d'aménagement doit prévoir une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20 % de l'offre totale pour tout programme de logements comportant plus de 3 000 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation sont intégrées en annexe du dossier de PLU approuvé.
- Par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : le périmètre soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est délimité sur le plan de zonage réglementaire du PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et activités à usage industriel.
2. Les constructions et activités à usage agricole.
3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement non expressément mentionnées à l'article 1AU 2.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article 1AU 2.

- 
6. Les garages collectifs de caravanes.
 7. Les parcs résidentiels de loisir.
 8. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
 9. Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage de caravanes tels que visés au code de l'urbanisme.
 10. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
 11. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.
 12. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article 1AU 2.
 13. Les carrières, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
 14. Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.
 15. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les dépôts de véhicule en réparation, les dépôts de véhicule de collection, les dépôts de véhicule non roulant et les pièces de rechange des véhicules..
 16. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.
 17. Les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
 18. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur son périmètre identifié au plan.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte doivent effectivement être réalisés.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées ;

- 
4. Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires pour la réalisation d'un emplacement réservé prévu au projet règlementaire de zonage, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 5. les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage ;
 6. Les annexes sous réserve :
 - a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,
 - b. De ne pas dépasser 20 m² d'emprise ;
 - c. D'être en harmonie avec la construction principale ;
 - d. De respecter les dispositions de l'article 11 du présent règlement de la zone 1AU ;
 - e. De ne pas servir d'habitation.Elles peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.
 7. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives
 8. La construction d'un garage peut joindre la limite séparative, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3.50 mètres hors tout.
 9. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
 10. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux liés aux équipements de distribution d'énergie électrique.
 11. Les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.
 12. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

Les installations et équipements publics ou de service public sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone 1AU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.



b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : exigences de la sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d) si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (raquette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

e) Toute construction ou toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes, la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.



3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- d) Les piscines sont admises dans la zone à conditions d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (enterrées ou hors-sol), tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.
- e) Si les sols le permettent, l'infiltration des eaux de pluie, ou la récupération des eaux pluviales, doit se faire à la parcelle.

4. Réseaux divers –Electricité – Telecom :

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usages publics existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération et sa composition générale.



ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Pour les piscines cette distance est ramenée à 1,00 mètre.

La construction d'un garage autorisé à l'article 1AU-2 en limite séparative est autorisée, à condition que celui-ci ait une profondeur inférieure ou égale à 7 mètres et une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres hors tout.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. En limite séparative arrière d'une parcelle, dans tous les cas, un recul de 4,00 mètres devra obligatoirement être respecté.

4. Les annexes autorisées à l'article 1AU-2 autres que les garages, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non continues, implantées sur une même propriété doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux garages établis en limite séparative qui peuvent être contigus à la construction à usage d'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

En aucun cas l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitation.



ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur relative :

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

La hauteur maximale des annexes et des garages autorisés à l'article 1AU-2 ne peut dépasser hors-tout 3.50 mètres.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la cote de référence).

Toutefois des conditions différentes peuvent être ponctuellement autorisées dans le cas de groupes d'habitations (sous réserve des prescriptions imposées par le PPR).

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis dans certains cas, après avis architectural motivé des services compétents :

- de terrains en pente transversale très importante ;
- de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe a) ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

A. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).



Des solutions originales d'architecture contemporaine et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30 % de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

2. Couvertures/Toitures :

Les terrasses accessibles ne devront pas dépasser la moitié de la surface couverte d'un bâtiment.

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal ou similaire, sauf en cas de toitures terrasses et vérandas.

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.



Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

3. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité composés de barreaux droits de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.

Les escaliers extérieurs permettant un accès à l'étage sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont réalisés dans les mêmes matériaux.

4. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées en partie haute de la toiture à proximité du faîtage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.

Les structures de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 mètre soit en mur plein, soit avec un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 mètres, soit en mur plein, soit avec un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou tout autre élément à claire voie.

Les clôtures devront être homogènes sur l'ensemble de chacun des sous-secteurs notamment dans le cadre des opérations d'ensemble.



Les clôtures seront réalisées de manière homogène le long des axes structurants à prévoir. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que la façade principale du bâtiment.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage).

Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs colories, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

F. ANTENNES - PARABOLES:

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, supports et câbles devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.

Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, par une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas aux façades arrière ou totalement cachées de l'espace public.

H. ENERGIE RENOUVELABLE :

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

I. VERANDAS :

Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus sont admises.



ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions Générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain même.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

Le nombre de places de stationnement doit être égal pour les habitations, dans tous les cas, à deux fois le nombre d'unités de logement dans l'espace privatif.

Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé une aire de stationnement visiteur pour un logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement à réaliser sur la parcelle privative.

b) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, une aire de stationnement-visiteur pour 1 logement devra être créée en plus des deux places par logement ; ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

c) Pour les constructions à usage de bureau ou du service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.

d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

e) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtels.

f) Pour les entreprises artisanales et commerciales relevant du 3^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme.

g) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.



Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 1AU 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et peu consommatrice en eau.

ARTICLE 1AU 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme,

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir à terme l'implantation d'habitat, de bureaux, de services, d'équipements publics, d'une zone d'éco-tourisme et de loisirs, etc...

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception de l'extension des constructions existantes et des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.

Le « déblocage » de cette zone pourra s'effectuer par modification(s) du PLU portant sur tout ou partie de la zone 2AU identifiée au plan de zonage réglementaire.

Dans un souci de mixité, tout programme d'aménagement prévoyant la réalisation de constructions devra obligatoirement prévoir la réalisation de 10 % de logements sociaux minimum (100 m² de logements sociaux pour 1000 m² de surface de plancher réalisée).

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU 2.



ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - o qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - o qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - o qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux liés aux équipements de distribution d'énergie électrique.
- c) Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.
- d) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
- e) les extensions mesurées des constructions sans qu'il n'y ait création de nouveaux logements.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant



ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
- à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Néant

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant



SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 2AU 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



TITRE III : LES ZONES AGRICOLES (A)

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts sauvages d'ordures, de gravats et de divers tout venant.
2. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés de pneus usagés de matériaux de construction ou de démolition
3. Les campings et caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, habitations légères de loisirs et toutes installations à caractère touristique, prévus par le code de l'urbanisme à l'exception du camping à la ferme.
4. Le gardiennage des caravanes
5. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
6. les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
7. Les établissements commerciaux.
8. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article A2.
9. Les établissements industriels, artisanaux à usage de bureaux, les dépôts.
10. Tout établissement ou toute activité non agricole, même à caractère non lucratif, dans un bâtiment existant ou à construire.
11. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, et administratifs.



ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisé en zone agricole les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.

A ce titre, et sous certaines conditions sont notamment autorisés, dans les limites des prescriptions imposées par le PPR sur le territoire communal :

1. Les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition:
 - o Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
 - o Que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 50 m² des bâtiments existants à la date d'approbation du PPRI,
 - o De respecter les dispositions du PPRI.
2. Les bâtiments à usage agricole, les installations classées correspondant aux activités de la zone et les habitations, nécessités par les besoins de l'exploitant, sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière existante ;
 - que la qualité d'exploitant agricole soit justifiée, notamment quant à la superficie minimale d'installation prise majoritairement sur le territoire communal et fixée par arrêté ministériel ;
 - que l'habitation nécessaire à l'exploitant agricole soit à proximité ou en continuité des bâtiments existants ;
 - que les constructions ainsi autorisées ne puissent être disjointes de l'exploitation après leur réalisation.
4. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
5. Les constructions, installations, extensions, travaux, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général existants ou à créer.
6. Les éléments d'énergie renouvelable sont admis sur les bâtiments existants ou à créer autorisés dans la zone.
7. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
8. l'extension, l'aménagement ou la remise en état des constructions existantes destinés à permettre la création de gîtes ruraux ou assimilés, notamment par la réalisation d'installations ou d'aménagements contribuant au changement de destination des bâtiments existants seront admis

De même sont autorisés les travaux d'agrandissement (extension et/ou transformation) et ceux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes, dans la mesure où les projets présentent une qualité architecturale compatible avec l'architecture traditionnelle locale.



9. Les abris de jardin sous réserve qu'ils soient exclusivement destinés au rangement des outils agricoles sans pouvoir créer à cette occasion un logement et que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.
10. Les aires de stationnements, les équipements publics sportifs et de loisirs (parcours de santé...).
11. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve :
- qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ayant obtenu une autorisation d'urbanisme
 - une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - o 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction initiale
 - o 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)
 - la hauteur de l'extension sera limitée à la hauteur principale sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes
 - l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas dépasser 15 m²
 - la zone d'implantation de l'annexe ne devra pas dépasser 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation existant
 - la hauteur de l'annexe ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage...
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
4. Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
5. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
6. Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.
- b) En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :
 - 1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.
L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
 - 2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forages-puits) doit s'avérer exceptionnelle.

- c) Les réseaux d'adduction en eau potable doivent être établis en souterrain.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la Communauté de Communes Sud Roussillon.
- b) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- c) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- d) Les réseaux d'assainissement doivent être établis en souterrain.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ce, à la charge du pétitionnaire.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- c) Les réseaux d'eaux pluviales doivent être établis en souterrain.



d) Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les piscines enterrées et hors-sol, cette distance est ramenée à 5,00 mètres.

2. Pour les tunnels plastiques, cette distance est ramenée à 5 mètres de l'emprise de ces mêmes voies.

3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Le recul est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m. ($L=H/2$).

Pour les piscines enterrées et hors-sol, cette distance est ramenée à 4,00 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant



ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 13,00 mètres.

b) Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension pourra s'aligner à celle de la construction principale ou à celle d'une construction voisine, si ces dernières présentent des hauteurs plus importantes.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être à 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la cote de référence).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

A. PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages agricoles, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

B. FORMES ET MATERIAUX

1. Façades :

Le bardage (bois, métallique, etc...) est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique, et pour les bâtiments agricoles à usage d'exploitation (hangars, serres, tunnels...).



2. Couvertures / Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface couverte d'un bâtiment.

Hors les toitures terrasses, les toitures sont couvertes en tuiles canal ou similaire, sauf pour les bâtiments d'exploitation, avec des pentes comprises entre 25 à 33 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique et pour les bâtiments agricoles à usage d'exploitation (hangars, serres, tunnels...).

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

3. Escaliers :

Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.

C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ?

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels.

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 m.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage)

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Les dispositifs et installations d'affichage publicitaire, soumis à la police spéciale des enseignes et pré-enseignes, seront intégrés dans les masses bâties et ne pourront émerger de celles-ci.

La largeur de l'enseigne ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade considérée.



En cas d'enseigne lumineuse, les horaires de fonctionnement de celle-ci seront fixés conformément à la réglementation en vigueur.

F. ENERGIE RENOUVELABLE :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A10.

H. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III-POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE A 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE A 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



TITRE IV : LES ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ; ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette comprend un sous-secteur Nj, qui concerne des jardins potagers.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.
- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts sauvages d'ordures, de gravats et de divers tout venant.
2. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés de pneus usagés de matériaux de construction ou de démolition
3. Les campings et caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, habitations légères de loisirs et toutes installations à caractère touristique, prévus par le code de l'urbanisme.
4. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
5. les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
6. Les établissements commerciaux.
7. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article N2.
8. Les établissements industriels, artisanaux à usage de bureaux, les dépôts.
9. Tout établissement ou toute activité non agricole, même à caractère non lucratif, dans un bâtiment existant ou à construire.
10. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, et administratifs.



ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime.

Sont également autorisés dans la zone N, hors sous-secteur Nj dans les limites des prescriptions imposées par le PPR sur le territoire communal :

1. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
2. Les constructions, installations, extensions, travaux, aménagements des sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'équipements publics et d'intérêt général existants ou à créer.
3. Les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique (par exemple : dispositifs d'évacuation et des gestion des eaux pluviales).
4. Les extensions ou les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition:
 - o Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement,
 - o Que cela ne conduise pas à augmenter la surface de plancher de plus de 50 m² des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR,
 - o De respecter les dispositions du PPRI en vigueur.
5. Les aires de stationnements et les voies existantes ou à créer, les équipements publics sportifs et de loisirs (parcours de santé...).
6. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ayant obtenu une autorisation d'urbanisme.
 - une seule extension sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU dans la limite de :
 - o 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction initiale
 - o 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)
 - la hauteur de l'extension sera limitée à la hauteur principale sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes
 - l'emprise au sol de l'annexe ne devra pas dépasser 15 m²
 - la zone d'implantation de l'annexe ne devra pas dépasser 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation existant
 - la hauteur de l'annexe ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur Nj, sont autorisés les abris de jardins dont la superficie ne dépasse pas 9 m² et qui respectent les dispositions du PPRI en vigueur.



SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
2. Pour les tunnels plastiques, cette distance est ramenée à 5 mètres de l'emprise de ces mêmes voies.
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Le recul est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.
4. De même, les règles de recul peuvent être réduites pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières en respectant toutefois un minimum de 4 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future des routes départementales.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m. ($L=H/2$).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant



ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder hors tout 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE N 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant



ARTICLE N 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant



ANNEXES AU REGLEMENT

1/ Définitions :

Extension : aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Annexe : locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Zone d'implantation : ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants.

2 / Guides du CAUE 66 accompagnant les projets de construction et de rénovation dans la zone UA

Façades & couleurs du bâti ancien

dans les Pyrénées-Orientales



Fiche 1

MATÉRIAUX & TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

66

Pyrénées-Orientales

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

FAÇADES & COULEURS DU BÂTI ANCIEN

dans les Pyrénées-Orientales

Fiche 1

MATÉRIAUX ET TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

p. 3	Édito de la Présidente	p. 14	LA COMPOSITION DE LA FAÇADE
p. 4	LES FAÇADES DU BÂTI ANCIEN	p. 14	Le soubassement
p. 5	Introduction	p. 15	La façade
p. 6	LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	p. 15	• Les baies
p. 6	Les matériaux naturels	p. 15	- Les fenêtres
p. 6	• La pierre (roche)	p. 16	- Les portes
p. 7	• Les granulats	p. 16	- Les encadrements de portes et de baies
p. 7	- Les sables	p. 17	- Les contrevents
p. 7	- Les argiles	p. 17	- Les moustiquaires
p. 7	• Le bois	p. 17	• Les garde-corps, grilles de protection et balustrades
p. 8	Les matériaux traditionnels	p. 18	La toiture
p. 8	• La chaux	p. 18	• Les couvertures
p. 8	• La terre cuite - les briques et tuiles - cayrou (cairó)	p. 18	- Répartition géographique actuelle des types de couverture
p. 8	• Les liants (terre et chaux naturelles)	p. 18	- Les tuiles creuses « canal »
p. 9	LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION	p. 18	- Les pierres plates (lloses)
p. 9	Le mur et sa structure	p. 19	• Les gouttières
p. 9	• Le mur en pierre de taille	p. 20	• Les débords de toiture
p. 10	• Le mur en moellons ou en galets	p. 20	- Corniches et génoises
p. 10	• Le mur en brique	p. 21	- Corniches en bois - chevrons
p. 10	• Le mur mixte	p. 22	LES COULEURS DU BÂTI ANCIEN
p. 10	• Les chaînes d'angle (pierre taillée et brique)	p. 22	Note importante avant de lire ce document
p. 11	Les finitions	p. 22	• Le nuancier RAL
p. 11	• Les enduits	p. 23	• Perception des couleurs
p. 11	- Les crépis ou enduits couvrants appliqués et travaillés à la truelle ou à la taloche	p. 23	• Les pigments
p. 12	- Les enduits fins ou pelliculaires badigeonnés	p. 23	• Méthodologie d'analyse
p. 12	- Les enduits à « pierres vues »	p. 24	GLOSSAIRE
p. 12	• Les enduits décoratifs		
p. 13	- Les décors sgraffites		
p. 13	- Les décors en stuc		
p. 13	- Les enduits à « pierres vues »		

ISBN : 978-2-9575637-0-8

Conception, illustrations et photographies

CAUE66

Création graphique

Manu Clabecq, Perpignan

Impression

Imprimerie Catalane, Perpignan

Édito de la Présidente



Le bâti ancien est fragile et souvent menacé, par l'oubli, par certaines normes, et surtout par la perte de savoir-faire. Depuis quarante ans, le CAUE 66 œuvre pour promouvoir la qualité architecturale et la mise en valeur du patrimoine bâti, qu'il soit remarquable ou modeste.

Le patrimoine bâti ne s'arrête pas aux monuments prestigieux, aux quartiers historiques, aux maisons de maître, aux maisons bourgeoises, il est aussi représenté par des constructions plus humbles.

Le bâti ancien a été construit avec des matériaux de provenance locale qui ont déterminé ses mises en œuvre et ses couleurs. Ces teintes, issues de la géologie locale, lui permettent de s'inscrire parfaitement dans le paysage sans créer de dissonances.

La mise en valeur des façades exprime naturellement l'identité culturelle des différents territoires de notre département à différentes échelles : du paysage à la ville ou au village, de la rue au bâtiment.

L'harmonie colorée d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes des différents éléments architecturaux : façades, volets, menuiseries, toitures, ferronneries...

La couleur, élément incontournable de l'architecture, permet de mettre en valeur le bâti.

Ce guide est destiné au plus grand nombre d'entre vous souhaitant être sensibilisés au bâti ancien. Il a pour objectif de procéder à une présentation des techniques et des couleurs traditionnellement employées pour mettre en valeur les façades des bâtiments, de la maison bourgeoise à la simple maison, aux dépendances du 18^e siècle jusqu'au début du 20^e siècle.

Sans vouloir être exhaustif, cet « état des lieux » couvre l'ensemble du département des Pyrénées-Orientales. Il constitue une véritable source de références pour les maîtres d'ouvrage et les concepteurs pour la restauration des façades anciennes.

Il apporte également le vocabulaire et les connaissances techniques afin de faciliter la communication entre les différents partenaires concernés : particuliers, élus, services techniques des mairies, des communautés de communes, artisans, architectes...

Nous l'avons souhaité d'un abord facile et accessible, la première partie évoque la manière dont est constituée une façade, les matériaux qui la composent, la technique de construction.

Les parties suivantes dressent un état des lieux des techniques et couleurs employées traditionnellement pour mettre en valeur les façades en fonction des différents territoires du département, du littoral à la plaine, du piémont aux territoires de montagne.

Ce guide se déclinera par la suite en dépliants, affiches, expositions pour animer des réunions, des rencontres, des conférences pour amener et favoriser une prise de conscience des publics et les aider à mieux restaurer, protéger ou rénover le bâti ancien. Dans un département comme celui des Pyrénées-Orientales, le CAUE 66 se doit d'être rétro-prospectif, pour ne pas oublier ce qui disparaît et pour transmettre et orienter sans nostalgie aucune.

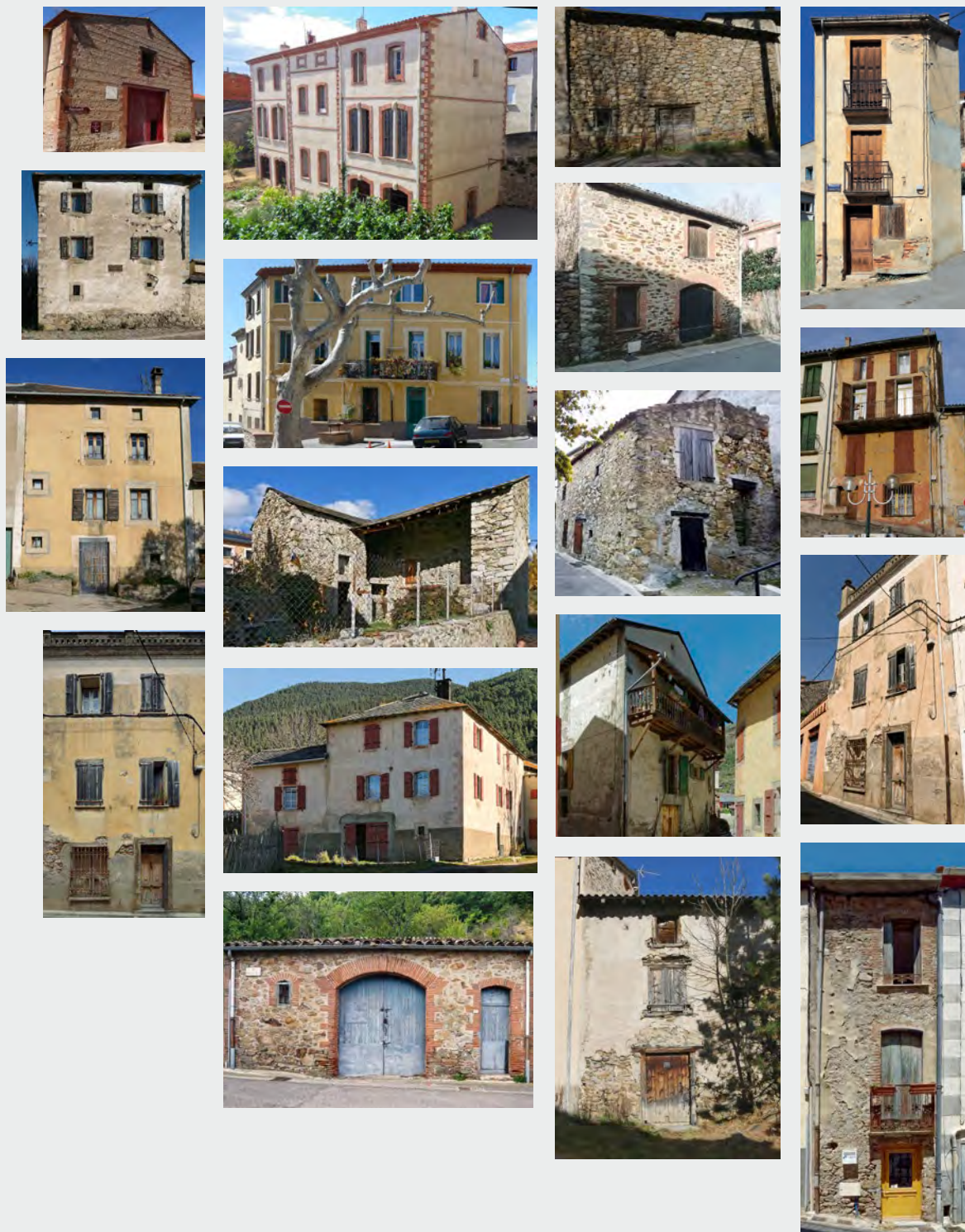
Ce guide, réalisé en collaboration étroite avec le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes et l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), saura, je l'espère, enrichir la réflexion de chacun.

Marie-Pierre SADOURNY

Présidente du CAUE 66

Conseillère Départementale en charge de l'Éducation et des collèges

LES FAÇADES DU BÂTI ANCIEN



Introduction

L'apparence d'un bâtiment s'exprime généralement à partir de son **usage**, du **statut** de son propriétaire, de son **implantation**, de sa **volumétrie**, de ses **proportions**, par la présence ou non d'**ornements et décors**, de **couleurs** qui peuvent ou non l'agrémenter.

Le **climat**, les **modes de vie**, les **ressources géo-logiques**, celles issues de l'**agriculture traditionnelle** et celles en lien avec les **savoir-faire artisanaux** locaux, forment aussi les bases principales des modes de production de la majorité des constructions **vernaculaires***. Globalement, on bâtissait avec ce qu'il y avait sur place.

Ainsi, les maisons plus modestes, construites autour des demeures de notables, étaient généralement conçues avec des matériaux et des techniques parfois plus ordinaires.

Les **bases esthétiques** de ces constructions résultent souvent d'un mode de vie basé sur une grande économie de moyens. Malgré quelques évolutions au cours des siècles, les formes « architecturales » vernaculaires sont demeurées relativement **stables et homogènes**.

Des **différences ou des variations**, parfois notables, apparaissent cependant d'une vallée à l'autre. Ainsi, la **Cerdagne**, territoire « riche », s'est forgée une identité bien particulière dans l'art de bâtir se démarquant de celles du reste du département, y compris de celle de ses territoires voisins **Capcir et Haut-Conflent**. Le secteur de **Prades**, avec ses enduits « sculptés », est aussi un peu à part. Mais globalement, il existe une certaine **harmonie** caractérisant l'organisation des **villages traditionnels catalans**, et à la fois des **identités très différentes**.

Les **techniques de décoration et d'ornementation** sont assez variées suivant les secteurs du département. Du simple crépi à l'**enduit*** « stuqué », du « sgraffito » en passant par l'enduit « taloché », lissé, coloré, l'enduit peint, avec des décors, plus ou moins élaborés, la « gamme » des finitions pouvait être relativement étendue.

Les couleurs étaient majoritairement obtenues avec des terres naturelles broyées. La palette des couleurs a peu varié au cours des siècles. Elle s'étend du blanc immaculé du lait de chaux aux tonalités fréquentes, à certaines époques, comme les ocres jaunes et rouges en passant par des touches de verts ou de bleus sur les huisseries. Les tonalités étaient influencées par la qualité des pigments ou colorants et les techniques d'application.

Enfin, la qualité du traitement de la façade peut aussi être influencée par le caractère des lieux : entre la « grande ville », la « ville moyenne » et le village.



Comment intervenir ?

Le premier conseil à donner, avant d'intervenir sur une façade, c'est de **bien l'observer**, de « **l'ausculter** » finement... d'essayer de « **comprendre** » mais aussi de **respecter** ce que les constructeurs nous ont transmis. **Avant de piquer un enduit, de choisir une peinture ou de faire intervenir une entreprise**, il est essentiel d'évaluer les conséquences, souvent irréversibles, que peuvent occasionner certaines actions ou certains procédés sur l'aspect d'un bâtiment mais aussi sur sa bonne conservation et la bonne santé de ses occupants.

LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Le bâti ancien se caractérise par la nature des matériaux utilisés pour sa construction, souvent disponibles à proximité.

Les matériaux naturels (pierres, galets, sables, argiles, pigments naturels, bois) ont ainsi été privilégiés et entrent dans la composition des matériaux traditionnels : la **chaux***, la terre cuite, etc.

Les matériaux naturels

Les matériaux sont issus de la nature environnante. On y trouve des roches ainsi que des granulats de tailles variées, du bois...

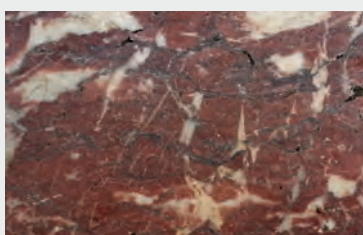
La pierre (roche)

Autrefois, les roches exploitées localement l'étaient pour leurs qualités physiques et ornementales. Quelques échantillons caractéristiques ci-dessous :



Granite

Les granites et les gneiss de multiples variétés mais généralement gris (pierre à bâtir, escalier, mur de clôture...).



Marbre rose

Les marbres roses ou blancs (encadrement de portes, baie, portail...).



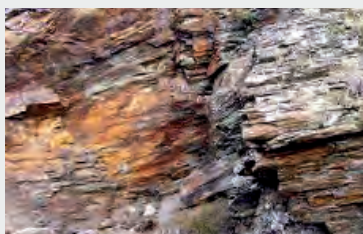
Brèche grise

Les brèches grises ou rosées (encadrement des baies, parement* de façade...).



Calcaire

Les calcaires de l'ocre au marron (mur de façade, pierre à bâtir, mais aussi fabrication de la chaux...).



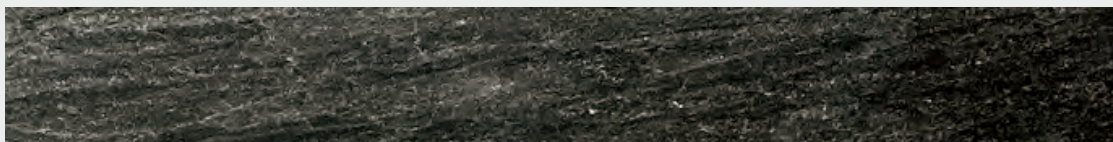
Schiste à patine rouille

Les schistes à patine rouille et les schistes ardoisiers noirs (mur et dallage...).



Grès

Les grès (mur de façade...).



Ardoise

Les ardoises (idéales pour les couvertures)

Les pierres entrent dans la construction des murs, elles sont utilisées pour leurs propriétés physiques. La plupart ne sont ni travaillées*, ni taillées (ou très peu) et sont dans ce cas, **rarement apparentes***. Lorsqu'elles sont taillées, elles sont utilisées en chaîne d'angle

ou plus rarement en soubassement, elles peuvent également être choisies pour leur qualité ornementale.

* Cf. : « Le mur en moellons ou en galets », Fiche 1 - p. 10)

* Cf. : « Le mur en pierre de taille », Fiche 1 - p. 9

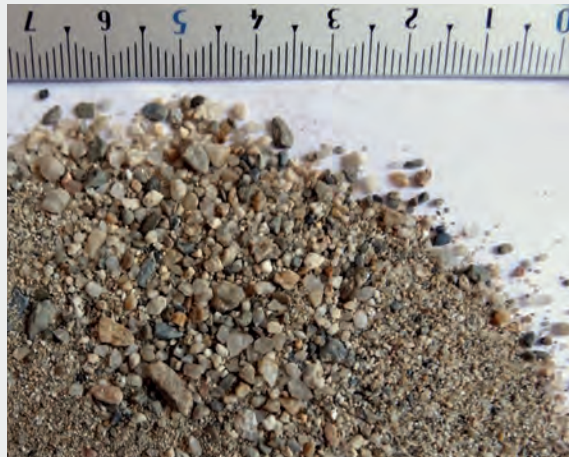


Les granulats

Ces particules fines entrent dans la **composition de divers mortiers (joints et enduits)**. Elles sont d'origine minérale et résultent de la désintégration naturelle de roches (comme le sable, le limon ou l'argile). Elles se sont accumulées dans les rivières.

Les sables

Ils peuvent être extraits de carrières situées à l'emplacement d'anciens lits de rivières (sable à lapin, sable de terre...) ou issus du concassage et tamisage mécaniques de roches extraites en carrière depuis l'interdiction de prélever dans les cours d'eau. La taille des grains, aujourd'hui normalisée, ne dépasse pas 5 millimètres. Dans les enduits anciens, la granulométrie est souvent plus étendue, ce qui leur confère une texture très riche. La teinte des sables varie en fonction de leur composition.



Échantillon de sable de la Têt

Les argiles

De même que les sables, les argiles sont d'origine minérale. Leur granulométrie est extrêmement fine, inférieure à 2 micromètres, leur conférant ainsi des propriétés physiques particulières. Elles régulent notamment l'humidité. C'est le composant principal des briques en terre cuite.



Argile à l'état naturel

Le bois

Le bois peut être considéré comme un matériau économique que l'on réservait aux étages secondaires (combles, greniers) et aux dépendances. Moins présent à cause des risques d'incendies, il est principalement utilisé pour les menuiseries et les huisseries.

Les maisons à pan-de-bois ont peu à peu disparu et sont donc très peu nombreuses dans le département.



* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les matériaux traditionnels

Les matériaux traditionnels sont utilisés depuis des temps anciens. Leur technique de mise en œuvre, toujours d'actualité, se fait à partir des matériaux naturels cités ci-dessous.



Arc plein d'ouverture



Chaîne d'angle

La chaux

Matériau obtenu par la cuisson (calcination) d'un calcaire.

Elle sert de liant et apporte, de par ses propriétés hydrophiles, des caractéristiques de régulation de l'humidité et des barrières contre les bactéries.

La terre cuite - les briques et tuiles - cayrou (cairó)*

Matériau obtenu par la cuisson de la terre cuite. Le cayrou se distingue par sa taille : 44 cm x 22 cm x 5 cm

On retrouve la terre cuite :

- sous forme de tuiles;
- en descente d'eau pluviale;
- par petites touches dans les maçonneries traditionnelles pour leur qualité physique;
- pour la réalisation des chaînes d'angle, contours de baies;
- en rang entre deux «couches» de maçonnerie (une journée de travail), pour la stabilité du mur, pour réguler l'humidité dans le mur;
- montée en mur.
- concassée en granulat pour fabriquer certains mortiers.

Les liants (terre et chaux naturelles)

Mélange de matières (terre et/ou **chaux naturelle***) qui assure, après un malaxage, la liaison entre chaque composant d'un mortier utilisé pour les joints ou les enduits.

LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

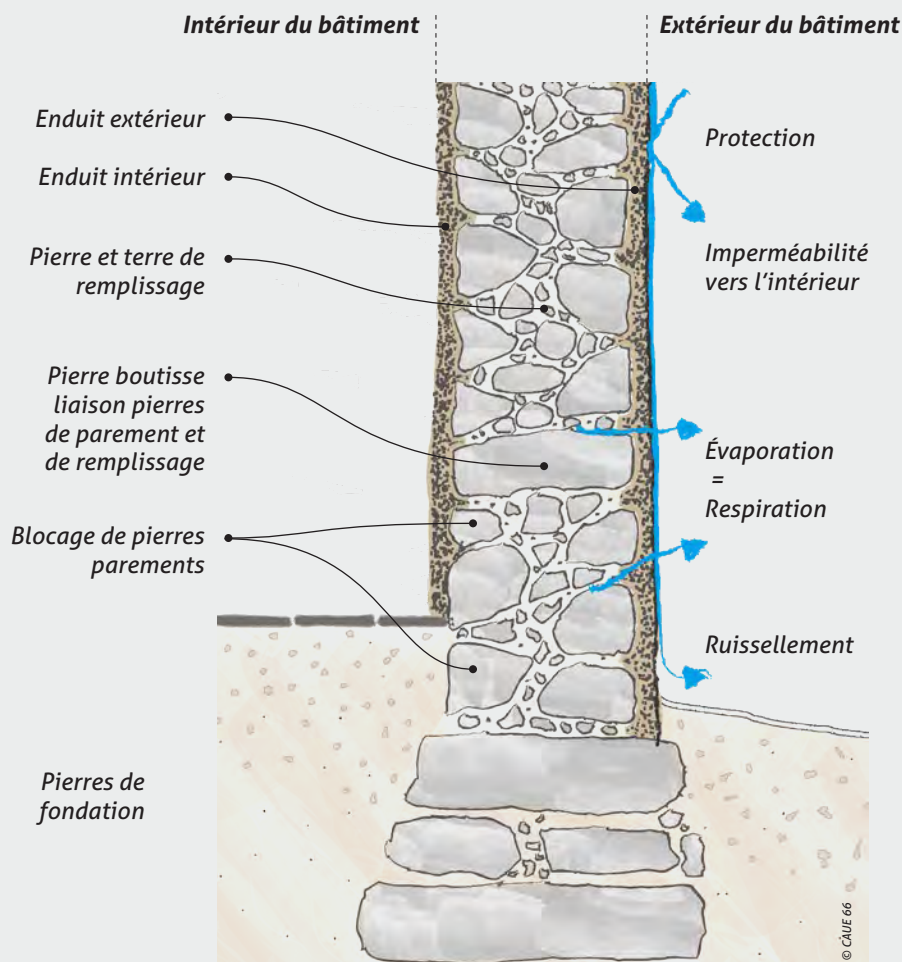
Les techniques de construction ont une influence sur l'aspect de la façade.

À L'ÉCHELLE
DU DÉPARTEMENT



Le mur et sa structure

Schéma en coupe verticale d'un mur enduit en moellon (ou galet) et ses principales qualités physiques.



Le mur en pierre de taille

La mise en œuvre de **pierre taillée et jointive** est **peu fréquente dans le département** car les carrières sont peu nombreuses et nécessitent un important savoir-faire. Elle donne un aspect régulier et homogène.

La pierre taillée est donc majoritairement réservée, pour ses qualités ornementales et pour sa durabilité, aux façades donnant sur la rue et aux soubassements. Toutefois, le plus souvent, elle est utilisée pour les encadrements des portes et des baies, les **chaînes d'angle**... et le reste du bâti est fait de maçonneries de **moellons*** ou de galets ou en appareillage mixte avec de la brique...



Mur en pierres taillées (Perpignan)

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Le mur en moellons* ou en galets

Le **moellon*** est un bloc de pierre non taillée ou pouvant être partiellement équarrie. Le galet est un fragment de roche de forme arrondi. Tous deux étaient ramassés dans l'environnement proche de la construction et destinés au montage des murs ordinaires.



Moellon* de pierre de granite de Raillou



Moellon* en pierre avec hourdage en terre à Taurinya. (hourder*)



Moellon* de pierres de diverses natures avec quelques inclusions de cayrou

! Un mur se détériore au fil des années.

Ces murs sont anciens. Les joints sont creux. Les pierres vont se déchausser. Un rejointoiement est nécessaire avant d'enduire.

Le mur en brique

Le plus souvent, les murs en cayrou étaient enduits et non apparents. Toutefois, en fonction de l'époque, de la localisation ou de la typologie du bâtiment, en zone rurale en particulier, ils étaient quasiment toujours apparents. Il en va de même sur les façades secondaires et tertiaires, ainsi que sur certains bâtiments ruraux.



Mur en cayrou (Perpignan)

Le mur mixte

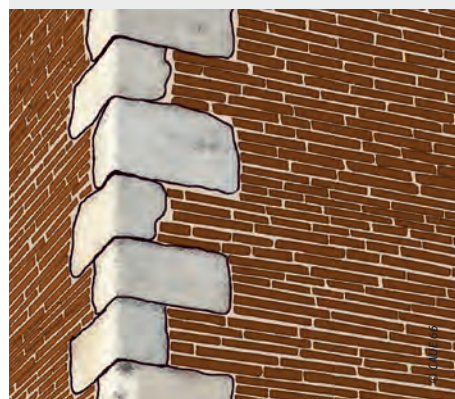
Pour la construction des murs d'habitation, la brique est le plus souvent utilisée comme assise*. Elle est rarement utilisée comme remplissage des murs.



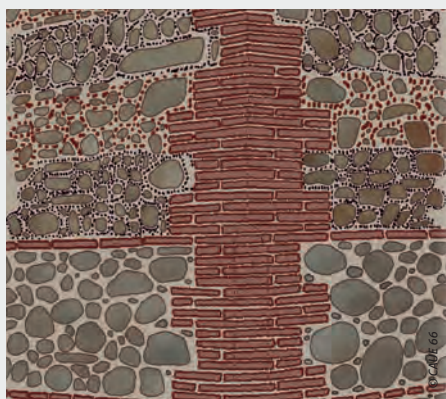
Mur mixte de galets avec inclusion et assise en cayrou

Les chaînes d'angle (pierre taillée et brique)

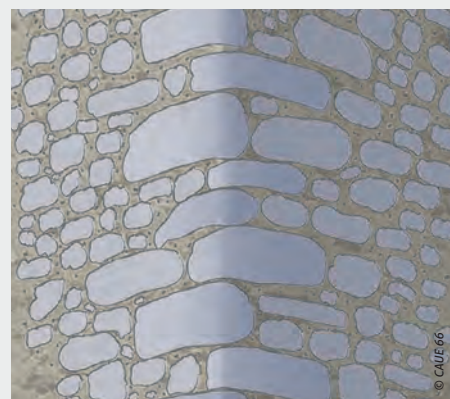
Les angles de mur font souvent l'objet d'une attention particulière. Leur **rôle structural** se double d'une **recherche esthétique**. Les chaînes d'angle marquent la verticalité de l'édifice et indiquent un changement de façade. Nous retrouvons les mêmes techniques et les mêmes finitions que celles rencontrées autour des ouvertures. Notons qu'il existe des différences entre l'habitat rural et l'habitat urbain. Les effets décoratifs sont nettement plus présents dans les bourgs et surtout dans les villes.



Système constructif d'une chaîne d'angle (harpée*) en pierres taillées



Système constructif d'une chaîne d'angle en terre cuite



Système constructif d'une chaîne angle (harpée*) en moellon

Les finitions

Les enduits

Traditionnellement pour les habitations, la façade visible depuis l'espace public correspond à la façade principale. Celle-ci est généralement plus soignée.

L'**enduit*** traditionnel à la chaux joue un rôle essentiel de **protection** contre l'humidité et le froid, car il fait corps avec le support et est perspirant. Chaque couche d'enduit a besoin d'une granulométrie de matériau spécifique donnant des propriétés techniques particulières d'une part et esthétiques d'autre part. Il joue alors un rôle d'**ornementation**.

La dernière couche, dite couche de finition, limite les phénomènes d'érosion et décore la façade. Le **badigeon*** de lait de **chaux***, appliqué sur un enduit lissé, permet de créer des surfaces propices à la création de décors. L'ajout de pigments permet d'obtenir des couleurs « transparentes ».

Les pigments peuvent être d'origine naturelle (les ocres) ou d'origine artificielle (les oxydes métalliques). Les teintes obtenues évoluent dans le temps, les ocres naturelles s'éclaircissent en séchant puis s'estompent progressivement. En revanche, les oxydes se renforcent.

Les façades sur jardin et les **murs pignons***, mais aussi les murs de clôture et les annexes, sont généralement moins sophistiqués. Ils peuvent être protégés par un crépi ou rejointoyés de façon économique.

La différence de traitement des murs au sein d'une même propriété (alternance de murs enduits, de murs crépis, de murs en pierre apparente) donne sens à l'architecture et apporte variété, matière et couleur. L'**enduit*** conditionne l'ambiance d'un lieu et permet une **hiérarchisation des façades**.

À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

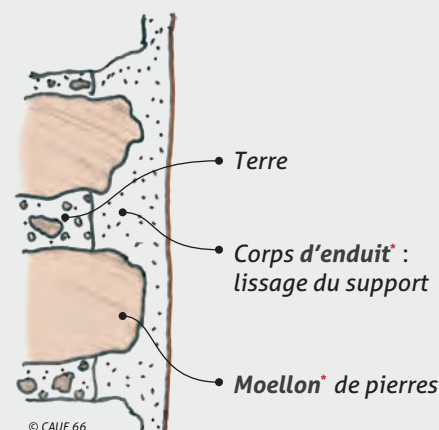


Schéma en coupe verticale d'une façade enduite en une seule couche.



La tendance observée aujourd'hui...

...est de mettre à vue les maçonneries. Or, à l'origine, la plupart de ces murs étaient enduits. Malheureusement, sans cette protection (contre l'humidité, les variations thermiques) ces murs sont vulnérables et fragilisés. Leur durabilité est réduite.



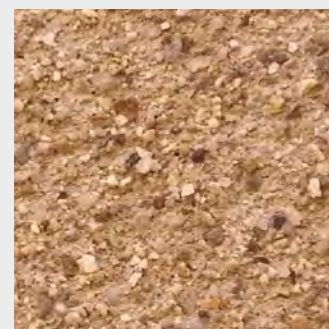
L'enduit protège le mur, comme une peau.

L'enduit est perspirant, il forme une peau protectrice pour le bâti ancien qui a besoin de respirer.

Les crépis ou enduits* couvrants appliqués et travaillés à la truelle ou à la taloche

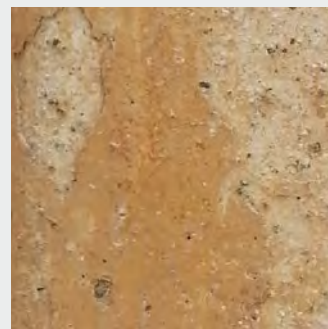
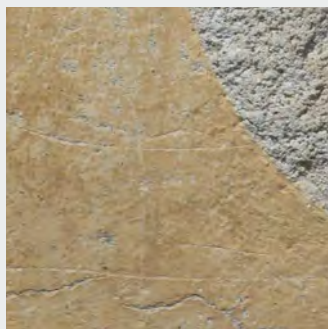
Ils sont généralement constitués de deux ou trois couches. La dernière correspondant à la couche dite de finition. Les **enduits*** talochés possèdent un aspect lissé et sont principalement localisés en milieu urbain, parfois sur des corps de logis isolés (maison de maître par exemple) et plus rarement sur des granges. Ils sont appliqués

indifféremment sur des murs en pierre ou en pan-de-bois. Le mouvement de la taloche reste perceptible et se révèle lorsque les rayons du soleil rasent la maçonnerie. Leur adhérence à la maçonnerie se fait « mécaniquement » par l'intermédiaire des joints entre les pierres.



* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les enduits* fins ou pelliculaires badigeonnés*



Ils s'observent plutôt en milieu urbain. Toutefois, certaines dépendances agricoles telles que les pigeonniers possèdent un **enduit*** fin lissé. L'objectif de cet enduit est d'atténuer les aspérités des murs et de masquer plus ou moins le grain de la couche d'enduit en dessous.

Son rôle est de :

- protéger le mur de pierre ainsi que les enduits;
- permettre une meilleure imperméabilité, tout en laissant le mur respirer;
- décorer et uniformiser la couleur, les éléments de maçonnerie, les volumes d'une façade pour donner une meilleure présentation du bâti
- assainir le support car il détruit les bactéries et les larves.

Il y a une adéquation entre recherche esthétique et propriété physique de l'**enduit***.



*Échantillons de **badigeons*** observés dans le département*

Les enduits à « pierres vues »

Ce type d'**enduit*** n'est pas une typologie particulière mais correspond à un enduit couvrant usé par le temps. Les maçonneries, sans qualités particulières, contenant des matériaux hétérogènes, sont généralement destinées à être enduites et deviennent plus fragiles dans le cas contraire.

Sur la pierre, surtout si elle est lisse et non poreuse, l'enduit a tendance à ne pas adhérer parfaitement. Ce phénomène sera amplifié par l'érosion naturelle due aux intempéries (pluie, vent, gel), les alternances de températures avec la condensation, les déformations des structures.

L'aspect dégradé et les fausses interprétations en résultant, conduisent à la généralisation actuelle des enduits « à pierres vues » ou des rejointoiements avec pierres apparentes.





Les enduits* décoratifs

Les enduits décoratifs du fond de façade font souvent apparaître la structure du mur en dessous en lui affectant une esthétique plus riche. Les enduits décoratifs en fond de façade sont donc souvent employés pour imiter la pierre de taille, matériaux rares et chers dans le département, en ajoutant des détails.



Enduit crépi avec dessin de pierre de taille



Enduit imitation en pierre de taille avec effet de bossage



Chaîne d'angle



Deux exemples d'enduit sculpté imitation brique



Enduit imitation en pierre de taille avec effet de deux textures

La **modénature** est composée des parties structurales de la façade : contours de fenêtres, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...

Elle est mise en valeur dans des couleurs contrastées par rapport au fond de la façade et/ou par des enduits décoratifs.



Chaîne d'angle en enduit sgraffite

Les décors sgraffites

Ils sont composés d'une alternance de plusieurs couches d'**enduits*** pouvant être teintés et/ou recouverts d'un **badigeon*** coloré.

La dernière couche est ensuite retirée en suivant des formes et dessins prédéfinis afin de révéler les couches du dessous. Le résultat final forme des motifs décoratifs plus ou moins élaborés.



Bandeau en enduit sgraffite

Les décors en stuc

Ce sont des enduits à base de chaux teintés dans la masse. Ils sont composés d'une succession de couches ayant une charge de plus en plus fine.



Cordon en stuc entre deux ouvertures



Encadrement en stuc et clé formée d'un dessin de feuille

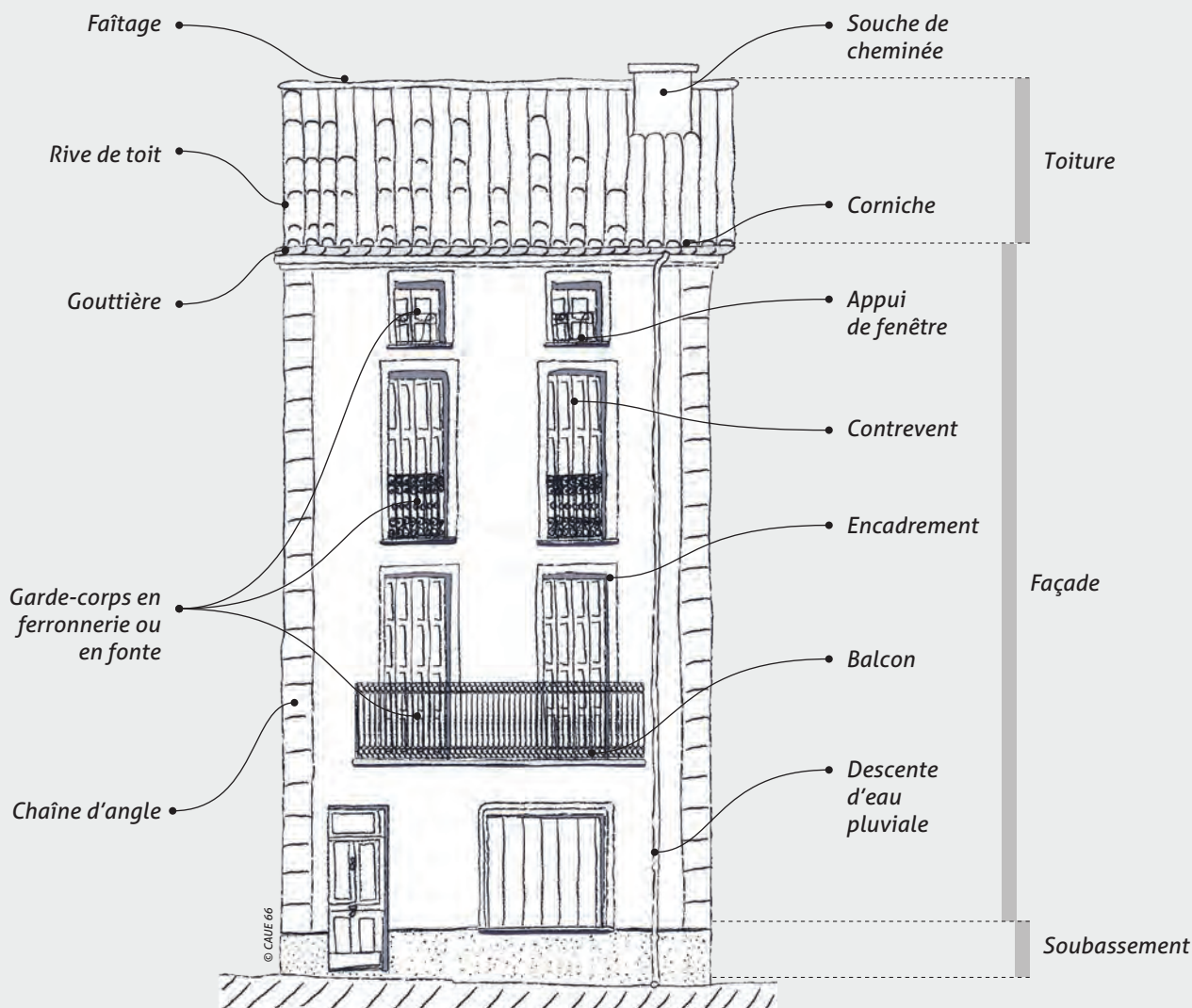


Table sur enduit avec décor floral

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

LA COMPOSITION DE LA FAÇADE

Une façade type et son vocabulaire



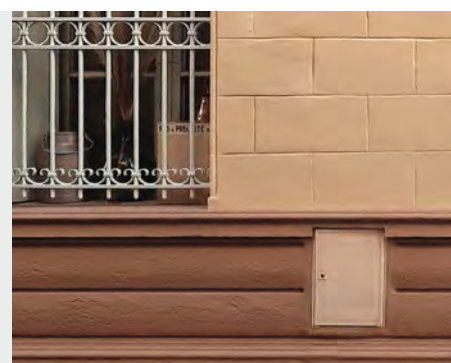
Le soubassement

De manière générale, c'est la partie massive d'un mur en contact avec le sol et ayant une fonction réelle ou apparente de supporter les parties supérieures. Dans les Pyrénées-Orientales, son rôle est à la fois technique pour isoler les maçonneries de l'humidité et stabiliser la construction sur ses fondations, et esthétique en créant un socle.

Soit, il est constitué d'une maçonnerie spécifique pouvant être réalisée en pierre de taille se différenciant de celle plus légère du reste de la façade ;

Soit, il est traité avec un enduit décoratif épais simulant une maçonnerie robuste d'une couleur différente (dans le même ton mais plus foncé) du fond de la façade.

C'est la partie directement en contact avec le sol humide naturellement, il permet de laisser « sortir » l'humidité du sol passant par le mur, sans impacter les étages.



Soubassement en enduit épais sculpté

La façade

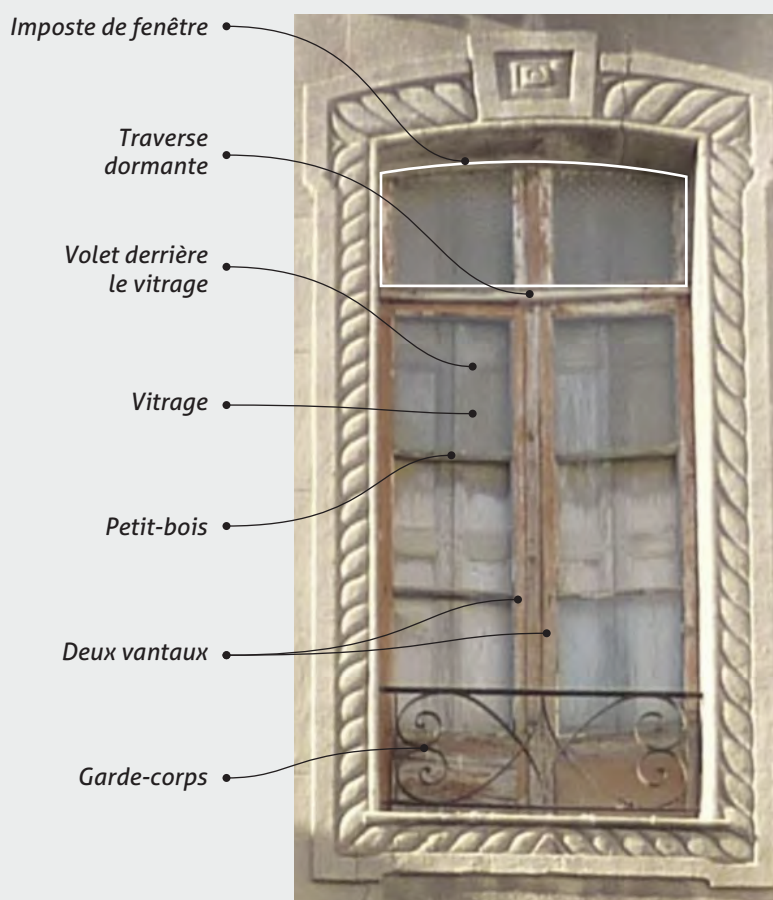
Les baies

Les ouvertures (portes d'entrée et portes-fenêtres) servent d'abord à pénétrer à l'intérieur du bâtiment et à y apporter de l'air et de la lumière (fenêtres). Elles participent aussi à la composition architecturale de la façade dans un jeu plus ou moins régulier de vides et de pleins et donnent ainsi un caractère au bâtiment. Leur disposition sur la façade (ordonnancement) a donc une grande importance.

Dans le bâti ancien, elles sont plus hautes que larges pour permettre à la lumière de rentrer le plus loin possible dans les pièces.

Les fenêtres

Leur taille et leur ornementation varient très généralement en fonction de l'étage sur lequel la fenêtre est située. Les fenêtres et leur encadrement du premier étage correspondant à l'étage «noble», sont généralement les plus grandes et les plus travaillées.



À L'ÉCHELLE
DU DÉPARTEMENT



Couleurs des menuiseries et des huisseries

(contrevents, volets, fenêtres, portes, moustiquaires...)

Les teintes des menuiseries du bâti ancien étaient obtenues avec des peintures à l'huile (noix, lin) colorées par des pigments : certains d'origine naturelle (terres d'ocre) ; d'autres d'origine artificielle. Elles seront traitées avec des produits qui laissent respirer le bois. Dans le département, les teintes de menuiseries observées sont dues, soit au vieillissement naturel du bois, soit à l'application de peintures à l'huile colorées par des pigments.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les portes

Ce ne sont pas uniquement des éléments fonctionnels mais aussi des ouvrages d'ornementation exprimant le statut social de leur propriétaire. Elles font partie des éléments les plus travaillés de la façade.

Les portes et portes-fenêtres à impostes vitrées apparaissent à la fin du 17^e siècle sur des monuments exceptionnels. Leur usage se vulgarise dans le courant du 19^e siècle.

Hormis pour les ouvrages très anciens et les dépendances, les portes sont pivotées sur un cadre dormant scellé dans l'encadrement de la baie. Elles peuvent comporter plusieurs vantaux. La porte est l'ouvrage de menuiserie qui a le plus pâti des modes esthétiques et aussi des mises aux normes récentes. C'est l'ouvrage de protection le plus sollicité donc celui qui s'use le plus et qu'il faut réparer ou remplacer.



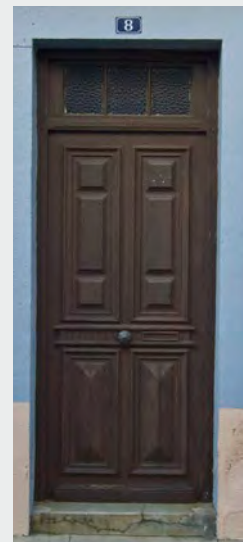
Latour de Carol - Porte cochère ou charretière avec contour en pierre de taille - linteau sculpté de symboles, nommé et daté



• Imposte de porte en fer forgé



Prades - Porte à panneaux et à imposte vitrée fixe (fin 19^e siècle)



Bages - Porte début 20^e à imposte vitrée et à motif renaissance autour de la serrurerie - Panneaux en pointe de diamant en partie inférieure

Les encadrements de portes et de baies

Les encadrements de baies, plus techniquement appelés chambranles, sont souvent réalisés en briques mais également en pierre taillée ou plus rarement en bois. Les chambranles à fasces sont très répandus. Ces éléments sont représentés :

- soit par une bande peinte au **badigeon*** d'environ 15 à 20 centimètres,
- soit par des décors en stuc ou en sgraffite.



Encadrement en granit et contrevent simple en planches à deux vantaux



Chambranle en bois à fasces sur linteau en arc surbaissé



Fenestrou - linteau et encadrement en bois



Les contrevents



Encadrement à feuillure* en pierre de taille.
Contrevent à planches horizontales jointives
en face interne. Fenêtre à petit bois



Contrevents à brisures
verticales (se pliant en
tableaux dans le sens
de la hauteur)

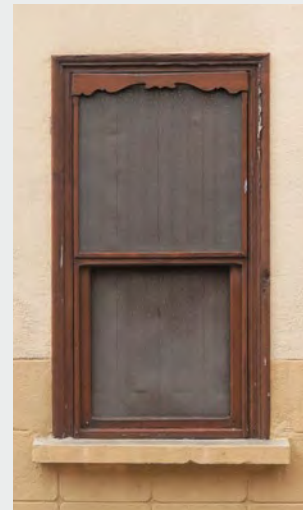
Ne pas confondre le contrevent disposé à l'extérieur et le volet disposé à l'intérieur. Le volet est un dispositif ancien employé entre la fin de l'époque médiévale et le 18^e siècle. Le contrevent apparaît à la fin du 18^e siècle.

Ils entrent dans la composition et l'esthétique des façades traditionnelles et jouent un rôle important, la nuit pour protéger du froid, en été pour protéger de la chaleur. Ils jouent également un rôle de protection des habitants.

Les moustiquaires



Laroque-des-Albères
Porte vitrée équipée d'une
moustiquaires ouvragée

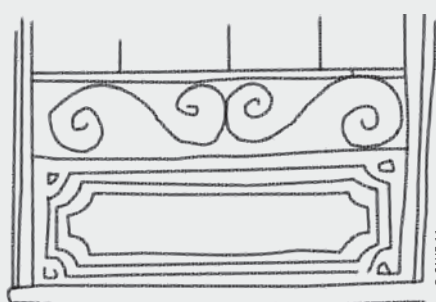


Maury - Fenêtre équipée
d'une moustiquaires devant
des contrevents à brisures
verticales

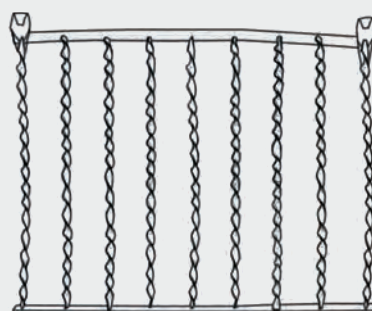
C'est un dispositif spécifique des secteurs à moustique. On le rencontre à peu près partout dans le département des Pyrénées-Orientales.

Solution écologique, il a pourtant tendance à disparaître comme la plupart des ouvrages de menuiserie en bois traditionnelle.

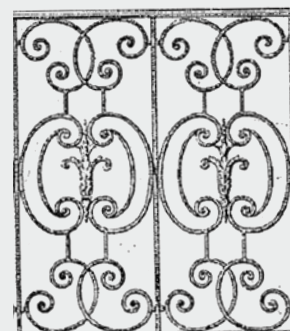
Les garde-corps, grilles de protection et balustrades



Fer forgé



Fer forgé



Fonte moulée

Les Pyrénées-Orientales est un département traditionnel de production et de transformation minière. De nombreuses forges étaient en activité jusqu'au début du 20^e siècle. Les façades des « maisons de maître » (bourgeoise ou grande maison) arboraient des garde-corps en fer forgé tel un signe extérieur de richesse jusque vers la fin du 19^e siècle, avec l'arrivée du chemin-de-fer. À partir de cette époque, le savoir-faire des artisans serruriers catalans fut concurrencé par celui des industriels de la métallurgie lorraine avec leurs ouvrages en fonte moulée.

Quant aux garde-corps en bois, ils sont surtout présents en zone rurale, dans les secteurs de montagne.



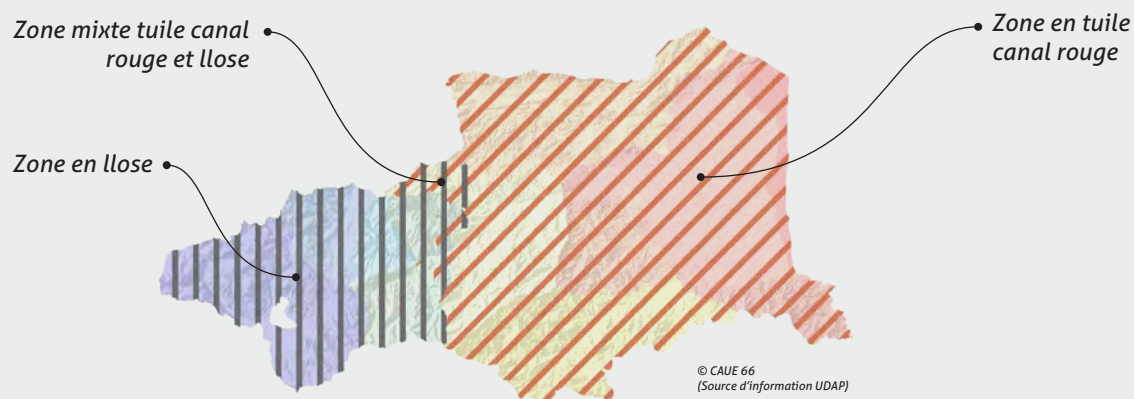
Bois

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

La toiture

Les couvertures

Répartition géographique actuelle des types de couverture



Dans les Pyrénées-Orientales, les pentes des toitures sont majoritairement comprises entre 28 et 30%, quelque soit le type de toiture (tuile ou llose)

Les tuiles creuses « canal »

Les toitures en **tuiles « canal »** sont en terre cuite maçonnée. Leur couleur résulte de la teneur en oxydes et du degré de cuisson de la matière.





Pour protéger la façade...

et plus généralement le bâtiment contre l'humidité provenant de la pluie et du sol, il faut éloigner l'eau des murs :

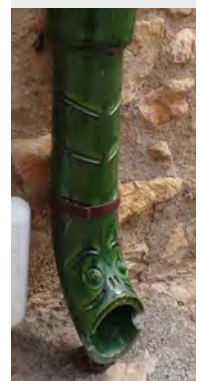
- en augmentant la taille du débord du toit ;
- en ajustant la pente du terrain autour de la maison ;
- en réalisant des drains si le sol n'est pas assez percolant ;
- en préférant un sol perméable et/ou végétalisé au pied de la façade car cela permet au sol de sécher plus vite.

Les gouttières



Les **chêneaux**, les **descentes** et les **gouttières** en zinc, en cuivre ou en terre cuite vernissée ont leur importance dans la protection de la façade car ils contribuent à éloigner l'eau de la façade. La corniche en terre cuite, recouverte par les tuiles, est appelée *tortugada* (prononcer *tour-tougade*).

En zone de montagne, traditionnellement sans chéneau, ce type de gouttière n'est pas adapté au poids de la neige, il peut exister des chêneaux en tôle d'acier.



Dauphin
en terre cuite
vernissée

Les pierres plates (lloses)

Selon la proximité des gisements et ses propriétés physiques (résistance au climat), les toitures peuvent être également en ardoise naturelle disposée en plaques plus ou moins régulières.



Faitage d'une toiture en llose



Les lloses sont taillées en écailles. La partie découverte et l'épaisseur des tuiles en llose sont de taille irrégulière.



* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les débords de toiture

Le débord de la toiture permet de rejeter l'eau de ruissellement loin de la façade et ainsi de la protéger des intempéries. Son rôle est d'autant plus important dans l'habitat populaire des Pyrénées-Orientales car le recueil des eaux pluviales y est quasiment inexistant.

Il est à noter que la plupart de ces débords étaient initialement beaucoup plus importants. Au cours des travaux de restauration des toitures, les abouts de chevrons pourris étaient raccourcis, réduisant ainsi la taille des débords au fur et à mesure.

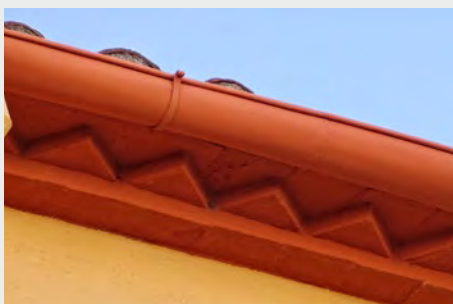
La mode de la corniche en éléments de céramique superposés ou génoise, depuis la fin du 18^e siècle, a aussi contribué à cette situation.

Corniches et génoises

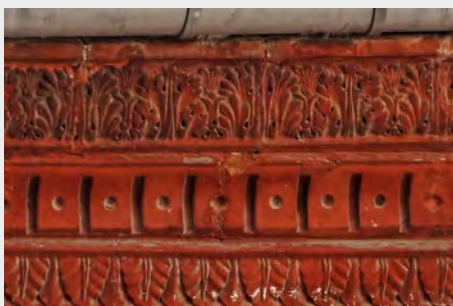
La corniche, qu'elle soit en brique, en terre cuite ou en rangée de tuiles, apporte une qualité architecturale par sa conception technique. mais protège assez peu les façades des intempéries.



Génoise à plusieurs rangées de tuiles



Corniche de briques agencées et/ou moulurées



Débord de toit avec décor de terres cuites vernissées ou brutes ou peintes



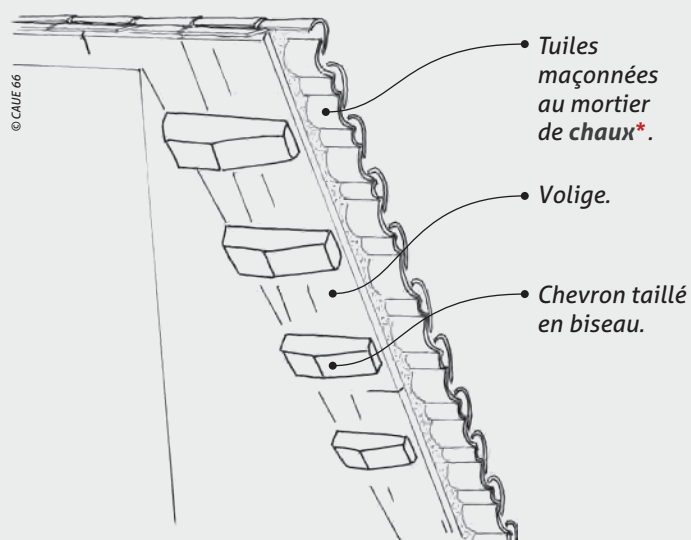
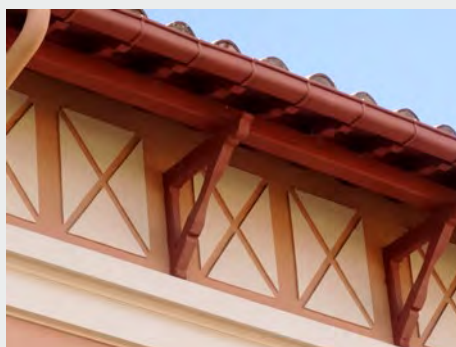
Sous-face de corniche peinte. C'est une spécificité catalane et majorquine. On ignore l'origine de ces décors peints au lait de chaux. Ici, il y a un mélange de triangles et de dessins « symboliques ».

Corniches en bois - chevrons

Les chevrons sont des pièces de bois qui supportent la couverture ; ils reposent par le bas sur la sablière et par le haut sur le faîtage, et sont soutenus dans les intervalles par les pannes, quand leur longueur dépasse 2 mètres.

Sur la façade, ils peuvent apparaître lorsqu'ils dépassent jusqu'au débord du toit (débord queue de vache). La tête du chevron possède une découpe plus ou moins élaborée.

À L'ÉCHELLE
DU DÉPARTEMENT



Tête de chevron taillée
ou biseautée

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

LES COULEURS DU BÂTI ANCIEN

Ces fiches ont été réalisées dans le but de dresser un état des lieux des techniques et couleurs employées traditionnellement pour mettre en valeur les façades des constructions (de la maison bourgeoise aux dépendances) du 18^e siècle jusqu'au début du 20^e siècle. Cet état des lieux, sans pouvoir être exhaustif, concerne l'ensemble du département. Il constitue une base de références pour les maîtres d'ouvrage et les concepteurs, permettant d'apporter des propositions ou des solutions en matière de restauration de façades anciennes.

Il ne s'agit pas d'un outil de prescription. D'autres couleurs peuvent être envisagées, au cas par cas, dans le cadre d'une démarche globale, à l'échelle d'un espace public ou d'une rue, avec l'appui d'un architecte ou d'un coloriste.

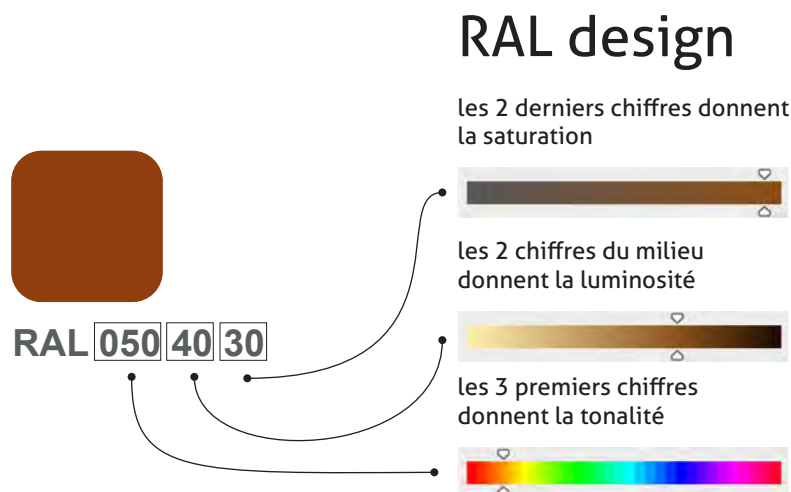
Pour les constructions plus récentes et contemporaines, le choix des couleurs des façades pourra être déterminé avec des critères différents pour s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Les couleurs du paysage urbain ou naturel, la topographie du site peuvent, en effet, déterminer des gammes d'aspect différent de celles employées pour le bâti traditionnel.

Note importante avant de lire ce document

Le nuancier RAL

L'ensemble de ces teintes, observées et recensées dans ce document, a été référencé selon le nuancier RAL étendu (RAL Design), qui est la norme la plus répandue actuellement.

La signification du code est la suivante :



Le RAL est le référentiel international servant à codifier les couleurs. RAL est la contraction de Reichsausschuß für Lieferbedingungen (Comité impérial allemand pour les conditions de livraison) développé en 1927 par l'Institut allemand pour l'assurance qualité et le marquage.



Remarque importante :

Des changements de couleur pourraient avoir lieu lors de la reproduction, de l'impression ou de l'affichage à l'écran de ce document. Le rendu des couleurs peut différer sensiblement d'un écran d'ordinateur à l'autre, ou d'une imprimante à l'autre. De plus, les couleurs RAL ne correspondent jamais à 100% à la réalité des couleurs réelles d'une façade suivant son exposition, le relief du support, sa texture, etc... Pour ces raisons, les références RAL ne sont données qu'à titre indicatif.



Perception des couleurs

La qualité de la lumière sur la façade change en fonction des saisons mais aussi suivant l'heure de la journée. De même, l'environnement change au fil des saisons, influence la perception des éléments en fonction de la végétation.

La même couleur sur une façade exposée au nord ne sera pas perçue de la même manière que celle sur une façade exposée au sud. Elle peut également être perçue différemment suivant la couleur de la façade voisine.

De même, suivant la technique de pose de l'enduit et du badigeon (chaulage, badigeon, eau forte ou patine), la couleur sera perçue différemment.

Les techniques adaptées au bâti ancien ont l'habitude de tenir des dizaines d'années et sont faciles à entretenir.

Les pigments

Bases de fabrication des couleurs observées dans le bâti ancien.

Les couleurs jaunes obtenues
avec les terres naturelles :

Terre Sienne
naturelle



Ocre
jaune



Terre Ombre
naturelle



Les couleurs orangées obtenues
avec les terres naturelles :

Terre Ombre
calcinée



Terre Sienne
calcinée

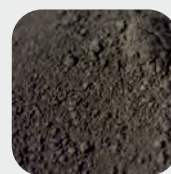


Ocre
rouge



Les couleurs
grises obtenues
avec l'oxyde :

Pigment
noir



Les teintes les plus couramment utilisées sur les bâtiments avant le 20^e siècle proviennent de terres naturelles (sables, kaolinite, etc.) servant de pigment pour obtenir toute une palette de couleurs. Différentes nuances de chaque teinte peuvent être obtenues en changeant les proportions du mélange avec le lait de chaux. Dans les centres anciens, ces

teintes ont été observées et utilisées. **De manière générale, les différentes parties de la façade sont teintées dans une même nuance mais déclinées dans un camaïeu.**

Aujourd'hui, d'autres assemblages de couleurs sont possibles, dans ce cas le conseil d'un professionnel est nécessaire.

Méthodologie d'analyse

Un travail de terrain a été effectué au cours duquel le bâti ancien a été observé et analysé. Les bâtiments sont choisis en fonction de leur typologie. Les couleurs ont été échantillonnées sur les différentes parties de la façade : fond de façade, encadrements, soubassement... en prenant soin de le faire aux endroits les plus à l'abri des intempéries et ayant subi le moins de dégradation (par exemple, sous un appui de fenêtre).

Pour déterminer les couleurs au plus juste, une charte grise a été utilisée pour prendre des photographies. Une balance des blancs a ensuite été réalisée sur les photos afin de trouver les tons les plus proches de la réalité.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

GLOSSAIRE

Assisé : maçonnerie formée de rangés d'éléments (pierres...) de même hauteur et posés de niveau.

Attique : partie supérieure d'une construction.

Badigeon : technique traditionnelle de ravalement et de décor rustique. Enduit pelliculaire à base de lait de **chaux*** qui peut être, parfois, additionné de terre naturelle colorante. S'applique sur un **parement*** nu ou enduit pour l'assainir ou le décorer. Le badigeon s'applique avec une brosse spéciale de grande dimension.

Chaux aérienne : chaux ayant la propriété de faire sa prise uniquement à l'air. On parle aussi de chaux grasse. La chaux aérienne est blanche. On obtient au malaxage un mortier gras, onctueux comme de la crème. La chaux éteinte est obtenue par l'action de l'eau sur la chaux vive.

Chaux naturelle hydraulique (ou maigre) : chaux obtenue à partir de roches calcaires naturellement argileuses ou, par addition d'argile ou de substances pouzzolaniques à de la chaux pure. Sa prise peut se faire autant à l'air que dans l'eau. On obtient au malaxage un mortier de consistance plus ou moins rêche suivant le coefficient d'hydraulicité de la chaux. La chaux hydraulique est plus ou moins légèrement colorée dans des tonalités ocre jaune à beige clair mais jamais grises.

Enduit : couche de mortier de plâtre, de **chaux***, de ciment appliquée sur un **parement*** maçonné brut, destinée en général à lui donner une surface plane, à le protéger des intempéries et souvent pour constituer un **parement*** décoratif.

Equarri : tailler une pierre à angle droit (« sommairement équarri » = tailler grossièrement).

Harpé : technique d'appareillage des angles des murs consistant à superposer les éléments en alternant leur grande et leur petite longueur pour lier les murs ensemble. (Cf. : Fiche 1 - p. 10)

Hourder : réaliser un matériau afin de lier les **moellons*** dans la maçonnerie et lui donner plus de solidité.

Mâchefer : résidu solide de la combustion récupéré au fond des fourneaux.

Moellon : pierre de petite dimension non taillée ou partiellement taillée, souvent issue de l'épierrement de champs. Dans les maçonneries, ils ne sont pas destinés à être vus, ils sont enduits.

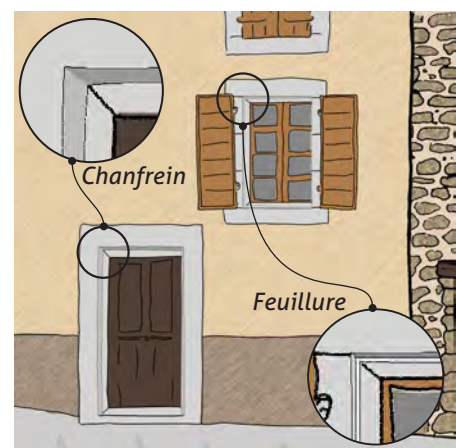
Mur pignon : Cf. : schéma ci-dessous) dans le bâti ancien, il désigne le mur dont la partie triangulaire donne le versant au toit. Le mur pignon s'oppose au **mur gouttereau** qui supporte les chéneaux et les gouttières.

Parement : surface apparente d'une construction en pierre, en terre ou en brique, enduite ou non.

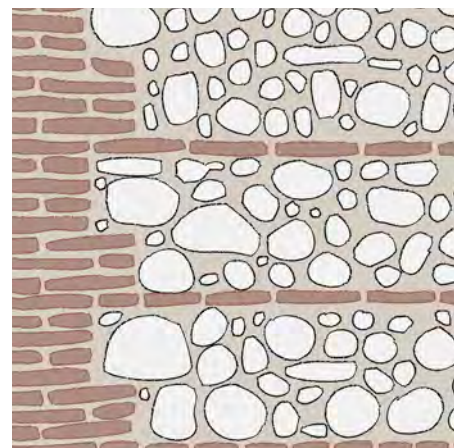
L'architecture **vernaculaire** est un style qui s'appuie sur les nécessités locales et les matériaux de construction disponibles, reflétant les traditions locales.

Cadre de baie à **feuillure** : ressaut pratiqué dans l'embrasure d'une ouverture dans lequel vient s'emboîter un volet, un contrevent...

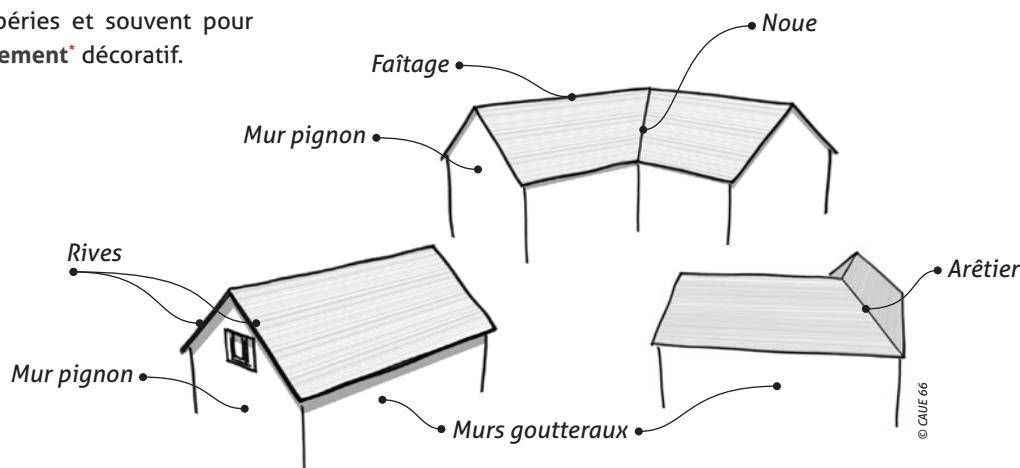
Cadre de baie **chanfreiné** : l'arrête des bord du cadre est tronquée formant une surface oblique.

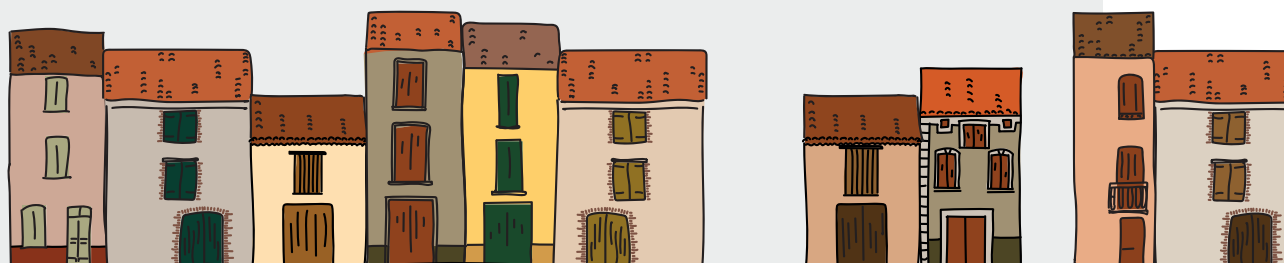


Dessins d'encadrements de baies chanfreinés (**chanfrein***) et feuillurés. (ou **feuillure***).



Dessin d'une maçonnerie avec une assise en brique





En partenariat avec :
 Le Ministère de la Culture (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP66)
 le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales et le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

www.caue66.fr

11 rue du Bastion St-François 66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 34 12 37 — contact@caue66.fr



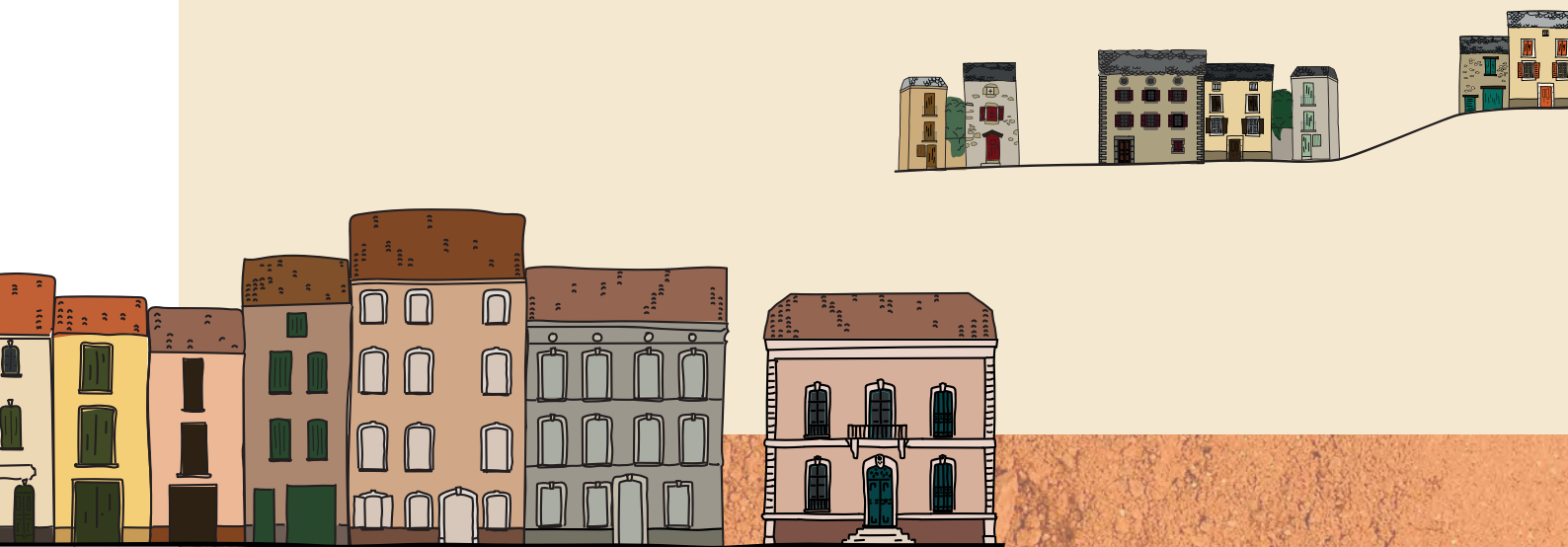
**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Façades & couleurs du bâti ancien

dans les Pyrénées-Orientales



Fiche 2

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT

66

Pyrénées-Orientales

c|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

FAÇADES & COULEURS DU BÂTI ANCIEN

dan les Pyrénées-Orientales

Fiche 2

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT

p. 2	OBSERVATIONS	p. 10	EXEMPLE DE MAISON SIMPLE
p. 3	• Structure des maçonneries des façades	p. 10	Les menuiseries
p. 4	• Les enduits	p. 11	Les toitures
p. 4	- Les enduits couvrants	p. 11	Les enduits et badigeons de façade
p. 4	- Les enduits fins ou pelliculaires badigeonnés	p. 11	Les ferronneries
p. 4	• Les couvertures	p. 12	EXEMPLE DE DÉPENDANCE
p. 5	• Les ouvertures	p. 13	Les menuiseries
p. 5	- Les fenêtres et les contrevents	p. 13	Les toitures
p. 5	- Les portes	p. 13	Les façade et les joints
p. 5	- Les moustiquaires	p. 14	EXEMPLE DE CORPS DE FERME
p. 5	• Les garde-corps, grilles de protection et balustrades	p. 14	Les toitures
p. 6	LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES	p. 15	Les menuiseries
p. 6	Les maisons bourgeoises	p. 15	Les enduits et badigeons de façade
p. 6	Les maisons simples	p. 15	Les ferronneries
p. 7	Les dépendances	p. 16	DÉMARCHES ADMINISTRATIVES
p. 7	Les grands corps de fermes	p. 16	• Pour se renseigner
p. 8	EXEMPLE DE MAISON BOURGEOISE	p. 16	• Pour les aides financières aux travaux
p. 8	Les menuiseries	p. 16	• Pour réaliser votre projet
p. 9	Les toitures		
p. 9	Les enduits et badigeons de façade		
p. 9	Les ferronneries		

OBSERVATIONS



Marquixanes



Argelès-sur-Mer



Palalda

Structure des maçonneries des façades

Il s'agit de maçonneries de **moellons**^{*}, de galets et/ou de briques, le tout **hourdé**^{*} avec des mortiers de chaux naturelle et sable de rivière de granulométrie irrégulière. Dans les constructions les plus modestes, le sable peut être remplacé par de la terre limoneuse. Certains bâtiments étaient construits en terre crue banchée que l'on nomme pisé comme dans le centre de Perpignan. Cette technique, connue par ailleurs depuis la

plus haute Antiquité, s'est modernisée avec la découverte de la fabrication du ciment artificiel à la fin du 19^e siècle, pour donner le béton de galets très employé jusqu'à la fin des années 1960. La structure des maçonneries, des édifices traités de façon « *économique* », est plus ou moins **assisée**^{*}. Elles sont généralement destinées à être enduites.



Perpignan - murs assisés avec alternance de galets et de briques



Saleilles - murs de moellons avec une assise en brique



Jujols - murs de moellons en schiste

^{*} Cf. : « Le mur et sa structure » - Fiche 1 - p. 9

^{*} Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

Les enduits

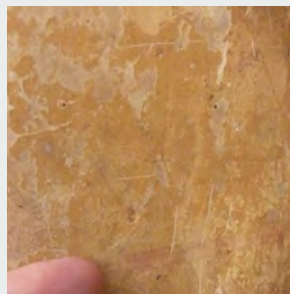
Les façades des immeubles d'habitation et des maisons donnant sur l'espace public sont généralement plus soignées que sur les autres faces. Elles sont donc agrémentées d'enduits plus ou moins sophistiqués (talochés, lissés) et parfois peints ou décorés, témoignant du statut du propriétaire. Souvent, l'encadrement des

baies n'est pas marqué par un bandeau comme dans d'autres régions ou en Cerdagne. L'enduit, en plus de donner un aspect esthétique, joue un rôle de protection du bâtiment*. L'adhérence « mécanique » des enduits à la maçonnerie est assurée par les joints entre les pierres.

Les enduits* couvrants



Les enduits fins ou pelliculaires badigeonnés



Ils sont fabriqués à partir de chaux naturelle et de granulats plus ou moins grossiers. Ils sont appliqués en deux ou trois couches de la plus grossière (gobetis) à la plus fine (finition). Les enduits les plus soignés ont un aspect lisse voire presque poli. Le poli est obtenu en ajoutant de la poudre de marbre au mortier de finition et par un travail en plusieurs passes avec un « platoir ».

Les couvertures

En général, dans la plaine, les toitures sont, en tuiles creuses (ou canal) et sur les piémonts les toitures sont soit en tuiles creuses, soit en pierres plates (ou lloses en catalan).



Toiture en tuile canal

Malheureusement, les matériaux de couverture traditionnels ont été soit abandonnés (pierre plate) soit remplacés par des productions industrielles à l'aspect monotone. En effet, les produits artisanaux n'avaient pas un aspect uniforme mais présentaient des nuances que les artisans savaient mettre à profit.

* Cf. : « Schéma en coupe verticale d'un mur enduit en moellon (ou galet) et ses principales qualités physiques », Fiche 1 - p. 9

* Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p.18

Les ouvertures

Les fenêtres et les contrevents



Fenêtre à deux vantaux. Encadrement en bois. Contrevents traditionnels à brisures (4 vantaux se pliant dans le sens de la hauteur).



Fenêtre à petit-bois avec une imposte fixe vitrée. Encadrement à feuillure*. Contrevent à cadre.



Les moustiquaires



Exemples de moustiquaires

Les portes



Caramany - Contour en marbre de Villefranche taillé et sculpté



Encadrement en pierres de taille moulurées. Linteau composite en plate-bande avec clef saillante. La menuiserie du 19^e siècle à panneaux sculptés et fausse pilette torsadée est typique de la région.

Les garde-corps, grilles de protection et balustrades



Ferronneries : grille de défense en fer forgé



Garde-corps en fer forgé



Garde-corps en fonte

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Les maisons bourgeoises

La maison bourgeoise se caractérise par des volumes importants et un traitement de la façade plus élaboré que celui de la maison simple. Elle est souvent implantée dans un jardin entouré d'un mur de clôture. On y pénètre par un portail dont la monumentalité varie suivant la richesse que veut montrer son propriétaire.

Contrairement aux maisons simples où seule la façade donnant sur l'espace public est enduite, ici l'ensemble des façades le sont généralement. La nature des finitions peut néanmoins varier en fonction de leur orientation, les grandes maisons

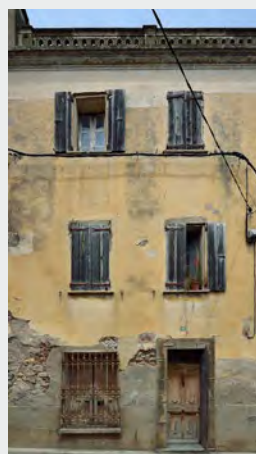
sont traitées dans leur totalité. Les façades sont souvent très soignées et peuvent être ennoblies de décors peints, modelés ou sculptés, en bois, en stuc ou en pierre. Les matériaux d'encadrements de baies, les bandeaux, les chaînes d'angle sont en principe badigeonnés au lait de chaux. Les balcons sont habillés de garde-corps en fer forgé ou en fonte moulée et parfois en bois. Les fenêtres sont souvent protégées par des grilles et des moustiquaires ouvragées. Les menuiseries raffinées et toutes ces techniques de mise en valeur des façades témoignent aussi du riche savoir-faire des anciens artisans.



Les maisons simples

Ces maisons modestes correspondent à l'habitat des artisans, commerçants, agriculteurs, employés. Elles sont, le plus souvent, implantées sur une parcelle étroite. Elles peuvent ne comporter qu'une travée d'ouvertures et un ou deux étages. Le rez-de-chaussée faisait office de cellier ou de remise.

Les façades donnant sur l'espace public sont enduites. Les maçonneries sont rudimentaires car destinées à être enduites. Les **enduits** sont plus ou moins grossiers, souvent appliqués en une seule couche. Les façades sont généralement peu ornementées avec une ou deux travées d'ouvertures. Ces caractéristiques confèrent à ces bâtiments un aspect simple contrastant avec celui des maisons bourgeoises et des bâtiments publics.





Les dépendances

Ce terme comprend les granges, les bergeries (cortals, en catalan), les caves, les écuries, les porcheries.

Ces bâtiments comportent des ouvertures adaptées à leur usage (agricole ou artisanal).

Ils sont construits de façon économique avec les matériaux trouvés sur place. Les éléments structurels sont construits en briques de terre cuite (cayrou). Les linteaux des baies sont souvent en bois. Les enduits protègent les maçonneries rustiques **hourdées*** avec des mortiers de terre. Les enduits laissent les **moellons***, galets ou briques plus ou moins apparents pour des raisons économiques. Les dépendances sont formées de volumes simples et trapus leur conférant des qualités esthétiques particulières.

Les caves d'une certaine importance sont souvent construites en béton de cailloux banché. Des lignes de briques marquent horizontalement les assises des murs.



Les grands corps de fermes

Les corps de fermes sont constitués de plusieurs bâtiments rassemblant différentes typologies dont les maisons bourgeoises, les maisons simples et les dépendances.



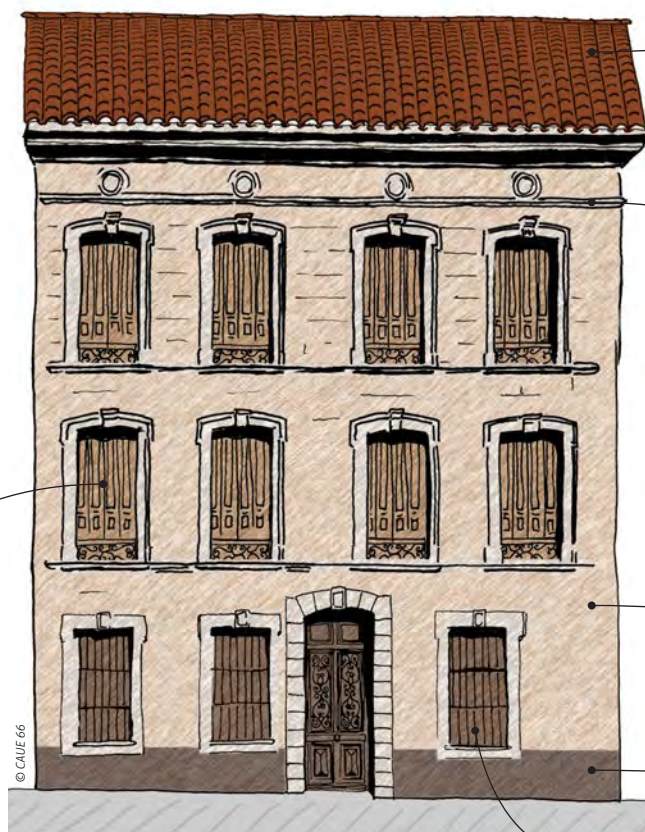
* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE MAISON BOURGEOISE

Elles comportent au moins deux étages. Les façades sont souvent très soignées. Les enduits agrémentés de décors colorés et parfois en relief valorisent l'ensemble.

Sur ces bâtiments d'un grand volume, les couleurs utilisées sont souvent assez contrastées mais toujours dans les mêmes tons.

Il est parfois possible de déterminer les couleurs d'origine de ce type de façade en faisant un léger sondage.



Les couleurs observées sur... **les menuiseries** : fenêtres, contrevents, portes...

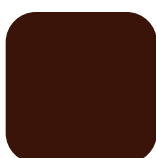
Une seule couleur pour l'ensemble des menuiseries est généralement la règle. Toutefois, les portes peuvent, par exemple, être peintes dans un ton plus foncé et les contrevents et fenêtres dans un ton plus clair. La couleur des menuiseries est souvent en harmonie avec la couleur de la façade (voir la palette ci-dessous)

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :

Les tons bois



RAL 060 50 30



RAL 050 20 16



RAL 050 40 20

Les gris



RAL 000 75 00



RAL 000 65 00

Les verts



RAL 120 40 20



RAL 120 30 10



RAL 180 30 15

Les couleurs observées sur... les toitures

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

Les couleurs observées sur... les enduits et badigeons de façade

Terre Sienne
naturelle

Ocre
jaune

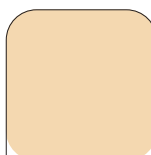
Terre Ombre
naturelle

Terre Ombre
calcinée

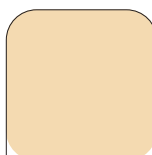
Terre Sienne
calcinée

Ocre
rouge

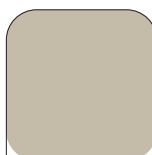
- Parties structurales de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...) généralement traitées dans des tons plus clairs et dans les mêmes nuances que le fond de la façade et l'étage attique (dernier étage de la façade dont la hauteur est souvent inférieure à celle de l'étage inférieur)



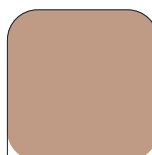
RAL 080 90 20



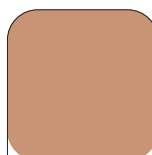
RAL 085 90 20



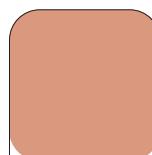
RAL 085 80 10



RAL 060 70 20

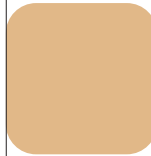


RAL 060 70 30

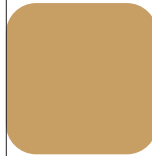


RAL 050 70 30

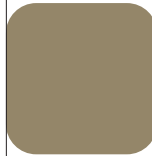
- Tapisserie - Fond de la façade



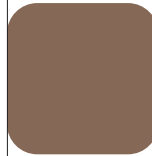
RAL 075 80 30



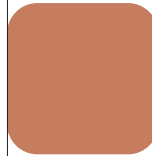
RAL 080 70 40



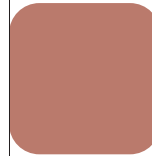
RAL 085 60 20



RAL 060 50 20

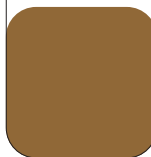


RAL 050 60 40

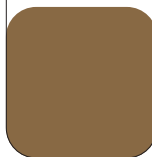


RAL 040 60 30

- Soubassement ou rez-de-chaussée généralement traités dans des tons plus foncés et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.



RAL 075 50 40



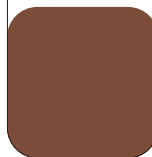
RAL 075 50 30



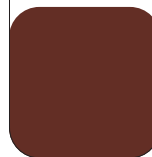
RAL 090 50 10



RAL 060 30 10



RAL 050 40 30



RAL 040 40 30

Les couleurs observées sur...

les ferronneries : garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintées dans des couleurs sombres.



RAL 000 25 00



RAL 240 30 05



RAL 260 20 05



RAL 170 20 10

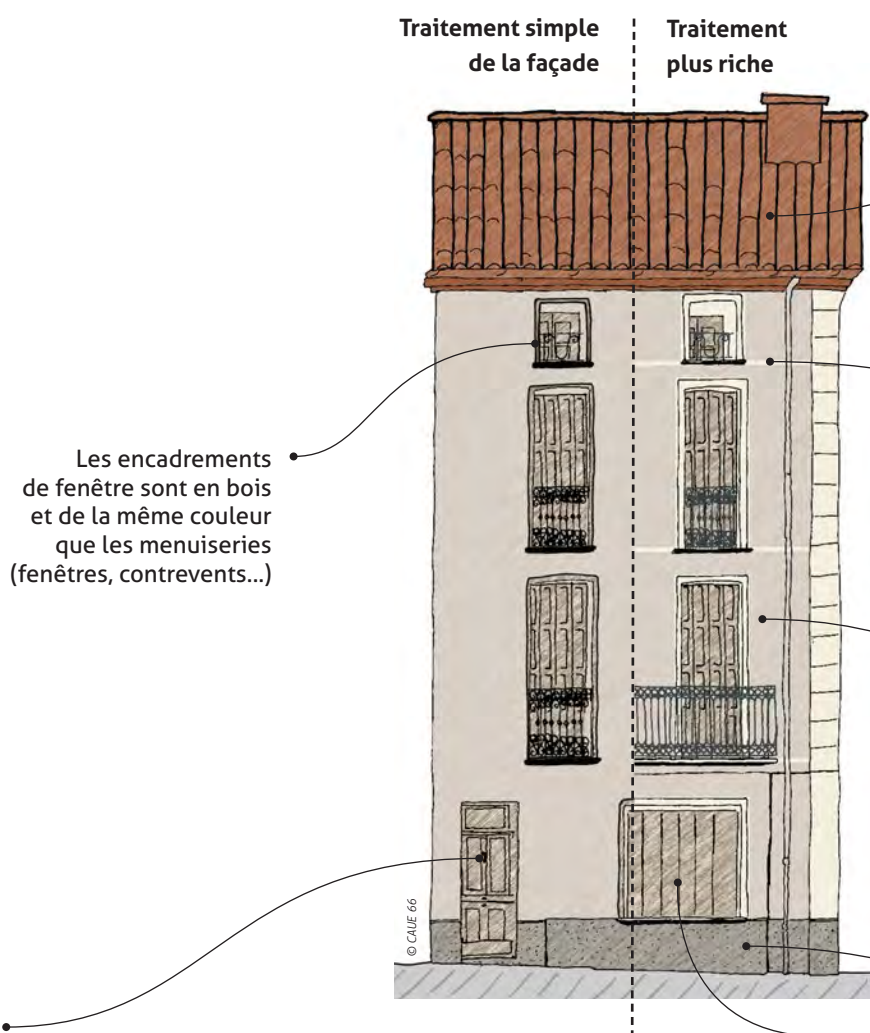


RAL 050 30 36

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE MAISON SIMPLE

Elles sont souvent étroites et petites, avec une ou deux travées d'ouvertures, sur un ou deux étages.
Souvent, seule la façade donnant sur l'espace public est traitée avec un enduit.
Elles ne comportent que très rarement d'autres ornements.



Les couleurs observées sur... **les menuiseries :** fenêtres, contrevents, portes...

De la même manière que pour les grandes maisons, une seule couleur pour l'ensemble des menuiseries est souvent envisagée. Les observations ont montré que, tout en gardant une même tonalité, les portes sont peintes dans un ton plus foncé et les contrevents et fenêtres dans un ton plus clair.

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :



Les couleurs observées sur... les toitures

Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les couleurs observées sur... les enduits et badigeons de façade

Terre Sienne naturelle

Ocre jaune

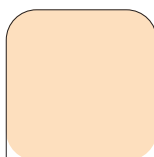
Terre Ombre naturelle

Terre Ombre calcinée

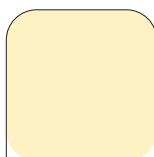
Terre Sienne calcinée

Ocre rouge

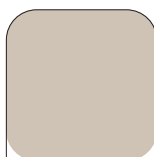
- Parties structurales de la façade (contours, chaînes d'angle, bandeaux, génoises, débords de toiture, cordons, appuis de fenêtre...) généralement traitées dans des tons plus clairs et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.



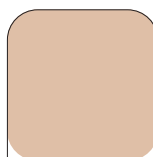
RAL 080 90 20



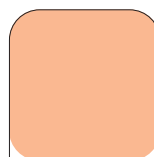
RAL 085 90 30



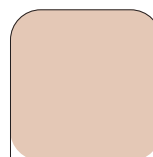
RAL 085 80 10



RAL 060 80 20

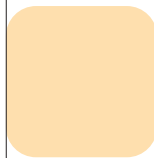


RAL 060 80 30



RAL 050 80 10

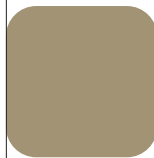
- Tapisserie - Fond de la façade



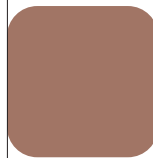
RAL 075 80 30



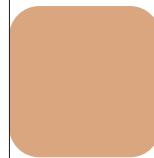
RAL 080 80 50



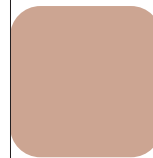
RAL 085 60 20



RAL 060 60 20

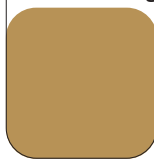


RAL 060 70 30

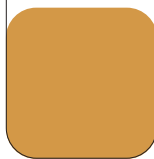


RAL 050 70 20

- Soubassement : généralement traité dans des tons plus foncés et dans les mêmes nuances que le fond de la façade.



RAL 075 60 40



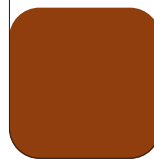
RAL 075 60 50



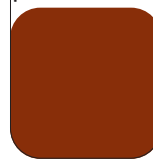
RAL 085 40 20



RAL 060 40 10



RAL 050 40 30



RAL 040 40 30

Les couleurs observées sur...

les ferronneries : garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintées dans des couleurs sombres.



RAL 000 25 00



RAL 240 30 05



RAL 260 20 05



RAL 170 20 10

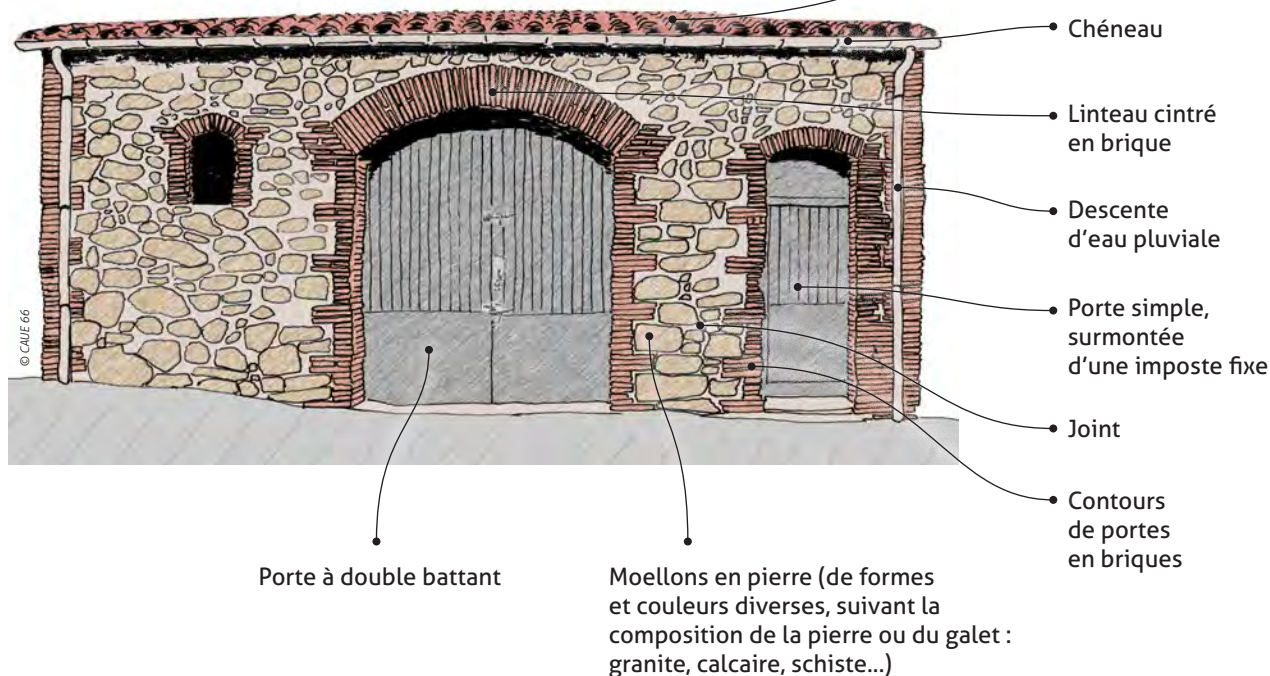


RAL 050 30 36

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

EXEMPLE DE DÉPENDANCE

Ces bâtiments ont peu d'ouvertures, ils étaient destinés à un usage agricole.
Les enduits sont rarement appliqués sur ce type de bâtiment.
L'appareillage du mur est donc plus soigné que les murs destinés à être enduits.
Ce sont des maçonneries rustiques où les moellons restent plus ou moins apparents.



Seuls les bâtiments des dépendances les plus rustiques peuvent ne pas être traités avec un enduit traditionnel. L'appareillage des murs a alors été travaillé dans ce but et un soin tout particulier a été porté au jointement.

Les couleurs observées sur...

les menuiseries : fenêtres, contrevents, portes...

La plupart des menuiseries sont fixées sur un cadre dormant scellé dans la maçonnerie d'encadrement. Dans ce cas, les cadres sont traités de la même manière que les menuiseries.
Seules les portes de granges et de portail peuvent être dépourvues de cadre dormant.

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :



Les couleurs observées sur... les toitures

Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

Les couleurs observées sur... les façades

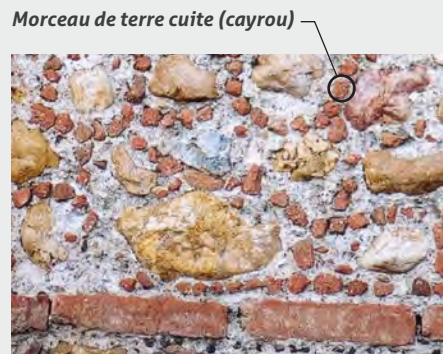
Les bâtiments des dépendances ne sont généralement pas enduits. Un soin particulier est apporté à la pose du joint. Dans ce cas, la couleur du bâti dépend des matériaux utilisés : les joints, les moellons.

Les matériaux varient donc suivant la géographie. L'habitat de la plaine utilise des matériaux tels que : les briques (les murs, les contours des ouvertures), les galets, le granit, le calcaire, les marnes, le schiste et le marbre de provenance locale.

et les joints

La couleur des joints dépend des matériaux utilisés. C'est un mélange des sables prélevés à proximité et de chaux. Souvent les joints sont beurrés, ils viennent recouvrir légèrement la pierre.

Les Maçonneries traditionnelles rustiques



Joints avec inclusion de mâchefer* ou de terre cuite (cayrou)

Elles concernent les édifices ou parties d'édifices traités de façon « économique » ; les enduits* couvrants et enduits décoratifs étant, pour des questions de coût de fabrication et de technicité, réservés aux constructions nobles ou bourgeoises. Le simple rejointoiment était donc réservé aux ouvrages plus modestes ou d'aspect rustique. Il pouvait aussi concerner les dépendances des édifices nobles ou bourgeois.

Le mortier de rejointoiment est généralement réalisé avec les sables de la même origine que les pierres ou galets servant à construire le mur. Leur couleur est souvent dans la même tonalité. Il est démontré qu'il valait mieux respecter ce rapport de coloration et d'éviter des tonalités trop contrastées.

Dans toute la Catalogne, le rejointoiment autour des pierres et/ou galets laissés apparents, est souvent agrémenté par l'incrustation dans le mortier des joints encore frais de morceaux de terre cuite.

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24



EXEMPLE DE CORPS DE FERME

Les fermes sont souvent composées de plusieurs bâtiments de moyenne à grande taille, mais simples.

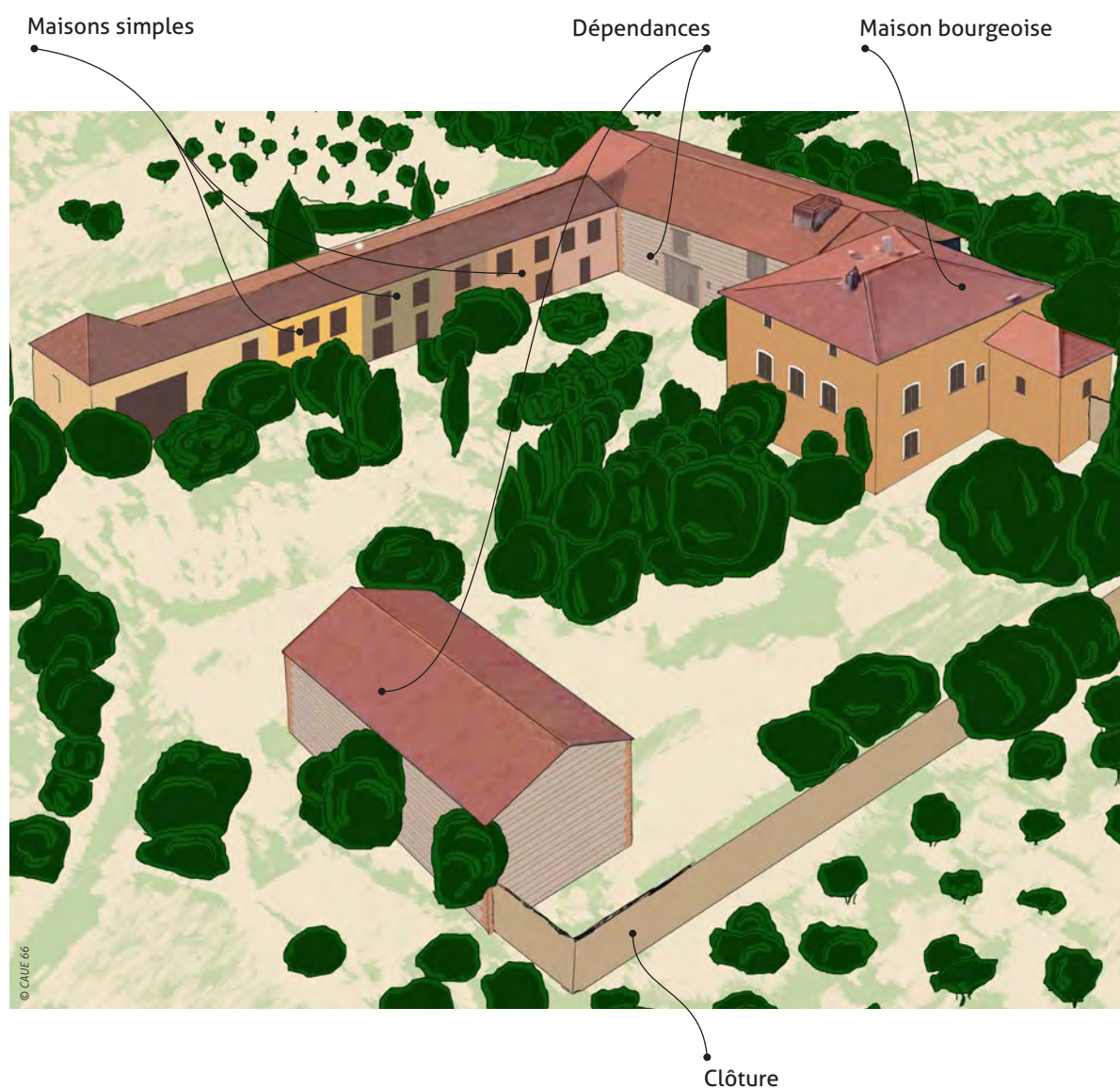
Les façades des locaux d'habitation et celles des façades exposées aux intempéries sont enduites.
L'enduit du bâtiment principal peut être décoré.

Les autres bâtiments (logements des fermiers, ouvriers...) sont enduits de manière plus simple.

Les bâtiments agricoles sont traités de manière plus rudimentaire, soit par un simple enduit, soit des maçonneries rustiques où les moellons restent plus ou moins apparents.

La couche de finition est réalisée avec un sable tamisé.

Ces sables prélevés sur place donnent à l'enduit la dominante colorée.



Les couleurs observées sur... les toitures

Les toitures en tuiles canal

Les toitures en tuiles canal ont des nuances variées en fonction de leur composition (oxyde de fer) et du degré de cuisson.

Les toitures en pierres plates (lloses - lauzes)

Les maisons situées dans certains villages des piémonts ont un toit en pierres plate (lloses). Leur couleur et aspect varient beaucoup et dépendent de ceux de la roche dont elles sont extraites.

Cf. : « Répartition géographique actuelle des types de couverture », Fiche 1 - p. 18

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONT



Les couleurs observées sur... les menuiseries : fenêtres, contrevents, portes...

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :

Les tons bois



RAL 060 50 30



RAL 075 50 50



RAL 050 40 20



RAL 060 30 10

les gris



RAL 000 75 00



RAL 000 65 00

les verts



RAL 100 60 20



RAL 120 60 20



RAL 180 30 15



RAL 120 40 20

Certaines menuiseries peuvent être fixées sur un cadre en bois encastré dans la maçonnerie. Dans ce cas, les cadres pourront être traités de la même manière que les menuiseries.

Les couleurs observées sur... les enduits et badigeons de façade

De manière générale, les différentes parties de la façade (parties structurales, fond de façade et soubassement) sont teintées dans une même nuance mais déclinées dans un camaïeu.



RAL 080 70 40



RAL 075 80 30



RAL 080 80 50



RAL 085 60 20



RAL 060 60 20



RAL 050 70 20

Les couleurs observées sur... les ferronneries : garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintées dans des couleurs sombres.



RAL 000 25 00



RAL 240 30 05



RAL 260 20 05



RAL 170 20 10



RAL 050 30 36

* Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une déclaration préalable (DP) (Code de l'Urbanisme - Voir la fiche pratique du site www.service-public.fr : <http://bit.ly/1WQkKJI>).

Lorsque l'immeuble se trouve à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) ou des commissions départementales nature, paysage et sites (CDNPS) (sites classés).

Cette page a été imprimée en 2020.

Pour consulter les démarches administratives actualisées, vous pouvez consulter notre site internet à l'adresse suivante : www.caue66.fr/demarches-administratives



ISBN : 978-2-9575637-0-8

Conception, illustrations et photographies : CAUE66

Création graphique : Manu Clabecq, Perpignan

Impression : Imprimerie Catalane, Perpignan

Pour se renseigner

Mairie de votre commune

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
2, rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN Cédex
Tél : 04 68 38 12 34

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales (UDAP 66)

7 rue Georges Bizet - BP 20048 - 66050 PERPIGNAN Cédex
Tél : 04 68 34 51 93

Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE 66)

11, rue du Bastion Saint-François 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 34 12 37

Maisons Paysannes de France

M. Claude Gallex - 22 rue du Général Derroja, 66000 PERPIGNAN
Tél : 06 88 65 76 23

Pour les aides financières aux travaux

Programme « Mieux se loger 66 » :

- ADIL (permanences)
2, rue Pierre Dupont 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 52 00 00 / <http://adil66.org/>
- Agence URBANIS
Tél : 04 68 63 76 86 - mieuxseloger66@urbanis.fr

Les Communautés de Communes et la Communauté Urbaine

- Albères Côte Vermeille Illibérès : 04 68 81 63 77 ;
- Agly Fenouillèdes : 04 68 59 20 13 ;
- Aspres : 04 68 53 21 87 ;
- Conflent Canigo : 04 68 05 05 13 ;
- Corbières Salanque Méditerranée : 04 68 28 10 37 ;
- Haut vallespir : 04 68 21 82 05 ;
- Roussillon Conflent : 04 68 57 86 85 ;
- Sud Roussillon : 04 68 37 30 60 ;
- Vallespir : 04 68 87 69 05
- Perpignan Méditerranée Métropole : 04 68 08 60 00 ;

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat en cours (OPAH) :

- SoliHa : 04 68 54 65 45
- et dans chaque Communauté de Communes concernée.

Pour réaliser votre projet

Architectes : liste consultable sur le site de l'Ordre des Architectes : <https://annuaire.architectes.org/>

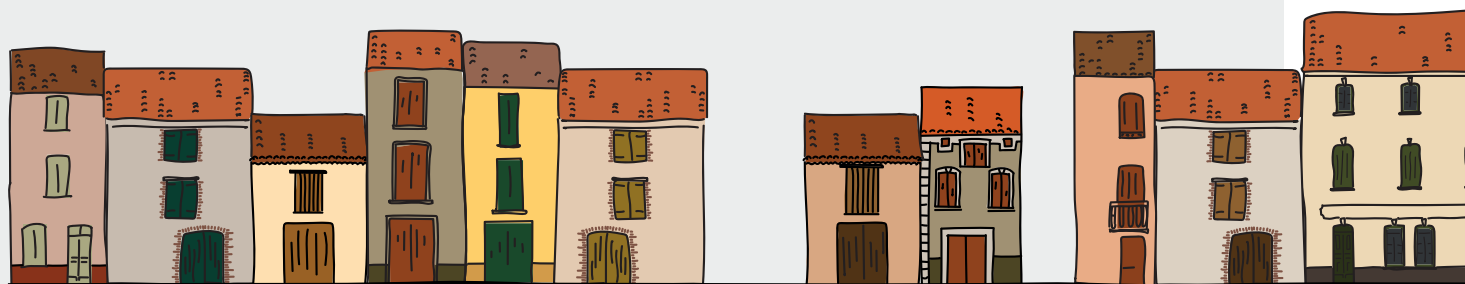
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes Occitanie (CROA)

Les Échelles de la ville - 4^e étage - Place Paul Bec - 34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 22 45 32

Trouver un artisan spécialisé :

- Chambre des Métiers
- CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)

Coloristes



En partenariat avec :
 Le Ministère de la Culture (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP66)
 le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales et le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

www.caue66.fr

11 rue du Bastion St-François 66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 34 12 37 — contact@caue66.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

