

PLU

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°2

COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE



Rapport de présentation / Modification Simplifiée n°2

Compléments au rapport de présentation : Exposé des motifs des changements apportés

CONSULTATION PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET EXAMEN AU CAS PAR CAS







SOMMAIRE

I.	Ρ	REAMBULE	4
		L'encadrement législatif de la procédure	
E	3.	Le PLU en vigueur et le projet de 2 ^{ème} modification simplifiée	5
(С.	Evaluation environnementale et présente modification du PLU	8
II.	E	XPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES	10
III.		CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU	11
A	۹.	Liste des pièces modifiées	11
E	3.	Les changements apportés au règlement	11
IV. DO		COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES	
V.	Α	NALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT	38



I. PREAMBULE

A. L'encadrement législatif de la procédure

Article L153-36 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45 Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-47 Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de





modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48 Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

B. Le PLU en vigueur et le projet de 2ème modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 28 septembre 2017, qui a fait l'objet d'une mise à jour le 30 janvier 2018 (ajout parmi les annexes du PLU de la délibération instituant un Droit de Préemption Urbain dans certaines zones), et qui a été modifié le 21 novembre 2019 (modification n°1).

La présente modification simplifiée porte uniquement sur une évolution du règlement, avec :

- Une adaptation des règles de la zone UA afin de mieux préserver et mettre en valeur la dimension patrimoniale du cœur de village ;
- Une adaptation des règles de la zone UD afin de permettre une harmonisation de l'encadrement réglementaire de la zone de Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien;
- Un ajout de pièces aux annexes du règlement.

<u>Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :</u>

➤ Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Latour-Bas-Elne s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD, structuré autour des trois grandes orientations suivantes :

- 1. ACCUEILLIR ET FIXER LES POPULATIONS
 - a. Favoriser la diversité de l'habitat
 - b. Planifier le développement urbain et maîtriser qualitativement le développement bâti
 - c. Des objectifs de modération de la consommation de l'espace
- 2. ATTIRER LES POPULATIONS PAR ET POUR LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES
 - a. Poursuivre l'amélioration de l'offre en services, en équipements publics, en loisirs





- b. Soutenir le développement économique, le niveau d'emplois
- c. Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des transports et déplacements
- d. Favoriser le développement des communications numériques
- 3. SEDUIRE AUSSI PAR LA QUALITE DU CADRE DE VIE
 - a. Promouvoir l'identité paysagère de Latour-Bas-Elne
 - b. Reconnaître et préserver le patrimoine naturel pour assurer des continuités écologiques
 - c. Inscrire le projet communal dans une réflexion environnementale d'avenir
 - ➤ Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Les changements apportés ne concernent pas l'évolution du périmètre d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, et n'ont aucun impact sur les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

➤ Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les évolutions réglementaires projetées ne sont pas de nature à générer des nuisances.

➤ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La modification projetée n'ouvre aucune zone à l'urbanisation. Elle concerne les zones urbaines existantes.

➤ Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

La modification projetée n'a pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :

➤ De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20%. En effet, elles concernent principalement la précision et l'harmonisation de règles architecturales en zones déjà urbanisées, ainsi que des adaptations mineures des règles de gabarit et de prospects.





➤ De diminuer ces possibilités de construire ;

Les possibilités de construire sont précisées notamment via un ajustement des destinations de constructions autorisées, sans toutefois les réduire.

➤ De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

➤ D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme sur les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.

La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

Le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux modifications envisagées.



C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU

Jusqu'à présent, en matière de soumission des modifications du PLU à évaluation environnementale, les textes applicables étaient les suivants :

Article L104-2 Code de l'urbanisme :

- « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :
- 1° Les plans locaux d'urbanisme :
- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés; b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre ler du livre II de la première partie du code des transports;

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale ».

Article L104-3 Code de l'urbanisme :

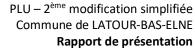
« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

Article R104-8 Code de l'urbanisme :

- « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Le Conseil d'Etat, dans sa décision n° 400420 du 19 juillet 2017 a considéré « qu'en ne prévoyant pas les conditions dans lesquelles une évaluation environnementale doit obligatoirement être réalisée dans les autres situations où le recours à la procédure de la modification du plan local d'urbanisme est légalement possible, alors qu'il n'est pas exclu par principe que les évolutions ainsi apportées à ce plan soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, les dispositions attaquées ont méconnu l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme ».







En conséquence, il a annulé les « articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».

Cette annulation contentieuse étant rétroactive, et la décision ne prévoyant pas d'application différée de cette annulation, il y a lieu de considérer que les dispositions annulées n'ont jamais existé, et ne sont donc plus applicables.

Seul l'article L104-3 du Code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40) demeure et celui-ci prévoit une évaluation environnementale (nouvelle ou actualisée), de manière systématique ou après un examen au cas par cas, uniquement dans le cas où des changements seraient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Le rapport de présentation de la présente modification analyse les effets sur l'environnement des changements apportés et il est démontré que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Dans le cadre de cette procédure, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme n'impose donc pas d'évaluation environnementale.



II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Résumé des ch	nangements apportés au PLU	Motifs principaux des changements apportés					
Règlement	Modification de l'encadrement de la zone UA / Articles UA2, UA10, UA11 et UA13	Afin de garantir l'homogénéité de la forme urbaine et la préservation des caractéristiques patrimoniales du centre ancien, des précisions sont apportées quant à l'encadrement de la zone UA, concernant : - Les règles d'implantation des annexes ; - La hauteur des constructions ; - L'aspect extérieur des constructions (principes généraux) pour encourager les rénovations de qualité ; - Les façades ; - Les ouvertures ; - Les couleurs, avec l'ajout d'un nuancier ; - Les clôtures ; - Les façades commerciales ; - L'intégration des éléments techniques ; - Les éléments producteurs d'énergie ; - Les vérandas ; - Les espaces libres et plantations.					
	Modification de l'encadrement de la zone UA / Article UA12	Les règles relatives au stationnement sont affinées afin de mieux articuler les besoins et le respect de la trame du tissu ancien, tout en favorisant la revitalisation du centre (rénovation, implantation de commerces, restaurants, activités de services,).					
	Modification de l'encadrement de la zone UD / Caractère de la zone, UD2, UD6, UD11	Un sous-secteur UDb est créé dans la zone UD. Il correspond à une partie de la zone d'activités Las Hortes, à cheval sur les communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. Il s'agit de prévoir des règles spécifiques, harmonisées avec celles applicables sur la commune limitrophe, dans un souci de cohérence territoriale : ajustement des destinations de constructions, des prospects, des couleurs de façades, de l'aspect des toitures et des exigences en matière de stationnement.					
	Ajout d'annexes / ANNEXES AU REGLEMENT	Complémentairement à la modification de l'article UA11, deux guides réalisés par le CAUE 66 intègrent les annexes du règlement. Ils permettent de comprendre les caractéristiques du patrimoine et d'accompagner les projets de la zone UA.					



Rapport présentation	de	présente	•		Justification d'urbanisme	évolutions	apportées	au	document
		simplifiée							

III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité. »

A. Liste des pièces modifiées

Seul le règlement écrit, pièce n°4 du PLU, est modifié via la présente procédure.

B. Les changements apportés au règlement

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits concernant les zones faisant l'objet d'évolutions : UA et UD + Annexes) est repris ci-après en gris et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- En rouge: modification du règlement par suppression
- En vert : modification du règlement par ajout
- En bleu: justification des changements



// 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 ;
- 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 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.
- 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les règles d'implantation des annexes sont revues afin que la forme urbaine du centre ancien soit mieux prise en compte et préservée.

- 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 égaie 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:

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 une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 3/2L).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

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).





Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Au-delà de l'encadrement métrique de la hauteur, il est apparu nécessaire de préciser les évolutions possibles dans le tissu ancien de la commune afin de garantir l'homogénéité de la forme urbaine et la préservation de ses caractéristiques patrimoniales.

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 édicté deux guides portant sur les matériaux et techniques de constructions, ainsi que sur les couleurs des façades du bâti ancien.

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

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 paysages naturels ou urbains.

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.

Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.





Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Ces précisions sont apportées afin d'encourager les rénovations de qualité dans le centre ancien. A cet effet, le règlement renvoie aux deux guides réalisés par le CAUE 66 permettant de comprendre les caractéristiques du patrimoine et d'accompagner les projets sur la zone UA.

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 enduits 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).

Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30% de la façade.

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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

L'aspect des façades est encadré plus strictement pour permettre la préservation du patrimoine de la commune. Il est néanmoins laissé une place à l'architecture contemporaine sous réserve de sa bonne intégration au tissu ancien.





2. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les fenêtres auront une tendance verticale. 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les ouvertures sont encadrées plus strictement pour permettre la préservation du patrimoine de la commune. Il est néanmoins laissé une place à l'architecture contemporaine sous réserve de sa bonne intégration au tissu ancien.

3. Couvertures/Toitures:

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal rouges 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. et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont néanmoins interdites.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

L'aspect des toitures est encadré plus strictement pour permettre la préservation du patrimoine de la commune. Les solutions originales sont autorisées, les toitures terrasses sont en revanche interdites pour conserver la forme du bâti ancien.





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). 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la préservation du patrimoine.

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

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Le terme « d'aspect » est supprimé pour faciliter la compréhension de la règle.

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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les couleurs autorisées sont précisées pour permettre la préservation et la valorisation du centre ancien.

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

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

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les clôtures autorisées sont précisées pour permettre la préservation et la mise en valeur du tissu ancien du village.

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 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.

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

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

L'encadrement des façades commerciales est précisé afin qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine bâti du centre du village.





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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Un paragraphe sur l'intégration des éléments techniques est ajouté pour la zone UA afin de garantir l'esthétique du bâti.

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 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) 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration spécifique qui peuvent prendre une autre forme qu'une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. La liberté du choix du dispositif architectural est laissée au porteur de projet.

H. ENERGIE RENOUVELABLE:

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent impérativement respecter la pente du toit. Les éléments producteurs d'énergie 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).

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la préservation du patrimoine.

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 boites aux lettres qui devront être encastrées et présenter des couleurs et formes sobres en harmonie avec la façade.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

La commune souhaite que les éléments techniques indispensables aux équipements des constructions soient intégrés le plus discrètement possible sur les façades afin de préserver le patrimoine.





H. 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les aspects des toitures des vérandas sont encadrés pour permettre une meilleure intégration au tissu ancien.

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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Cette précision est apportée pour permettre de prendre en compte les impératifs de stationnement tout en respectant la trame du tissu ancien.

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 et commerciales, 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les obligations de stationnement sont supprimées pour les entreprises commerciales afin de favoriser leur implantation dans le tissu ancien.

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

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les obligations de stationnement sont étendues à toutes les formes d'hébergement touristique.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une activité existante.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les obligations de stationnement sont supprimées pour les restaurants afin de favoriser leur implantation dans le tissu ancien notamment afin de permettre sa revitalisation.





Pour les ateliers d'artisanat et les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les obligations de stationnement sont supprimées pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de favoriser leur implantation dans le tissu ancien.

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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Afin de favoriser la dynamique du centre bourg, les obligations en matière de stationnement sont assouplies pour les rénovations sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements ou de majoration de la surface de plancher de plus de 30m².

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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Dans un souci de préservation des formes urbaines originelles, il est encouragé la préservation des espaces verts, des cours et des cœurs d'îlots ainsi que la végétalisation des façades.





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 4 : ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

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

Elle comprend un deux secteurs :

- Le secteur UDa, 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 UDb correspondant à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint Cyprien et Latour Bas Elne. Un sous-secteur est créé pour permettre la mise en œuvre de règles spécifiques notamment en harmonie avec la règle applicable sur la commune limitrophe.

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 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 UDa.
- 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

<u>Pour l'ensemble de la zone UD</u>, 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les habitations individuelles constituant des logements de fonction étaient tolérées dans l'ensemble de la zone UD. La commune souhaite restreindre cette possibilité dans la zone UDb dans la mesure où :

- La partie de la zone Las Hortes située sur Saint Cyprien n'autorise pas les logements de fonction. Il est ainsi pertinent d'harmoniser la règle au sein de la zone.
- De trop nombreuses dérives peuvent être constatées (logements de fonction transformés en habitations lors de la revente, mutation progressive des surfaces de plancher économiques en surfaces de plancher résidentielles...).

La surface de plancher possible n'est pas remise en question, seule sa destination évolue. La zone est dédiée quasi exclusivement aux activités économiques pour éviter sa mutation potentielle en zone d'habitat non adaptée à long terme.

- 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.

D<u>ans le sous-secteur UDa</u> 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 uinifamilial, 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 règlementation 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 résiduaires 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 TERRRAINS 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint Cyprien et Latour Bas Elne. Le prospect est réduit pour permettre une homogénéisation de la règle avec les dispositions du document d'urbanisme de Saint Cyprien.

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 cellesci 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. Le prospect est réduit pour permettre une homogénéisation de la règle avec les dispositions du document d'urbanisme de Saint-Cyprien.

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

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. Le prospect est réduit pour permettre une homogénéisation de la règle avec les dispositions du document d'urbanisme de Saint-Cyprien.

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

<u>EXPRESSION ARCHITECTURALE</u>: 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.

<u>FACADES</u>: 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 maconneries 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.

<u>COULEURS</u>: Les murs de façade seront d'une nuance choisie exclusivement entre les teintes RAL 9002, 7047, 7004, 7035. 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.





Principes justificatifs de l'évolution de la règle

L'aspect des façades est précisé pour permettre des nuances dans les couleurs autorisées.

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

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

L'aspect des toitures est revu pour permettre une meilleure intégration et la prise en compte du phénomène d'îlot de chaleur.

<u>VOLUMES</u>: 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.

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

La partie de la zone Las Hortes située sur Saint Cyprien n'autorise pas les toitures tuile canal. Afin de garantir l'unité architecturale de la zone et de favoriser l'intégration des constructions au site, la commune souhaite harmoniser la règle.

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 chêneaux de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulés.

<u>ENERGIE SOLAIRE</u>: 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'article10.

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.

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

<u>PUBLICITE</u>: 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 cellesci.

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.

<u>ECLAIRAGE DES AIRES DE STATIONNEMENT</u>: 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 50 m2 25 m² de surface de plancher ;

<u>Principes justificatifs de l'évolution de la règle</u>

Les exigences en matière de stationnement sont précisées pour éviter un report sur l'espace public trop important lors de la construction de bâtiments à usage de bureau ou de service.

- 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 deux une chambres d'hôtel ;

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Les exigences en matière de stationnement sont précisées pour éviter un report sur l'espace public trop important lors de la construction de bâtiments à usage 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 règlementation 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





// ANNEXES AU REGLEMENT

1/ Définitions :

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

<u>Annexe</u>: 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

(INTEGRATION A LA SUITE DU PRESENT RAPPORT DE PRESENTATION)

Principes justificatifs de l'évolution de la règle

Ces précisions sont apportées afin d'encourager les rénovations de qualité dans le centre ancien. A cet effet, le règlement renvoie aux deux guides réalisés par le CAUE 66 permettant de comprendre les caractéristiques du patrimoine et d'accompagner les projets sur la zone UA.





IV. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Elne doit être compatible, si nécessaire, avec les documents listés ci-après (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) :

Schémas de cohérence territoriale	SCoT Plaine du Roussillon
Schémas de mise en valeur de la mer	Néant
Plans de déplacements urbains	Néant
Programmes locaux de l'habitat	Néant
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Néant

La commune de Latour-Bas-Elne fait partie du périmètre couvert pas le **SCoT Plaine du Roussillon** qui a été approuvé le 13 novembre 2013. Il est aujourd'hui en cours de révision.

Il convient ainsi de démontrer la compatibilité des évolutions projetées dans le cadre de la modification simplifiée avec les dispositions du SCoT opposable, afin de s'inscrire dans l'esprit de ce texte d'ordre supérieur.

Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT, dans la mesure où elles ne concernent que des points « précis et mineurs » propres à la commune :

- Adaptation des règles de la zone UA afin de mieux préserver et mettre en valeur la dimension patrimoniale du cœur de village ;
- Adaptation des règles de la zone UD afin de permettre une harmonisation de l'encadrement réglementaire de la zone de Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien ;
- Ajout de pièces aux annexes du règlement.

Les évolutions projetées dans le cadre de la présente modification simplifiée sont donc compatibles avec le SCoT Plaine du Roussillon.



V. ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (*Partie C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, les changements portés dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 du PLU ne sont pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement :

- Adapter le règlement des zones UA et UD et compléter les annexes du règlement

Les changements apportés au règlement ne touchent que les zones d'ores et déjà « urbanisées », aussi l'impact sur l'environnement, que ce soit en termes de travaux ou d'aménagements projetés, est nul.

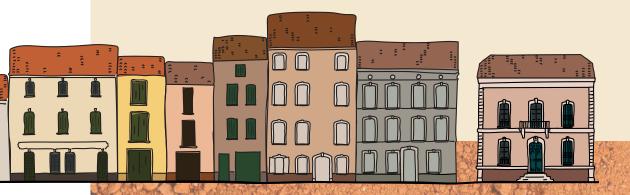
→ Ainsi, la présente modification simplifiée n'emporte pas de conséquences manifestes sur l'environnement.

Sans effet notable sur l'environnement, la présente modification simplifiée n'impose pas d'évaluation environnementale.

Façades & couleurs du bâti ancien

dans les Pyrénées-Orientales





Fiche 1

MATERIAUX 8 TECHNIQUES DE CONSTRUCTION



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



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 piqueter 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.

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 « sgrafitto » 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.



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 :



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...).



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...).



Les grès (mur de façade...).



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 chaine d'angle

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



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.





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.









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.

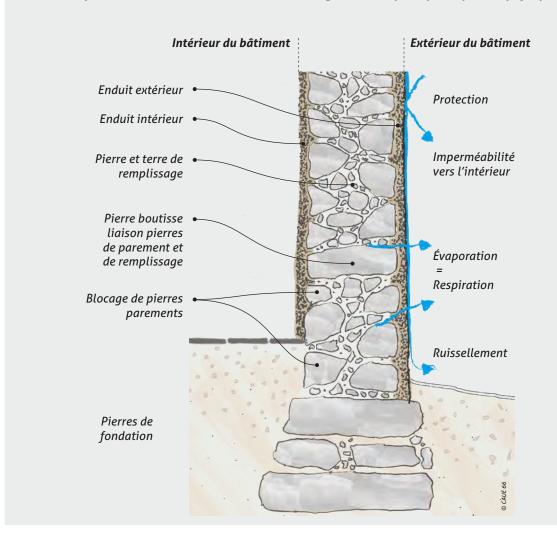
LES TECHNIQUES **DE CONSTRUCTION**

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



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)



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.



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



Moellon* de pierre de granite de Railleu



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



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

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

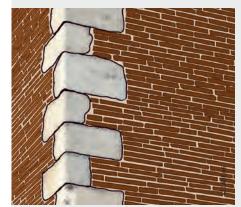
Pour la construction des murs d'habitation, la brique est le plus souvent utilisée comme assise*. Elle est rarement utilisée comme remplissage des murs.



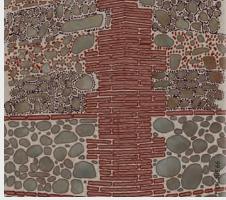
Mur mixte de galets avec inclusion et assise en cavrou

Les chaînes d'angle (pierre taillée et brique)

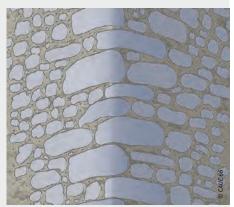
Les angles de mur font souvent l'objet d'une attention particulière. Leur **rôle structurel** se double d'une **recherche esthétique**. Les chaînes d'angle marquent la verticalité de l'édifice et indiquent un changement de façade. Nous retrouvons les mêmes techniques et les mêmes finitions que celles 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.



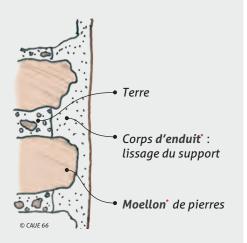


Schéma en coupe verticale d'une façade enduite en une seule couche.

!

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

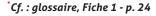
indifféremment sur des murs en pierre ou en pan-debois. Le mouvement de la taloche reste perceptible et se révèle lorsque les rayons du soleil rasent la maçonnerie. Leur adhérence à la maçonnerie se fait « mécaniquement » par l'intermédiaire des joints entre les pierres.











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 structurelles 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.



Chaine 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.





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



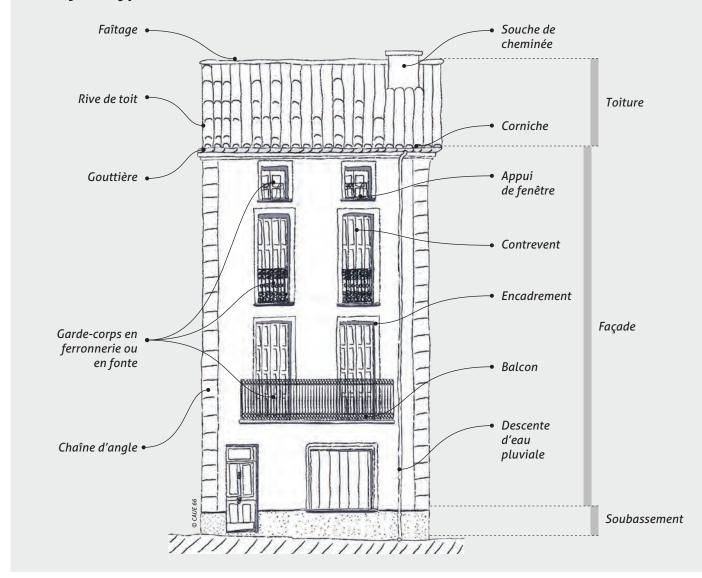
Table sur enduit avec décor floral





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.



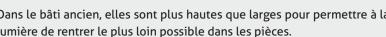
Soubassement en enduit épais sculpté

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

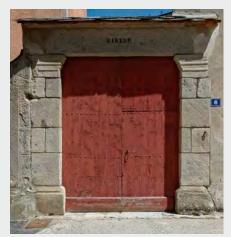
(contrevents, volets, fenêtres, portes, moustiquaires...) Les teintes des menuiseries du bâti ancien étaient obtenues avec des peintures à l'huile (noix, lin) colorées par des pigments: certains d'origine naturelle (terres d'ocre); d'autres d'origine artificielle. Elles seront traitées avec des produits 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.



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° siècle sur des monuments exceptionnels. Leur usage se vulgarise dans le courant du 19° 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 19º siècle)



Bages - Porte début 20° 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 sgrafitte.



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



*Cf.: « Les décors en stuc », Fiche 1 - p. 13



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 18e siècle. Le contrevent apparait 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

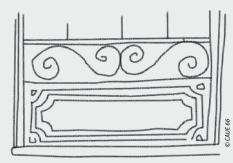


Maury - Fenêtre équipée d'une moustiquaires devant des contrevents à brisures verticales

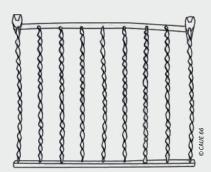
C'est un dispositif spécifique des secteurs à moustique. On le rencontre à peu près partout dans le département des Pyrénées-Orientales.

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

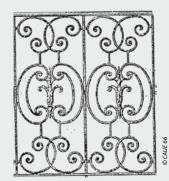
Les garde-corps, grilles de protection et balustrades



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 20e 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 moulés.

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

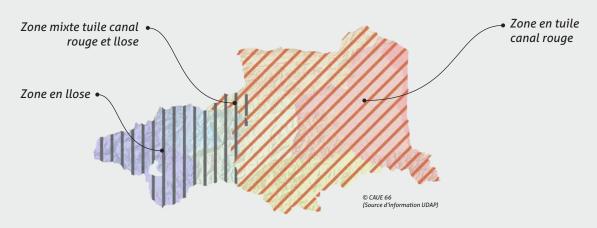




La toiture

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 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.



Faîtage d'une toiture en llose





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

Les gouttières



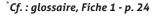
Les chéneaux, les descentes et les gouttières en zinc, en cuivre ou en terre cuite vernissée ont leur importance dans la protection de la façade car ils contribuent à éloigner l'eau de la façade. La corniche en terre cuite, recouverte par les tuiles, est appelée tortugada (prononcer tourtougade).

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





Dauphin en terre cuite



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 18e 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.

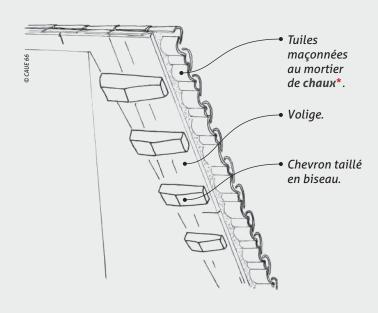


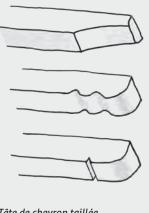












Tête de chevron taillée ou hiseautée

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 :

RAL design les 2 derniers chiffres donnent la saturation les 2 chiffres du milieu donnent la luminosité RAL 050 40 30 les 3 premiers chiffres donnent la tonalité

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











Les couleurs orangées obtenues

avec les terres naturelles :

Terre Sienne



Les couleurs grises obtenues avec l'oxyde:





Les teintes les plus couramment utilisées sur les bâtiments avant le 20e 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.



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 petit 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.

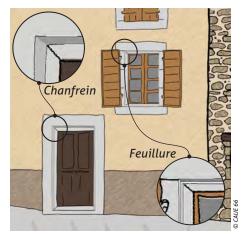
Moellon: pierre de petite dimension non taillée ou partiellement taillée, souvent issue de l'épierrement de champs. Dans les maçonneries, ils ne sont pas destinés à être vus, ils sont enduits.

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.

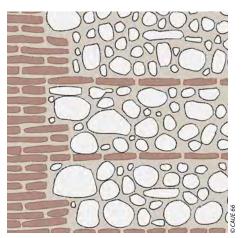
Parement: surface apparente d'une construction en pierre, en terre ou en brique, enduite ou non.

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'emboiter un volet, un contrevent...

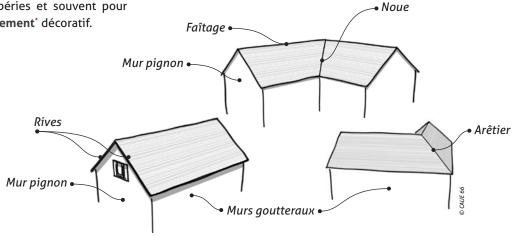
Cadre de baie *chanfreiné* : l'arrête des bord du cadre est tronquée formant une surface oblique.



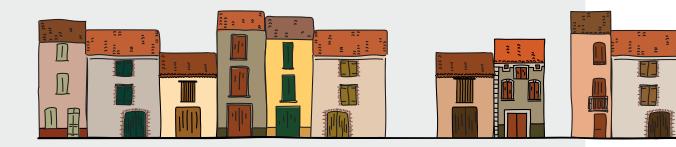
Dessins d'encadrements de baies chanfreinés (chanfrein*) et feuillurés. (ou feuillure*).



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

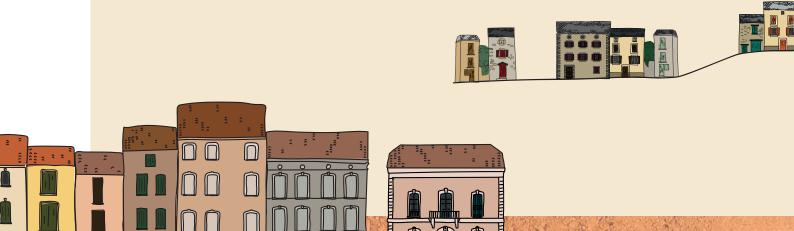






Façades & couleurs du bâti ancien

dans les Pyrénées-Orientales



Fiche 2

LITTORAL, PLAINE S. PIEMONTS



FAÇADES & COULEURS DU BÂTI ANCIEN

dans les Pyrénées-Orientales

Fiche 2

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONTS

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

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° 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

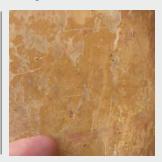
baies n'est pas marqué par un bandeau comme dans d'autres régions ou en Cerdagne. L'enduit, en plus de donner un aspect esthétique, joue un rôle de protection du bâtiment*. L'adhérence « mécanique » des enduits à la maçonnerie est assurée par les joints entre les pierres.

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).



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.



Toiture en tuile canal

°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 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 19º siècle à panneaux sculptés et fausse pilette torsadée est typique de la région.

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONTS



Les moustiquaires





Exemples de moustiquaires

Les garde-corps, grilles de protection et balustrades



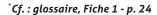
Ferronneries : grille de défense en fer forgé



Garde-corps en fer forgé



Garde-corps en fonte



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 protégent 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.

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONTS

Corbières- Littoral **Eenouillèdes** Conflent Roussillon Aspres Vallespir

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.







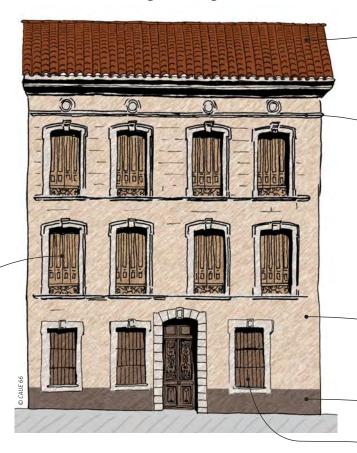
*Cf. : glossaire, Fiche 1 - p. 24

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 couleurs observées sur...

les toitures

LITTORAL, PLAINE Corbières- Littoral **Eenouillèdes** Conflent Roussillon Aspres Vallespir

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.

& PIÉMONTS

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

Les couleurs observées sur...

les enduits et badigeons de façade

Terre Sienne	Ocre	Terre Ombre	Terre Ombre	Terre Sienne	Ocre
naturelle	jaune	naturelle	calcinée	calcinée	rouge

Parties structurelles 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)



Les couleurs observées sur...

les ferronneries: garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintes dans des couleurs sombres.





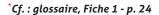






RAL 170 20 10

RAL 050 30 36

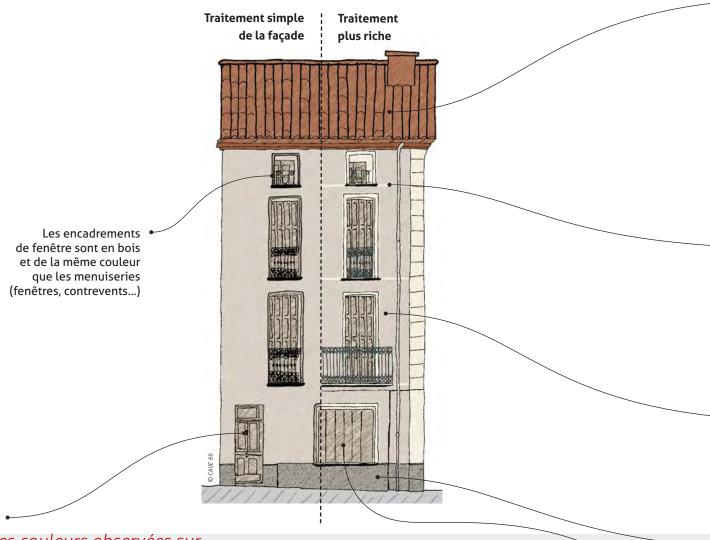


EXEMPLE DE MAISON SIMPLE

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.

& PIÉMONTS

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

Les couleurs observées sur...

les enduits et badigeons de façade

Terre Sienne	Ocre	Terre Ombre	Terre Ombre	Terre Sienne	Ocre
naturelle	jaune	naturelle	calcinée	calcinée	rouge

Parties structurelles 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.



Les couleurs observées sur...

les ferronneries: garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintes dans des couleurs sombres.

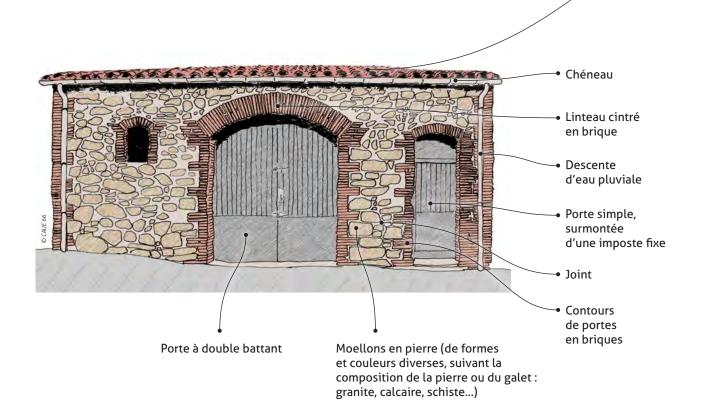






EXEMPLE DE DÉPENDANCE

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

Mâchefer

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.

LITTORAL, PLAINE & PIÉMONTS

Corbières- Littoral

Aspres

Fenouillèdes Conflent Roussillon

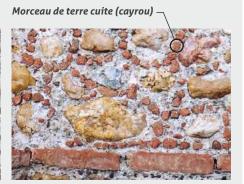
et les joints

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 rejointoiement 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 rejointoiement 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 rejointoiement 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

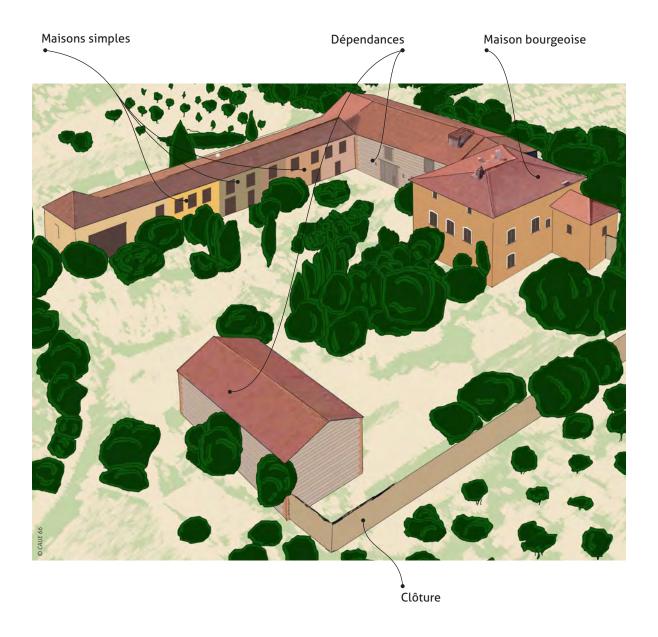
EXEMPLE DE CORPS DE FERME

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

Les couleurs observées sur...

les menuiseries: fenêtres, contrevents, portes...

Les couleurs traditionnelles des menuiseries varient autour de trois nuances dominantes :



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 structurelles, fond de façade et soubassement) sont teintées dans une même nuance mais déclinées dans un camaïeu.



Les couleurs observées sur...

les ferronneries: garde-corps, serrureries, grilles de protection...

Les ferronneries sont laissées à l'état naturel ou teintes dans des couleurs sombres.







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 Illibéris: 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)

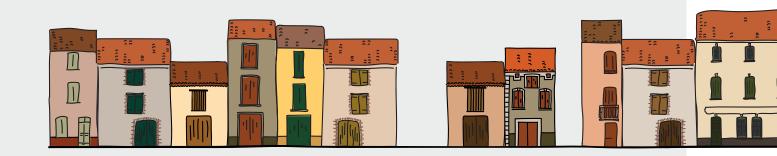
Les Échelles de la ville - 4º étage - Place Paul Bec - 34000 MONTPELLIER

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





