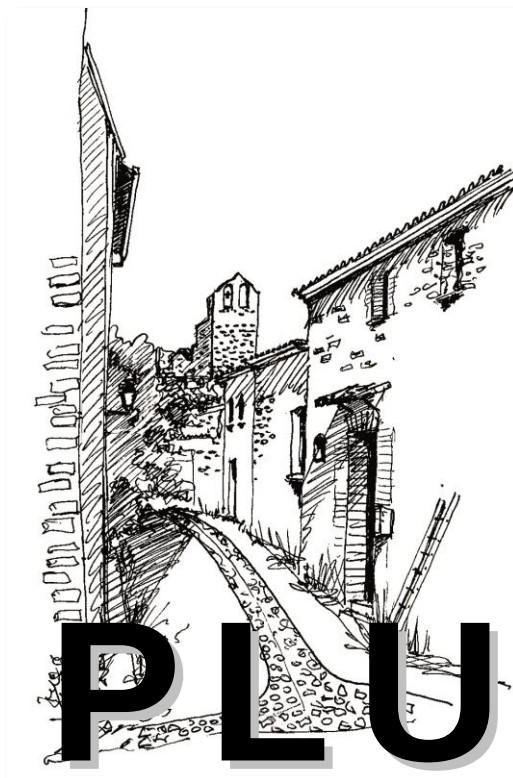


COMMUNE  
DE  
TORDÈRES



# Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



## SOMMAIRE

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Dispositions générales .....</b>                                                        | <b>2</b>  |
| <b>Dispositions applicables à la zone UA.....</b>                                          | <b>29</b> |
| Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions .....                          | 30        |
| Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 32        |
| Chapitre III. Equipements et réseaux .....                                                 | 39        |
| <b>Dispositions applicables à la zone UB.....</b>                                          | <b>41</b> |
| Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions .....                          | 42        |
| Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 44        |
| Chapitre III. Equipements et réseaux .....                                                 | 51        |
| <b>Dispositions applicables à la zone 1AU.....</b>                                         | <b>53</b> |
| Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions .....                          | 54        |
| Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 56        |
| Chapitre III. Equipements et réseaux .....                                                 | 63        |
| <b>Dispositions applicables à la zone A .....</b>                                          | <b>65</b> |
| Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions .....                          | 66        |
| Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 70        |
| Chapitre III. Equipements et réseaux .....                                                 | 76        |
| <b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>                                          | <b>78</b> |
| Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions .....                          | 79        |
| Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... | 81        |
| Chapitre III. Equipements et réseaux .....                                                 | 87        |
| <b>LEXIQUE .....</b>                                                                       | <b>89</b> |

# DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal tel que délimité sur le plan de zonage. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Elles s'appliquent aux constructions nouvelles et/ou à tout aménagement de constructions existantes, même en l'absence d'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

Ce règlement s'applique également :

- aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- aux démolitions (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

## PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celle du POS.

Nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment les articles « d'ordre public » des règles générales d'urbanisme issus du Code de l'Urbanisme permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet : articles L.111-1, L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 du code de l'Urbanisme.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique...

## AUTRES LEGISLATIONS

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent aux autorisations du droit du sol, s'ajoutent des prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques notamment en matière de :

- Code Civil ;
- Code de l'Environnement ;
- Code Forestier,
- Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ;
- Hygiène et santé publique, notamment celle du code de la Santé Publique et du règlement sanitaire et départemental ;
- Sécurité contre l'incendie ;
- Protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- Accessibilité des locaux vis-à-vis des personnes à mobilité réduite ;
- Servitudes d'Utilité publique affectant l'occupation du sol.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). La délimitation des zones est reportée sur le plan de zonage.

## COMPOSITION DU REGLEMENT *(DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE)*

### - Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

### - Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Volumétrie et implantation des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Stationnement.

### - Chapitre III. Equipements et réseaux.

Desserte par les voies publiques ou privées.

Desserte par les réseaux.

## PRINCIPES GENERAUX D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ADAPTATIONS MINEURES

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

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

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées dans le règlement, ou bien proposer des solutions alternatives justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte, du projet.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'aspect architectural n'est pas réglementé.

Les dispositions (hormis celles du chapitre 1) du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux articles L.152-3 à L.152-5 du code de l'Urbanisme.

## RISQUE INCENDIE DE FORET

La commune de Tordères est exposée au risque d'incendie de forêt. L'application des dispositions légales notamment du débroussaillage obligatoire minimum autour des constructions (arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 26 août 2013 relatif aux mesures de prévention des incendies et milieux naturels) doit être respectée sur la totalité du territoire communal.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut-être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU : *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

### LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les Emplacements Réservés (ER) figurent sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et sont représentés par le figuré suivant : 

Ils sont numérotés et classés dans la liste ci-après. Cette liste comprend la finalité de chaque Emplacement Réservé et donc l'opération projetée.

Ces Emplacements Réservés sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

#### Chapitre I : Contenu du PLU – Section 4 Règlement – Sous-section 3 Equipements, réseaux et emplacements réservés.

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »* Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

#### Chapitre II : Effets du PLU - Section 1 Respect du PLU

*« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.» Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.*

| N° | Destination                                           | Bénéficiaire                      | Superficie (m²) |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 1  | Aménagement de places de stationnement                | Commune de Tordères               | 106             |
| 2  | Aménagement d'un espace vert et de jardins familiaux  | Commune de Tordères               | 1 383           |
| 3  | Aménagement d'un espace vert                          | Commune de Tordères               | 145             |
| 4  | Réhabilitation d'un bâtiment à usage d'habitation     | Commune de Tordères               | 16              |
| 5  | Maintien et/ou aménagement de voies                   | Commune de Tordères               | 268             |
| 6  | Création d'un parking public                          | Commune de Tordères               | 1 436           |
| 7  | Aménagement d'un espace vert et de jardins familiaux  | Commune de Tordères               | 588             |
| 8  | Aménagement d'un chemin de promenade                  | Commune de Tordères               | 2 282           |
| 9  | Extension de la station d'épuration                   | Communauté de Communes des Aspres | 1 371           |
| 10 | Maintien et/ou aménagement de voies ou chemins ruraux | Commune de Tordères               | 4 542           |
| 11 | Maintien et/ou aménagement de voies ou chemins ruraux | Commune de Tordères               | 763             |
| 12 | Maintien et/ou aménagement de voies ou chemins ruraux | Commune de Tordères               | 17 215          |
| 13 | Maintien et/ou aménagement de voies ou chemins ruraux | Commune de Tordères               | 9 920           |

*Liste des Emplacements Réservés.*

## ELEMENTS ET SECTEURS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

### **Eléments bâtis et secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.**

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet au règlement du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

A ce titre, et au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), les secteurs ou éléments identifiés et localisés, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions particulières définies et listées ci-après.

Des observations in-situ et des échanges avec la Mairie, les habitants et l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la DRAC, ont permis de renforcer le travail d'identification et de localisation du patrimoine déjà mis en lumière par le « Diagnostic paysager et du patrimoine bâti identitaire ». Ces éléments bâtis (constructions isolées ou périmètres d'ensemble) peuvent être localisés tant à proximité du village ou bien isolés sur le territoire communal. Leur valeur est jugée soit par leur singularité architecturale représentant une certaine époque, soit par leur charge historique ou apport culturel.

Tous les travaux entrepris sur une construction, un ensemble de constructions ou encore un espace public faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19, identifiés au sein du document graphique, doivent être réfléchis de façon à préserver ou mettre en valeur les composantes de leur intérêt historique, culturel ou architectural. Ainsi, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments, îlots ou espaces publics protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les travaux non soumis à un permis de construire réalisés sur ces éléments, sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (cf. article R.151-41 du code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, sur l'ensemble de la commune s'appliquent les dispositions législatives et réglementaires du Code du patrimoine et l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme.

### **Eléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.**

Dans le même esprit que la protection précédente, l'article L.151-23 permet au règlement du PLU d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, et au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains sites ou éléments du paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions particulières définies et listées ci-après.

Des observations in-situ et des échanges avec la Mairie et les habitants, ont permis de renforcer le travail d'identification et de localisation du patrimoine déjà mis en lumière par le « Diagnostic paysager et du patrimoine bâti identitaire » et l'« Etat Initial de l'Environnement ». Les éléments recensés sur la fiche suivante, sont à protéger et conserver par leur intérêt écologique.

Les travaux non soumis à un permis de construire réalisés sur ces éléments, sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (cf. article R.151-43 du code de l'Urbanisme).

Ainsi les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés en respect de leur potentiel écologique.

- *Élément identifié au titre du L.151-19 :*

| Catégorie                                                                                     | N°    | Élément                                                           | Description et prescriptions de préservation                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Patrimoine préhistorique                                                                      | 1     | Ensemble rocheux et vestiges ancestraux                           | Cet ensemble rocheux et les vestiges situés à proximité témoignent d'une période historique très lointaine. Sa protection est donc capitale. Le site n'a pas encore fait l'objet de fouilles archéologiques.                                            |
| Patrimoine architectural, religieux et défensif                                               | 2     | Eglise Saint Nazaire (Xe, XIe et XIIe siècles)                    | Edifice majeur préroman à protéger et valoriser. L'église fortifiée n'est ni inscrite ni classée au titre des Monuments Historiques, l'art. 151-19 permet de définir les prescriptions nécessaires pour permettre sa conservation et sa mise en valeur. |
|                                                                                               | 3     | Parcelle n° 308 avec cône de vue sur l'église et le centre ancien | Parcelle à conserver en tant qu'espace vert et sans aucune construction permettant de sauvegarder le cône de vue vers l'église et le centre ancien.                                                                                                     |
|                                                                                               | 4     | Centre ancien                                                     | Périmètre à protéger pour des raisons architecturales et culturelles. Tous travaux devront se faire dans le respect de l'architecture existante et avec des matériaux et techniques adaptés.                                                            |
|                                                                                               | 5     | Caveau de la famille Carbasse-Maler                               | Edifice d'intérêt culturel à protéger. Patrimoine privé à conserver.                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                               | 6a    | Mas Cap Blanc                                                     | Bâtiments d'intérêt architectural et culturel à conserver. Les caractéristiques architecturales de ces mas agricoles doivent être maintenues notamment pour ce qui est de la forme de l'ensemble et des matériaux.                                      |
| Patrimoine rural et agricole<br>Ensemble bâti ou élément isolé                                | 6b    | Mas d'en Carbasse (dit aussi « La Chênaie »)                      |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                               | 6c    | Mas Clos Saint-Jean (dit aussi « La Teularie »)                   |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                               | 6d    | Mas d'en Noé                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Petit patrimoine<br>Éléments d'intérêt historique, culturel, paysager, agricole ou industriel | 7a-c  | Vestiges de bergeries ( <i>cortals</i> ) et porcherie             | Éléments d'intérêt culturel et agricole à conserver et éventuellement requalifier. Tous travaux de requalification doivent être entrepris dans le respect de la forme et des matériaux originels de ces éléments.                                       |
|                                                                                               | 8     | Casot                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                               | 9a-j  | Puits                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                               | 10a-b | Fours à chaux                                                     | Éléments d'intérêt culturel (et architectural) à conserver.                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                               | 11    | Vestiges d'un moulin (lieu dit « Gourg de l'Ouille »)             |                                                                                                                                                                                                                                                         |

- *Élément identifié au titre du L.151-23 :*

| Catégorie         | N° | Élément           | Prescriptions spécifiques de préservation                       |
|-------------------|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Élément de nature | 12 | Ruches naturelles | Éléments naturels d'intérêt écologique à conserver et protéger. |

► FICHE PAR ELEMENT/SECTEUR ET PAR CATEGORIE, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

**Fiche 1 - Ensemble rocheux et vestiges ancestraux / Valeur historique et culturelle**

Descriptif et historique :

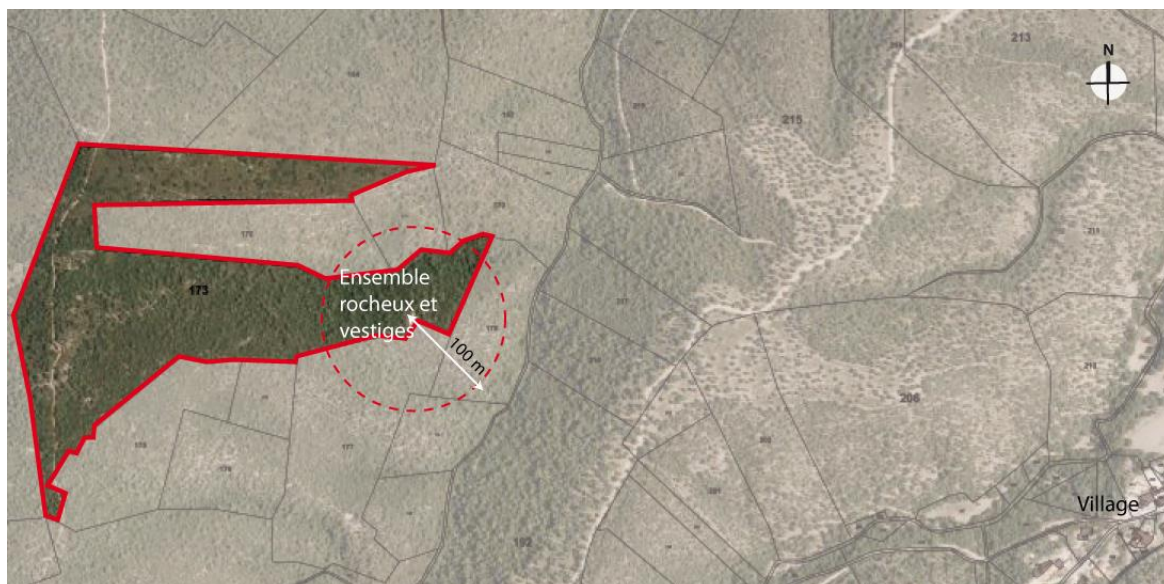
Cet ensemble rocheux et les vestiges ancestraux situés à proximité (probablement des habitations ou des tombes), témoignent d'une période historique très lointaine du territoire. On y trouve également une retenue d'eau.

Le lieu est appelé « Penya de la Guilla » (il apparaît aussi sur les cartes comme « Roc d'en Guillement »).

Le site n'a encore fait l'objet d'aucune fouille archéologique, il est donc impossible de le dater. Sa protection est capitale.

Localisation :

L'ensemble rocheux et les vestiges se situent sur la parcelle n° 173, en milieu naturel et forestier (suberaie) au nord-ouest du village. Son accès est très difficile du fait de pentes importantes et d'absence de chemin (c'est un sentier escarpé qui y conduit).



Source : AURCA, géoportail.fr



Ensemble rocheux de Penya de la Guilla et vestiges à proximité (source images : Commune de Tordères).

Prescriptions :

Ensemble patrimonial à conserver et protéger en raison de sa valeur historique et culturelle. Tous travaux mettant en péril l'intégrité de ses constructions sont interdits.

Un périmètre de 100 m de rayon autour du dolmen est inscrit afin de permettre les éventuelles fouilles archéologiques et d'éviter toute construction.

Pour tous travaux de valorisation à l'intérieur de ce périmètre, il est conseillé de saisir le service Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la DRAC.

## Fiche 2 - Eglise Saint-Nazaire / Valeur historique, architecturale et culturelle

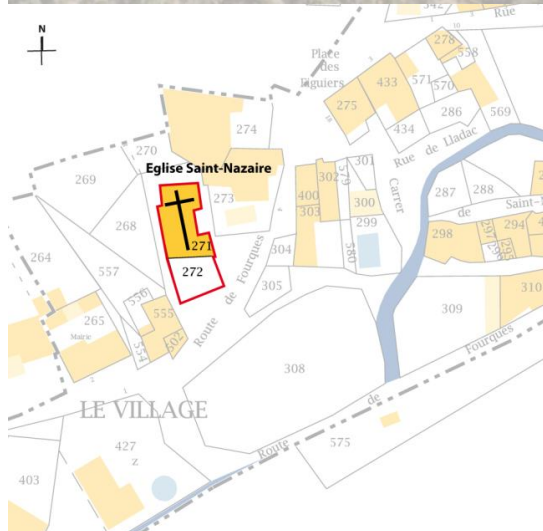
### Descriptif :

L'église dédiée à Saint Nazaire, anciennement appelée Saint-Martin, a été consacrée au XIIe siècle par l'évêque d'Elne. A ce moment là, elle a subi des agrandissements, dont notamment la construction de la tour-clocher vers le XIIIe siècle.

L'église Saint Martin a été bâtie avant le Xe siècle, dans un style roman. Certaines traces des anciens éléments constructifs et des matériaux comme la présence de lauze, permettent de comprendre son histoire et son évolution architecturale et fonctionnelle. Comme par exemple la fortification de la tour-clocher vers le XIIIe, époque où l'insécurité régnait, ce qui est mis en évidence par la présence d'archères sur sa façade est.

### Localisation :

Située dans le centre villageois, parcelle n° 271 et parvis sur la parcelle n° 272.



Source : AURCA, [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr), [cadastre.fr](http://cadastre.fr)

### Matériaux :

Construction maçonnerie en moellons, et pierre de taille pour les chaînes d'angle et encadrements des baies (archères, portail, fenêtre).

Les murs en pierre sont laissés apparents. Certains joints ont été refaits à la chaux ainsi que les enduits intérieurs (suite à des travaux de réhabilitation récents).

Présence de lauze en façade de la tour-clocher (ancien toit) et toit de l'abside caché par la tour.

Le toit de la nef est recouvert par de tuiles canal rouges.

A l'intérieur certaines ouvertures présentent des linteaux en bois.

### Prescriptions :

Il est interdit de détruire ou endommager le bâtiment. Aucune extension ou surélévation n'est autorisée.

Bien que ce bâtiment ne soit ni inscrit ni classé au titre des Monuments Historiques, l'avis de l'UDAP devra être demandé pour tous travaux de réhabilitation ou mise en valeur.

Tous travaux doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Aucun élément ne doit obstruer sa perception, l'aménagement de l'espace public environnant doit permettre sa mise en valeur (notamment la parcelle n° 272 constituant sont parvis).



Façade ouest

Source images : AURCA

### Fiche 3 - Parcelle n° 308 libre de toute construction et cône de vue / Intérêt paysager

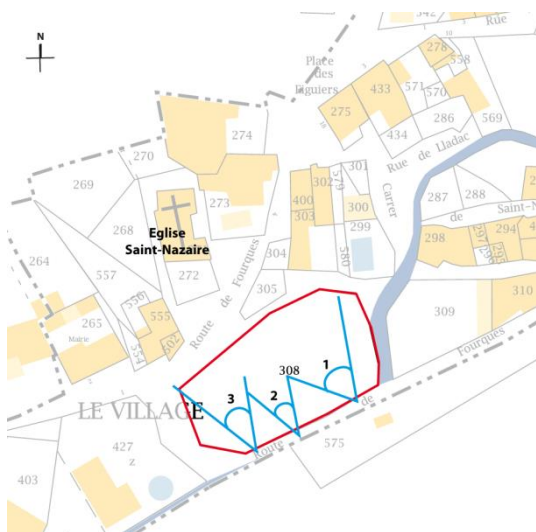
#### Descriptif et historique :

La parcelle n° 308 (1 180 m<sup>2</sup> de surface) libre de toute construction est située au sud de l'église en entrée de village. Elle permet de dégager une vue franche sur ce bâtiment patrimonial ainsi que sur le centre ancien (cf. cônes de vue sur schémas ci-dessous).

La pérennisation de cet espace vert assure la mise en valeur du bâtiment de l'église, élément majeur identitaire du village, ainsi que celle du centre ancien.

#### Localisation :

Parcelle n° 308 située au sud de l'église et en entrée de village.



Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

#### Prescriptions :

Parcelle à vocation d'espace vert public et jardins familiaux (ER n°2). Aucune construction n'est admise.

Elle doit permettre la pérennisation des cônes de vue n° 1, 2 et 3 localisés sur les schémas ci-contre, assurant la perception et la mise en valeur de l'église Saint-Nazaire et du centre ancien.



Cône de vue n° 1



Cône de vue n° 2

Source images : AURCA

#### Fiche 4 - Centre ancien / Valeur historique, architecturale et culturelle

##### Descriptif et historique :

Le village de Tordères s'est développé autour de son église de manière compacte et structuré le long de la route départementale 23 (route de Fourques).

Dans le village ancien, on distingue quatre « veïnats » ou îlots bâtis, organisés le long des ruelles étroites en pavé ou pierres. Ces îlots sont caractérisés par une architecture traditionnelle en pierres et cayrou et une présence importante de la végétation.

Cet ensemble de taille modeste et aux matériaux de prédominance naturelle, s'intègre harmonieusement dans le paysage. Leur disposition forme des ruelles protégées du soleil en période estivale et du vent l'hiver. Des espaces plus aérés entre les îlots bâtis ont permis la matérialisation de placettes publiques, parfois agrémentées d'arbres ou autres éléments (puits, bancs...). Les ruelles sont partagées par tous les usagers (absence d'un aménagement différencié piéton-véhicules). Leur forme tortueuse limite automatiquement la vitesse de circulation et facilite le partage de l'espace en toute sécurité.

Le bâti est très bien conservé, plusieurs éléments (bâtiments d'habitation, église, Mairie, puits...) ont été requalifiés et mis en valeur.

##### Matériaux :

Constructions traditionnelles en pierre de rivière et cayrou maçonnés à la chaux.

Certaines présentent des chaînes d'angle en cayrou.

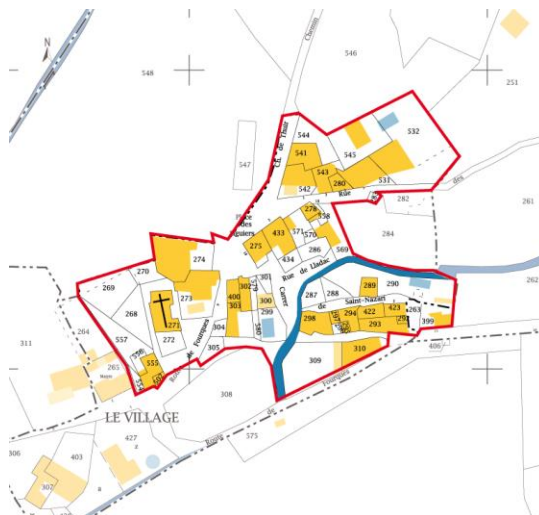
Le toit à deux pentes est recouvert par des tuiles canal en terre cuite rouge. Certains présentent des avant-toits sous forme de génoises ou bien avec des éléments en terre cuite peints. Ces derniers représentent un trait assez caractéristique de certains villages des Aspres.

On y trouve aussi des chéneaux en terre cuite vernissée généralement couleur verte, appelés « tortugada ».

Le gabarit des bâtiments varie entre un rez-de-chaussée et un ou deux niveaux maximum. Ruelles et places sont matérialisées par des pavés, des pierres ou bien du goudron. Certaines voies très pentues ont été agrémentées de garde-corps en ferronnerie.

##### Localisation :

Périmètre de protection comprenant 57 parcelles : n° 544, 514, 545, 532, 531, 280, 543, 542, 283 ; 278, 558, 569, 286, 434, 570, 571, 433, 275 ; 301, 300, 299, 579, 580, 302, 400, 303, 304, 305 ; 287, 288, 289, 290, 399, 263, 423, 292, 293, 294, 422, 295, 296, 297, 298 ; 309, 310 ; 269, 270, 274, 273, 271, 272, 268, 557, 556, 555, 554, 502.



Source : AURCA, [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr), [cadastre.fr](http://cadastre.fr)

##### Prescriptions :

Toute démolition à l'intérieur du périmètre indiqué ci-contre est interdite. Seule la démolition-reconstruction à l'intérieur du périmètre est autorisée, et sous condition qu'il s'agisse d'une nécessité incontournable pour des questions de sécurité. En sus, la démolition pour création d'un espace public est autorisée dans le cas où la construction à démolir court des risques d'effondrement et qu'une étude paysagère démontre la nécessité de recréer un tel espace.

Tous travaux de requalification-valorisation doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle et du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Pour tous travaux à l'intérieur de ce périmètre l'avis du service UDAP est conseillé.

Les avant-toits en tuiles peintes des bâtiments sont à conserver. D'éventuels travaux de rehaussement devront assurer le déplacement des tuiles pentes et sa bonne intégration dans le nouveau projet.  
Les bâtiments en pierre et cayrou doivent conserver leurs murs apparents autant que possible ; sauf en cas de nécessité de protection contre les intempéries s'avérant incontournable. Les bâtiments traditionnels aux murs enduits pourront le rester.

Quelques images pour illustrer l'ambiance et forme urbaine du centre :



*Bâtiments d'architecture traditionnelle en pierres et terre cuite*



*Puits et banc sur placette*



*Avant-toit en tuiles de terre cuite peintes*



*Détail de mur en pierres entourées de morceaux de terre cuite incrustée*

*Ruelle : caniveau en terre cuite, végétation sur sol et façades...*

## Fiche 5 - Caveau de la famille Carbasse-Maler / Intérêt culturel

### Descriptif et historique :

Patrimoine privé appartenant à la famille Carbasse-Maler. Par le passé, la construction d'un caveau privé était réservée aux familles bourgeoises. C'est un exemple unique dans la commune et rare dans le territoire des Aspres.

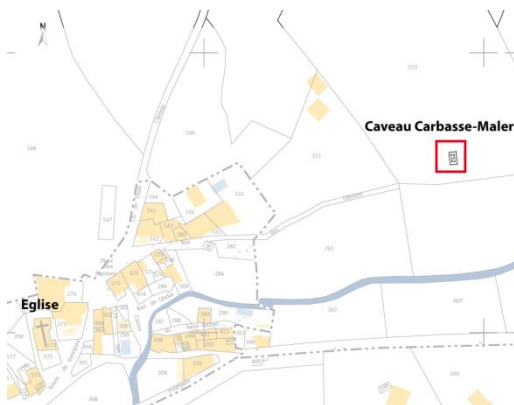
L'édifice présente donc un intérêt culturel à protéger.

### Matériaux :

Construction maçonnée en pierre et granite.

### Localisation :

Situé à proximité du village, sur la parcelle n° 252.



Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

### Prescriptions :

Édifice à protéger et conserver. Il est interdit de détruire ou endommager le bâtiment. Bien que le caveau ne soit pas inscrit ni classé au répertoire des Monuments Historiques, il fait partie des éléments identitaires de la commune et participe à son histoire.

Tous travaux de réhabilitation ou de mise en valeur doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle, du style architectural, en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine.

Au-delà de la parcelle d'assiette (n° 252), Il est important de conserver l'écrin végétal qui l'entoure afin de pérenniser l'intégration paysagère du bâtiment.



Caveau dans son écrin végétal

Source image : AURCA

## Fiche 6a - Mas Cap Blanc / Valeur architecturale et culturelle

### Descriptif et historique :

Le Mas Cap Blanc fait partie d'un ensemble bâti isolé au nord-est du village, sous forme de « veïnat ».  
Il est le témoin d'une activité agricole qui a depuis toujours marqué l'architecture de Tordères.  
Ces constructions agricoles isolées se composent de plusieurs volumes adossés de manière ramassée, accueillant logement, grange et cuves.

Le Mas Cap Blanc a subi des transformations au cours du temps et une partie de son ensemble bâti a été transformé en restaurant. L'aspect plus moderne de ce bâtiment est donné par ces façades enduites en crépis (couvrant le mur en pierre et cayrou), la couleur orangée assez brillante et l'absence d'encadrements de baies (en pierre ou cayrou).

### Matériaux :

Murs maçonnés en pierres et cayrou liés au mortier. Certains murs sont laissés apparents et d'autres ont été enduits avec du crépis.

Sur les murs laissés apparents on peut observer des encadrements de baies en cayrou.

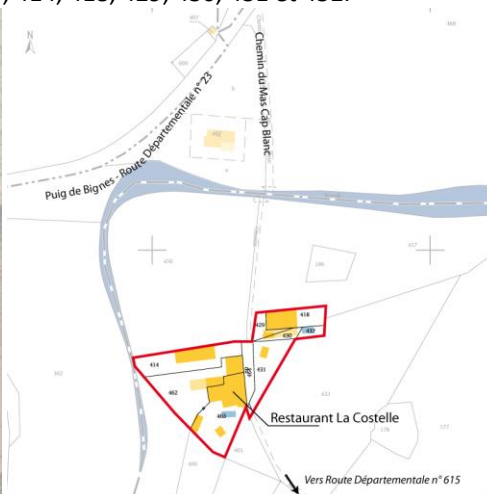
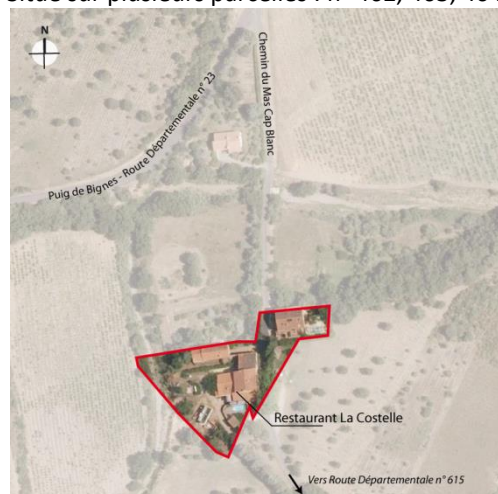
Les toits à deux pentes sont couverts par des tuiles canal en terre cuite rouge.

Les baies ne suivent pas un ordonnancement régulier sur les façades.

Les menuiseries et volets sont en bois, ainsi que certains linteaux et poutres laissées apparents.

### Localisation :

Situé sur plusieurs parcelles : n° 462, 463, 464, 414, 418, 429, 430, 431 et 432.



Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

### Prescriptions :

L'ensemble bâti, dont le Mas Cap Blanc fait partie, doit être protégé. Tous travaux de requalification ou extension doivent être réalisés dans le respect de la forme architecturale d'origine, en utilisant des techniques cohérentes avec celle-ci et des matériaux identiques à ceux utilisés dans les bâtiments d'origine.

La cohérence urbaine et architecturale doit être respectée.

De style architectural simple, aucun pastiche architectural n'est admis.



1



2



3

1/ Restaurant La Costelle, parcelle n° 463.

2/ Bâtiment traditionnel en pierres et cayrou, attenante le restaurant au nord (parcelle n° 414).

3/ Habitation d'architecture traditionnelle en pierres et cayrou (parcelles n° 418, 429, 430 et 432).

Source images : AURCA

## Fiche 6b - Mas d'en Carbasse et alignement d'arbres sur le chemin d'entrée / Valeur architecturale et culturelle

### Descriptif et historique :

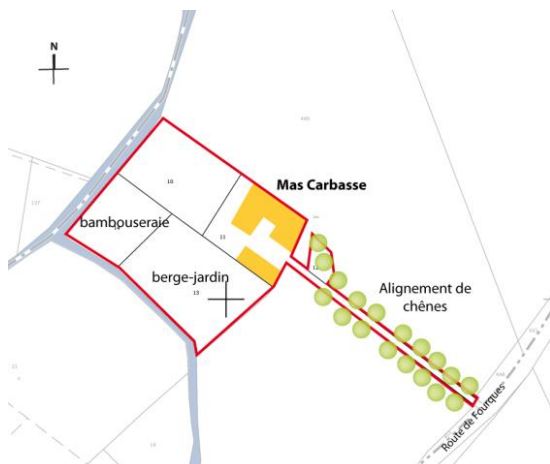
Le Mas d'en Carbasse (dit aussi « La Chênaie ») est un bâtiment isolé en milieu rural. Il est le témoin d'une activité agricole qui a depuis toujours marqué l'architecture de Tordères.

Composé par plusieurs volumes adossés de manière ramassée, il comprend une grande cour centrale. Le Mas a la caractéristique d'accueillir habitations et lieux de stockage, ainsi que des granges et des écuries, un verger/jardin, et une bambouseraie.

L'architecture simple et traditionnelle aux matériaux naturels et couleurs chaudes, permet que le mas s'intègre harmonieusement au paysage rural. La présence du végétal participe à ce phénomène. Un alignement de chênes marque l'entrée et sa présence sur le plateau agricole.

### Localisation :

Le mas est situé à l'est de la commune sur la route de Fourques. L'ensemble bâti et naturel à préserver est situé sur les parcelles n° 10, 11, 12, 13 et 14. Le double alignement de chênes marquant l'entrée du domaine agricole se situe sur la parcelle n° 12 (chemin perpendiculaire à la route de Fourques).



Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

### Matériaux :

Murs maçonnés en pierres et cayrou liés au mortier. Certains murs sont laissés apparents et d'autres ont été enduits avec du crépis.

Sur les murs laissés apparents on peut observer des encadrements de baies en cayrou.

Les toits à deux pentes sont couverts par des tuiles canal en terre cuite rouge.

Les menuiseries et volets sont en bois, ainsi que certains linteaux et poutres laissées apparents.

### Prescriptions :

Le Mas Carbasse doit être protégé et conservé dans son état d'origine pour des raisons culturelles et architecturales. Tous travaux de requalification ou extension doivent être réalisés dans le respect de la forme architecturale d'origine, en utilisant des techniques cohérentes avec celle-ci et des matériaux identiques à ceux utilisés dans les bâtiments d'origine. De style architectural simple, aucun pastiche architectural n'est admis.

Tous travaux de requalification ou extension, dans le périmètre localisé ci-contre, doivent être réalisés dans le respect de la forme originelle et permettre la mise en valeur du bâtiment d'origine.

L'alignement de chênes marquant le chemin d'accès au mas est à conserver. Aucun élément ne doit être abattu, sauf pour des raisons sanitaires qui pourraient mettre en péril les autres éléments constituant l'ensemble.

La végétation existante est à conserver, autant que possible pour des raisons paysagères.



Mas d'en Carbasse dans son écrin végétal

## Fiche 6c - Mas Clos Saint-Jean (ou La Teularie) / Valeur architecturale et culturelle

### Descriptif et historique :

Mas isolé en milieu rural, composé par plusieurs volumes, notamment deux grands volumes adossés, constituant un ensemble bâti ramassé.

De par son style architectural simple et les matériaux et couleurs utilisées, l'ensemble bâti s'intègre parfaitement au paysage naturel auquel il est inscrit, malgré ses dimensions imposantes.

Son aspect extérieur est bien conservé dans le style architectural d'origine. Deux bâtiments de taille plus modeste, sont annexés au bâtiment principal, sans les adosser et en conservant des proportions cohérentes entre eux.

Une extension d'une des annexes a aussi été réalisée dans le respect des bâtiments d'origine. L'intégration est réussie.

### Matériaux :

Les édifices sont appareillés en pierre et briques rouges (cayrou) liés au mortier. Les murs des grands bâtiments et d'une des annexes sont laissés apparents, tandis que les murs de l'autre annexe et de son extension ont été enduits (en ciment).

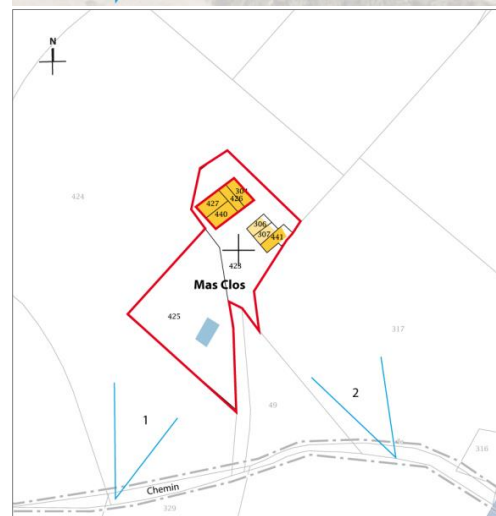
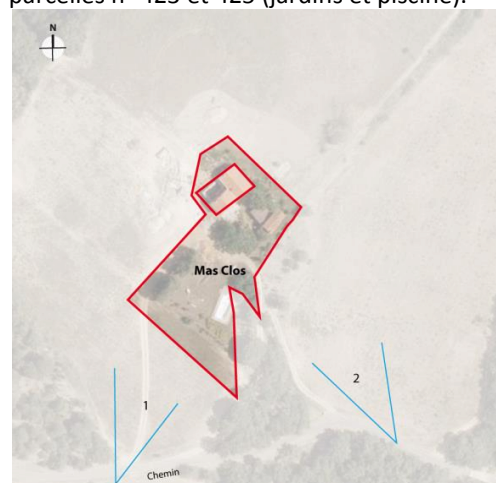
Les toits des bâtiments sont construits à deux pentes et sont couverts de tuiles canal rouge.

Les deux grands volumes présentent des encadrements d'ouvertures et des chaînes d'angle en cayrou. Les baies des fenêtres sont arrondies et de petites ouvertures permettent d'éclairer les greniers. Les ouvertures suivent un ordonnancement régulier sur la façade.

Les annexes présentent des ouvertures régulières et rectangulaires plus hautes que larges. Aucun détail constructif ne les met en évidence : absence de modénatures, encadrements...

### Localisation :

Ensemble bâti situé dans la zone agricole, parcelles n° 30, 426, 427, 440 pour les bâtiments principaux, parcelles n° 306, 307 et 441 pour les annexes, et parcelles n° 423 et 425 (jardins et piscine).



Source : AURCA, [geoportail.fr](http://geoportail.fr), [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

### Prescriptions :

Le Mas Clos Saint-Jean doit être protégé pour des raisons culturelles et architecturales. En particulier, les deux bâtiments principaux du Mas Clos Saint-Jean (parcelles n° 30, 426, 427 et 440) sont à conserver. Il est interdit de détruire ou dénaturer leur architecture.

Tous travaux de requalification ou extension doivent être réalisés dans le respect de la forme architecturale d'origine, en utilisant des techniques cohérentes avec celle-ci et des matériaux identiques à ceux utilisés dans les bâtiments d'origine.

Tous travaux réalisés sur les terrains d'assiette du mas (parcelles n° 306, 307, 441, 423 et 425) doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture des bâtiments d'origine et au paysage. La forme urbaine ramassée doit être préservée.

L'intégration paysagère d'éventuelles nouvelles constructions doit être étudiée dans l'axe des cônes de vue n° 1 et 2 (cf. schémas ci-contre).



Source image : AURCA

## Fiche 6d - Mas d'en Noé / Valeur architecturale et culturelle

### Descriptif et historique :

Mas isolé en milieu rural, composé par des volumes simples matérialisant une forme urbaine compacte. De par son style architectural simple, son gabarit tassé, et les matériaux et couleurs utilisés, il s'intègre parfaitement au paysage naturel auquel il est inscrit.

C'est notamment cette intégration dans le paysage qui lui donne de la valeur, témoin d'un savoir faire certain.

### Matériaux :

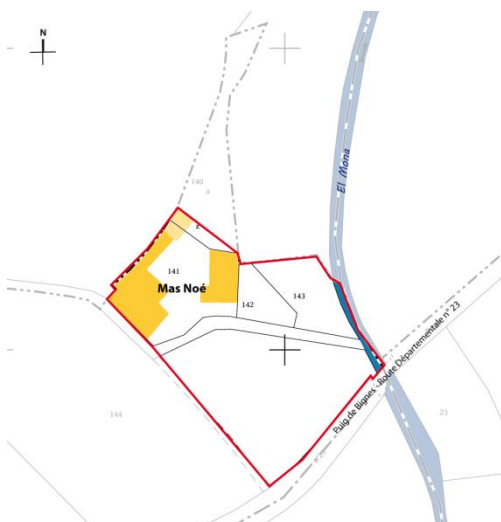
L'édifice est réalisé en maçonnerie couverte d'un enduit aux teintes de couleur jaune terne.

Le toit, construit à deux pentes, est couvert de tuiles canal rouge (couleur unie).

D'apparence moderne aucune corniche ni encadrement de baies n'est matérialisé.

### Localisation :

Ensemble bâti situé dans la zone agricole et en bordure du Mona, sur les parcelles n° 141, 142, 143, 144 (en partie) et 140-z. L'accès se fait par la route départementale n° 23.



Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

### Prescriptions :

Tous travaux de requalification ou extension réalisés à l'intérieur du périmètre indiqué ci-contre, doivent être réalisés dans le respect de la forme architecturale d'origine, afin de diminuer l'impact visuel du volume bâti et de favoriser son intégration paysagère.

Les matériaux et techniques utilisées doivent être cohérents avec l'ouvrage d'origine. De style architectural simple, aucun pastiche architectural n'est admis.



Façade principale du mas

## Fiche 7a-c - Vestiges d'une bergerie (« cortical »), d'une construction ancestrale et d'une porcherie / Valeur culturelle et agricole

### Descriptif et historique :

L'activité agricole et le pastoralisme marquent depuis toujours le paysage et l'architecture de Tordères.

Certaines constructions ont été délaissées à cause d'une diminution ou de l'abandon de ces activités. Il s'agit notamment d'une **bergerie** située à cheval sur deux parcelles agricoles à côté de vignes ; des vestiges d'une construction ancestrale appelée « **Cabana d'en Simon** » située sur le lieu dit « Le Villa » et d'une **porcherie**, nommée Mas d'en Ros, noyée dans la masse végétale (lieu-dit Mas d'en Ros). Ces trois constructions sont actuellement à l'état de ruines.

La « Cabane de Simon » aurait servie de « cortical » ou bergerie « d'étape » jusqu'aux années 1950.

Ces constructions font partie du patrimoine identitaire de Tordères, témoins de ses valeurs culturelles et de son histoire agricole.

### Matériaux :

Constructions appareillées en pierres liées au mortier. Les murs sont laissés apparents.

Les vestiges de la **bergerie**, de la « **cabana** » et de la **porcherie** ont perdu leur toit. Ils ont sûrement été bâtis avec une structure bois en pente simple et couvert de tuiles canal en terre cuite, ou bien en pierre.

Une unique entrée permettait leur accès. On observe encore quelques petites ouvertures sur les murs de la bergerie, permettant d'éclairer et ventiler l'intérieur. Les linteaux de ces ouvertures sont réalisés en bois.

### Localisation :

**7a/ Bergerie** : Elle est située à cheval sur les parcelles n° 79 et 80.

**7b/ Vestiges « cabana d'en Simon »** : située sur la parcelle n° 49

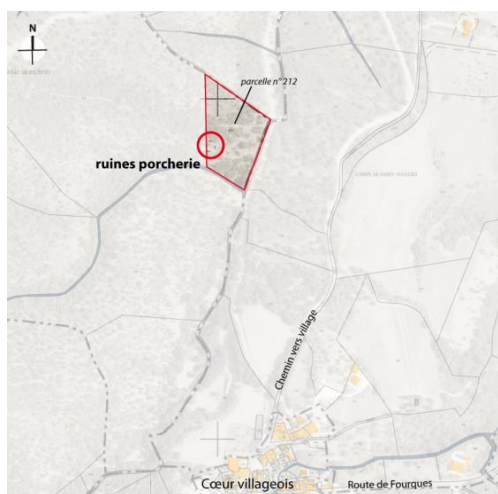
**7c/ Porcherie** : Les ruines de la porcherie sont situées sur la parcelle n° 212, près du village.



7a/ Localisation de la bergerie



7b/ Localisation vestiges de la « Cabana d'en Simon »



7c/ Localisation de la porcherie

Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr

Prescriptions :

Les vestiges de la bergerie (parcelles n° 79 et 80), de la cabana (parcelle n° 49) et de la porcherie (parcelle n° 212) sont à conserver et éventuellement valoriser, afin de pérenniser une mémoire commune sur le passé agricole identitaire de Tordères.

Il est conseillé de demander l'avis du service UDAP de la DRAC pour tous travaux dans un périmètre de 100 m autour de ces éléments.

Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de leur forme originelle, de leur style architectural et en utilisant des matériaux et des techniques cohérents avec l'ouvrage d'origine et son site d'implantation. Dans le cas où les murs seraient enduits (extérieur et/ou intérieur), le mortier doit être réalisé à la chaux.



*Vestiges du « cortal » (ancienne bergerie-a)*



*Vestiges de la « Cabana d'en Simon » (b)*



*Vestiges de la porcherie (c)*

Source images : Commune de Tordères, AURCA

## Fiche 8 - Casot / Valeur culturelle et agricole

### Descriptif et historique :

L'activité agricole et le pastoralisme marquent depuis toujours le paysage et l'architecture de Tordères.

Certaines constructions ont été délaissées à cause d'une diminution ou de l'abandon d'une part de ces activités. Il s'agit notamment d'un « casot », sorte de petite construction servant auparavant de refuge aux bergers ou agriculteurs. Il est dépourvu d'électricité, eau potable et tout autre type de confort.

Ce casot a été réhabilité dans le respect de l'architecture d'origine avec des matériaux cohérents avec celle-ci : pierre, cayrou, tuiles canal en terre cuite...

Cette construction fait partie du patrimoine identitaire de Tordères, témoins de ses valeurs culturelles et de son histoire agricole.

### Localisation :

Le casot est situé en bordure du chemin du Lieutenant Gourbault, sur la parcelle n° 243.



Source : AURCA, géoportail.fr, cadastre.gouv.fr



Casot sur parcelle n° 243

Source image : Commune de Tordères

### Matériaux :

Construction appareillée en pierres liées au mortier. Les murs sont laissés apparents.

Ce casot a été réhabilité avec un toit couvert de tuiles canal en terre cuite.

Les encadrements de baies ont été réalisés en cayrou, on peut observer des briques de terre cuite (cayrou) aussi en chaîne d'angle partielle.

### Prescriptions :

Ce casot (parcelle n° 243), est à conserver et valoriser, afin de pérenniser une mémoire commune du passé agricole identitaire.

Tous travaux de valorisation-requalification doivent être réalisés dans le respect de leur forme originelle, de leur style architectural, et en utilisant des matériaux et des techniques cohérentes avec l'ouvrage d'origine et son site d'implantation. Dans le cas où les murs seraient enduits (extérieur et/ou intérieur), le mortier doit être réalisé à la chaux.

Une signalétique minimaliste et adaptée permettrait de mettre en valeur ce patrimoine d'intérêt culturel et agricole : intégration dans des parcours pédestres et culturels autour du patrimoine agricole, remise en état pour l'accueil de bergers...

## Fiche 9a-j - Puits / Valeur culturelle

### Descriptif et historique :

Dix puits d'extraction d'eau ont été recensés, certains localisés au sein du village et d'autres en zone rurale.

Ils participent à l'identité culturelle et patrimoniale de Tordères. La plupart sont encore en fonctionnement.

### Matériaux :

Construction réalisée généralement en pierres. Parfois protégée par un bâtiment enfermant le puit, construit en galets et cayrou maçonnés à la chaux, avec un toit à deux pentes recouvert de tuiles canal.

### Localisation :

**puits 9a**, parcelle n° 308 au cœur du village ;

**puits 9b**, domaine public vieux village ;

**puits 9c**, parcelle n° 289 vieux village ;

**puits 9d**, parcelle n° 261 en bordure du Lladac ;

**puits 9e**, parcelle n° 258 en bordure du Lladac ;

**puits 9f**, parcelle n° 548 ancien jardin communal ;

**puits 9g**, parcelle n° 319 en bordure de la rivière de Tordères ;

**puits 9h**, parcelle n° 320 en bordure de la rivière de Tordères ;

**puits 9i**, parcelle n° 393 en bordure du Mona ;

**puits 9j**, parcelles n° 351, en bordure d'un ruisseau affluent du Lladac.



### Prescriptions :

Les puits sont à conserver pour des raisons culturelles et patrimoniales. Les éventuels travaux de restauration, sécurisation et valorisation doivent être réalisés dans le respect de l'ouvrage d'origine et avec des matériaux et techniques adaptés.

Des éléments de signalétique pourraient être ajoutés sur place afin de les mettre en évidence, pour informer et les faire connaître de tous ainsi que pour des raisons de sécurité.



Puits communal n° 9a



Puits communal n° 9e



Puits communal n° 9g



Puits communal n° 9h



Puits n° 9j, en entrée de ville est

Source images : Commune de Tordères, AURCA

## Fiche 10a et b - Fours à chaux / Valeur culturelle (petit patrimoine industriel)

### Descriptif et historique :

Deux fours à chaux ont été recensés à Tordères, en secteur rural et à proximité du village.

Ils servaient à produire de la chaux utilisée dans la construction ou les enduits.

L'époque de construction n'est pas connue, mais on sait que vers l'an 300 avant l'ère chrétienne, la chaux était largement utilisée dans le monde entier et tout particulièrement autour de la méditerranée.

Ces fours étaient construits généralement à proximité de gisements de calcaire et sur des terrains à forte déclivité afin d'intégrer les volumes dans la topographie et de diminuer ainsi la construction des murs.

De forme circulaire ils avaient généralement un diamètre de 2,5 à 3 m et une hauteur d'environ 4 m.

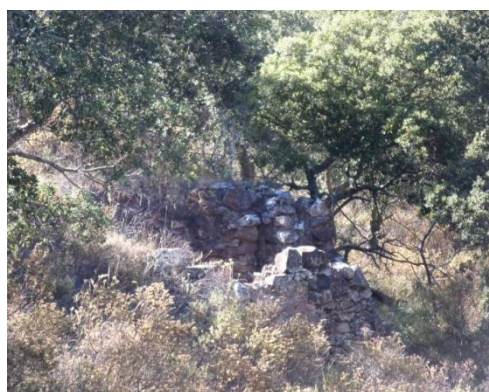
Ces constructions en pierre témoignent d'une époque lointaine et marquent l'histoire et le paysage de Tordères. Ils présentent donc une valeur culturelle et patrimoniale à conserver.

### Matériaux :

Constructions de forme circulaire bâties en pierres résistantes au feu et maçonnées à la chaux.



Four à chaux 10a, sur parcelle n° 356

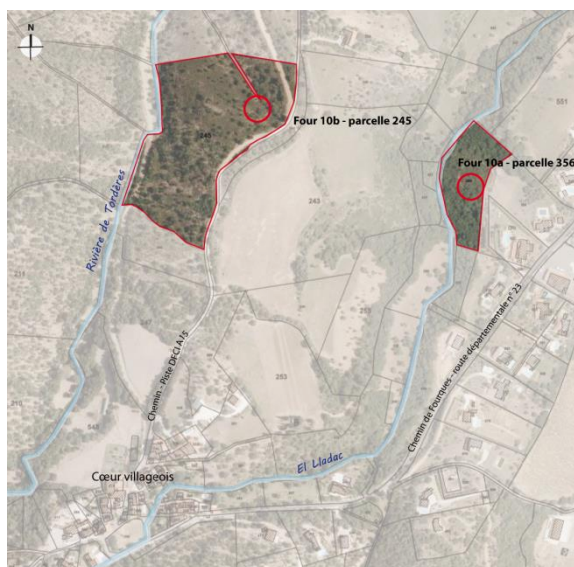


Four à chaux 10b, sur parcelle n° 245

Source images : Commune de Tordères et AURCA

### Localisation :

Deux fours localisés sur les parcelles n° 356 (10a) et 245 (10b) ; le dernier en bordure de la piste DFCI A15.



Localisation fours à chaux

Source : AURCA, géoportail.fr

### Prescriptions :

Les fours à chaux sont à conserver pour des raisons culturelles et patrimoniales.

Les éventuels travaux de restauration, sécurisation et valorisation doivent être réalisés dans le respect de l'ouvrage d'origine et avec des matériaux et techniques adaptés.

Eventuellement des éléments de signalétique pourraient être ajoutés sur place afin de les mettre en évidence, pour informer et les faire connaître de tous ainsi que pour des raisons de sécurité.

## Fiche 11 - Vestiges d'un moulin / Valeur architecturale et culturelle

### Descriptif et historique :

Vestiges d'un moulin et son système de raccordement au ruisseau. L'ensemble bâti n'est pas daté, mais semble être de l'époque médiévale.

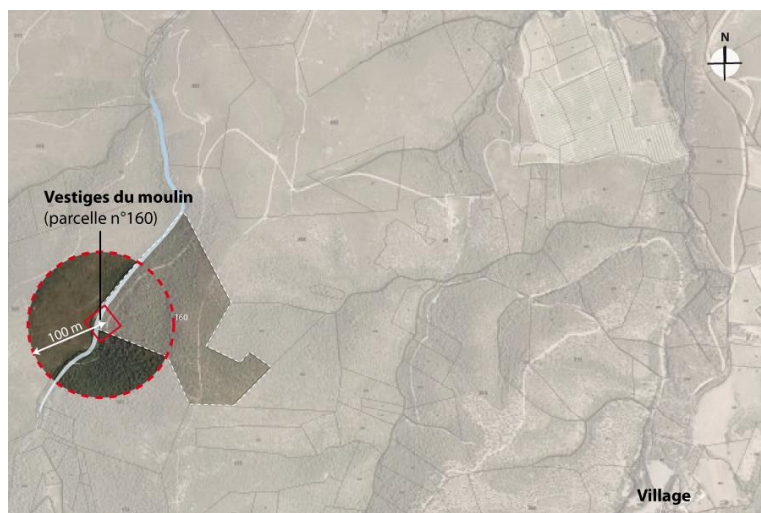
Il représente des pratiques et un savoir-faire historique, qui sont à conserver pour transmettre ce patrimoine aux générations futures.

### Matériaux :

Construction de pierres maçonnées avec un mortier à la chaux.

### Localisation :

Situés sur la parcelle n° 160, au lieu dit « Gourg de l'Ouille »



Source : AURCA, géoportail.fr

### Prescriptions :

Les vestiges du moulin et son système de raccordement au ruisseau sont à conserver pour des raisons patrimoniales (valeur architecturale et culturelle).

D'éventuels travaux de restauration, sécurisation et valorisation doivent être réalisés dans le respect de l'ouvrage d'origine et avec des matériaux et techniques adaptés.

Eventuellement des éléments de signalétique pourraient être ajoutés sur place afin mettre en évidence l'élément patrimonial, pour informer et le faire connaître de tous ainsi que pour des raisons de sécurité.



Lieu dit « Gorg de l'Ouille », vestiges du moulin et d'une retenue d'eau

Source images : Commune de Tordères

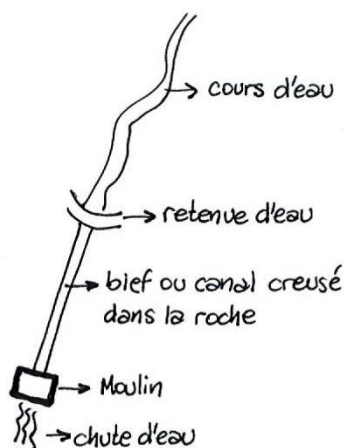


Schéma du bief et des vestiges du moulin.

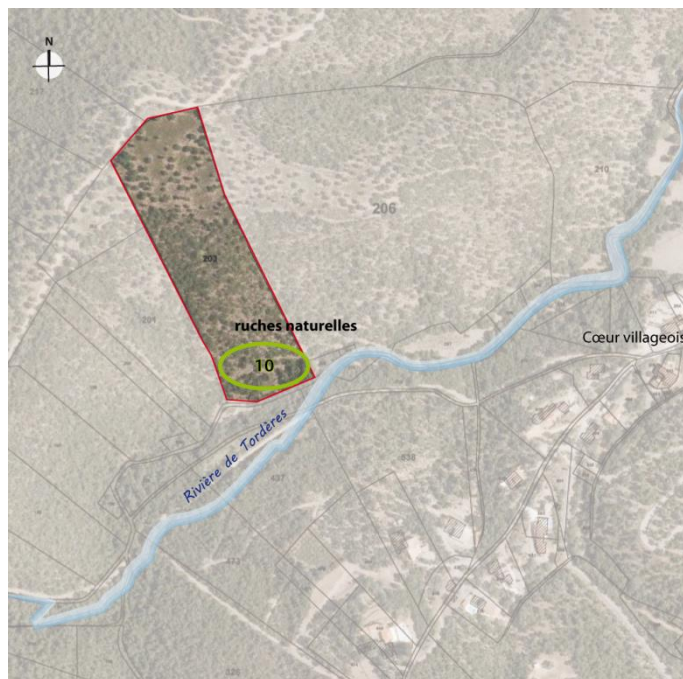
## Fiche 12 - Ruches naturelles / Valeur paysagère et écologique

### Descriptif et historique :

Les ruches naturelles se sont installées à l'intérieur des troncs de chênes liège coupés et évidés.

### Localisation :

Parcelle n° 203, à l'ouest du village et au nord de la rivière de Tordères.



Source : AURCA, géoportail.fr

### Matériaux :

Cavité de troncs d'arbres coupés et évidés.

### Prescriptions :

Les ruches naturelles sont à conserver pour des raisons paysagères et écologiques.

Il est interdit d'abattre le tronc d'arbre servant à leur installation.

Eventuellement des éléments de signalétique pourraient être installés afin de les mettre en évidence, pour informer et les faire connaître de tous ainsi que pour des raisons de sécurité.



Source images : Commune de Tordères

Ruches naturelles parcelle n° 203

## NUANCIER

Ce nuancier a été élaboré sur la base d'un travail d'observation de terrain et sur photographies des bâtiments existants sur la commune. Une distinction est réalisée par type d'architecture :

- architecture traditionnelle ; sont concernés les bâtiments situés dans le centre ancien (cœur villageois) et les bâtiments d'architecture traditionnelle isolées en milieu rural (mas agricole).
- architecture plus contemporaine ; sont concernés les bâtiments situés hors du centre ancien (type pavillonnaire).

Le nuancier établi n'est pas exhaustif mais il permet d'orienter le choix de couleurs le plus approprié en fonction du type d'architecture et de la localisation des bâtiments (centre ancien ou pas). Il a été défini à partir du nuancier RAL Classique, qui est la norme la plus répandue de nos jours. Ce référentiel permet de se procurer la couleur équivalente chez tous les fabricants de peinture.

*« Les couleurs sont des auxiliaires précieux, elles peuvent modifier la perception d'une façade ou d'un bâtiment et avoir un impact positif ou négatif sur le paysage. La relation des couleurs entre elles joue un grand rôle. L'harmonie et la cohérence visuelle sur un même plan et entre les différentes façades d'un bâtiment sont recherchées. [...] C'est l'ensemble qui est à prendre en compte ».*<sup>1</sup>

La couleur varie selon le support de base : rugueux ou lisse. La lumière va influencer son apparence : brillante ou mate.

La couleur s'estompe avec l'éloignement. La présentation de couleurs sur maquette ou sur échantillon doit tenir compte de ce phénomène. La saturation de la couleur est plus affirmée sur l'échantillon qu'à grande échelle.

Certaines couleurs dégagent de la fraîcheur, d'autres de la chaleur. Les couleurs chaudes : ocre jaune, ocre rouge, rouille... paraissent plus proches qu'elles ne le sont en réalité. Tandis que les couleurs froides : vert, bleu, violet... suggèrent l'éloignement.

Le blanc met en valeur les autres couleurs grâce à son caractère neutre et son pouvoir de réflexion. Mais il faut l'utiliser avec prudence, en fonction du contexte il peut paraître « agressif », en fonction de l'ambiance environnante (notamment en milieu rural).

Le gris est neutre. Il sert de contrepoint aux couleurs vives. C'est une excellente couleur de base et de liaison.

---

<sup>1</sup> CAUE 66.

► ARCHITECTURE TRADITIONNELLE dans le cœur villageois ou en milieu rural

*Habitat simple, bourgeois ou mas isolé au style architectural traditionnel catalan avec mur en cayrou apparent ou en partie enduit.*



*Habitat « bourgeois » dans le village.*



*Mas agricole (hameau Mas Cap Blanc).*



Les couleurs du nuancier pour ce type d'architecture, ont été choisies en fonction de celles présentes dans la composition du mur en « cayrou » apparent composé par des galets de rivière, briques en terre cuite et pierres de schiste agglomérés avec du mortier (à la chaux). On y retrouve des nuances chaudes : brun, beiges... Ces murs présentent souvent des chaînes d'angle (en pierre ou cayrou), des corniches et des encadrements de baies en brique en terre cuite. Parfois le socle ou l'encadrement des baies est enduit à la chaux et peint.

Les couleurs présentées ci-dessous permettent de définir les nuances des encadrements des baies, soubassements, menuiseries et ferronneries ; et éventuellement des façades quand l'enduit (à la chaux) est nécessaire (protection du mur et des joints contre les intempéries).



*Maison de ville ou « habitat simple » en entrée de village (est).*



*Socle en pierres apparentes, étage et encadrements des baies enduits à la chaux (couleur sable, beige). Menuiseries blanches.*

### Façade :

Les façades en cayrou peuvent rester apparentes ou être enduites si nécessaire à la chaux. Il en est de même pour les encadrements de baies et les soubassements. Les teintes chaudes ont un impact visuel convivial et expansif ; elles sont particulièrement adaptées aux façades exposées au nord ou bénéficiant de peu d'éclairement afin de rendre la façade plus lumineuse, et aux bâtiments traditionnels présents dans le cœur villageois ou isolé en milieu rural.

**Encadrement de baies :** en cayrou, pierre ou bien enduits dans la nuance des murs, en plus clair.

### Soubassement :

Si les encadrements des baies sont enduits, le soubassement doit être traité dans le même ton que ceux-ci. Dans le cas où les encadrements sont traités en cayrous ou pierres apparentes, le soubassement peut être traité sous tons plus foncés.

Teintes chaudes et claires pour façades et encadrements de baies : blanc crème, ivoire, beige



Blanc crème-RAL 9001

Blanc perlé-RAL 1013

Ivoire claire-RAL 1015

Ivoire-RAL 1014

Beige-RAL 1001

Teintes chaudes plus soutenues pour soubassements : jaune, beige, gris



Beige-RAL 1001

Rouge beige-RAL 3012

Gris beige-RAL 1009

### Menuiseries : portes, fenêtres et volets ou contrevents

Toutes les menuiseries d'une même façade doivent avoir la même teinte. Outre les teintes utilisées en façade (ci-dessus), des tons plus soutenus peuvent être utilisés pour les volets ou les portes, mais ils doivent conserver une harmonie avec l'ensemble de la façade. Le blanc est autorisé, priorisant les nuances de « blanc casé ». Le noir et les tons foncés se rapprochant du noir sont interdits.

Teintes chaudes et neutres pour menuiseries : gris, rouille, vert, bleu



Rouge-RAL 3009

Brun argile-RAL 8003

Brun acajou-RAL 8016

Vert nacré-RAL 6035

Bleu – RAL 5017



Bleu capri-RAS 5019

Gris-RAL 7046

Blanc-RAL 9010

### Ferronnerie et garde-corps :

La ferronnerie doit mettre en valeur l'architecture et lui donner de l'élégance. Des teintes sombres proches du noir sont conseillées.

Teintes chaudes et neutres pour ferronnerie : gris, bleu foncé, rouille



Vert noir-RAL 6012

Gris anthracite-RAL 7016

Bleu océan-RAL 5020

Brun rouge-RAL 8012

► **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE** hors cœur villageois

*Habitat simple au style architectural simple type pavillonnaire ou contemporain.*



*Habitat individuel isolé, architecture simple de type pavillonnaire.*



Outre les couleurs proposées pour le centre ancien, d'autres nuances sont ajoutées en rapport avec celles présentes sur les bâtiments existants hors centre ancien. On retrouve des nuances chaudes plus lumineuses que celles utilisées dans l'architecture traditionnelle : beige, jaune, vert, saumon... Mais aussi la présence de couleurs neutres, telles que le blanc ou le gris, avec une prédominance du blanc pour les enduits de façade. Sur ces bâtiments, on observe une absence d'éléments de modénature, tels que les encadrements de baies, bien qu'ils ne soient pas interdits. Certains bâtiments intègrent des soubassements en pierre apparente ou enduits.

**Façade :**

Les façades sont enduites à la chaux ou au ciment (en fonction du type de construction).

Les soubassements quant à eux peuvent être en pierre apparente ou bien enduits. Les teintes chaudes ont un impact visuel convivial et facilitent l'intégration paysagère, tandis que les couleurs neutres donnent un raffinement contemporain aux façades.

Teintes chaudes et neutres pour façade : blanc, jaune, orangé, gris...



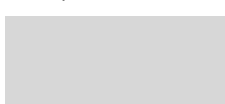
*Orangé saumon-RAL 3012*



*Jaune pastel-RAL 1034*



*Blanc-RAL 9010*



*Blanc papyrus-RAL 9018*



*Gris agate-RAL 7038*

**Concernant les encadrements de baies, les soubassements, les menuiseries et la ferronnerie, se référer à la première partie (mêmes nuances que pour le centre ancien).**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE UA DITE « ZONE URBAINE ANCIENNE »

La zone urbaine UA correspond au centre ancien villageois regroupé autour de l'église, témoin du bâti groupé traditionnel de la commune à forte valeur patrimoniale. Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu.

La zone UA est une zone à vocation principale d'habitation. Elle comprend également des activités de services et des équipements publics (mairie, école, aire de jeux, gîtes...). Elle est essentiellement vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

## OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir les caractéristiques architecturales de ce centre historique ancien tout en recherchant à mettre en valeur ses atouts tels que l'église, et permettre des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain et de la réhabilitation énergétique.
- Développer les lieux de vivre-ensemble au cœur du village.
- Améliorer les connexions avec les secteurs d'urbanisation environnants.
- Sécuriser les déplacements doux et repousser le stationnement en dehors des voies de circulation pour des raisons sécuritaire et esthétique.

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### ► SONT INTERDITS :

Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole et forestière sauf celles liées aux activités déjà existantes soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et des cours d'eau, à l'exception des travaux normaux d'entretien ou de gestion, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

#### ► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions et installations correspondant à la sous-destination exploitation agricole sous réserve qu'elles soient liées à une activité agricole existante.

Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 même de leur installation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

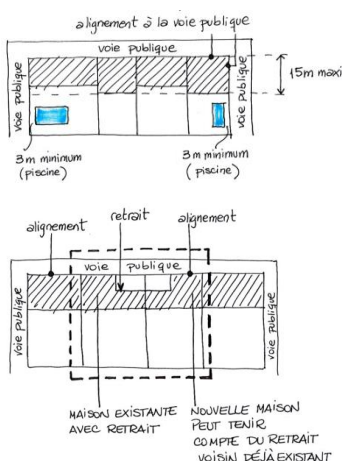
La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme. Ils ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► REGLES D'IMPLANTATION

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :



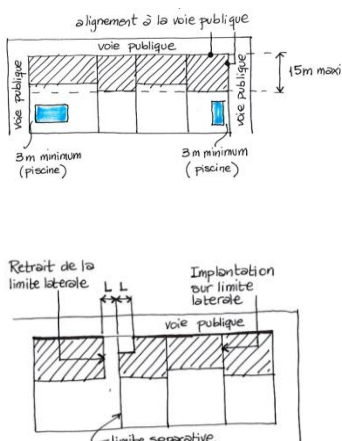
Afin de maintenir les caractéristiques architecturales de ce secteur, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Lorsqu'une partie d'une construction existante est située en retrait de l'alignement, la construction nouvelle voisine peut être implantée en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Les piscines seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de l'alignement.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



Les constructions édifiées en bordure de la voie publique doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité de la façade donnant sur la voie ou l'espace public peut être admise si :

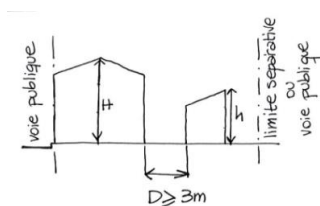
- le terrain voisin n'est pas construit,
- la construction sur la parcelle voisine ne jouxte pas la limite séparative,
- la façade en retour est traitée de la même manière que la façade donnant sur la voie ou l'espace public et à condition qu'elle soit située à une distance de la limite séparative au moins égale au tiers de la hauteur de la construction ( $L \geq H/3$ ) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation de constructions annexes (hors piscines) est permise en limites séparatives, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elles ne sont pas adossées à une limite séparative), 5 mètres de longueur et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines seront implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

## Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

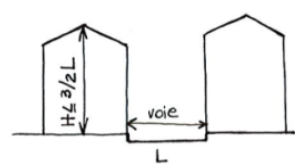


Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale aux 2/3 de la moyenne des hauteurs des deux constructions ( $D \geq (H+h)/2 \times 2/3$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les constructions (hors annexes) en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

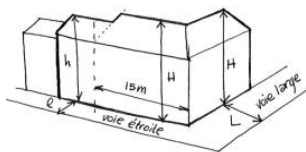
## ► VOLUMETRIE

### Hauteur relative :

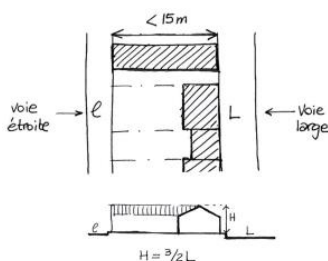


La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 3/2 L$ ).

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'inégales largeurs, 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 obligatoires.

Entre deux voies d'inégales largeurs 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.

### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres hors-tout.

Toutefois, une adaptation mineure peut-être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

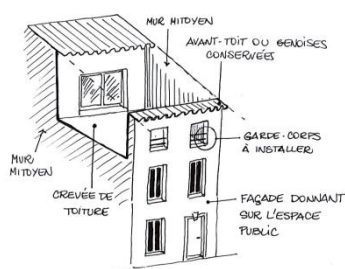
Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elles ne sont pas adossées à une limite séparative), 5 mètres de longueur et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal en terre cuite rouge, la ligne de pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m<sup>2</sup> au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en toiture, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) doivent être traitées de la même manière que les façades et ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de hauteur.

Les climatiseurs, les éoliennes et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

### ► FAÇADES

Les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux traditionnels (hors bois). Les murs existants peuvent être mis à nu et rejointoyés.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être de type rustique très fin ou taloché. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier disponible en annexe).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3 mètres à la dernière marche.

Les garde-corps doivent être à barreaux verticaux, barre d'appui en fer plat, et être intégrés dans l'encadrement de l'ouverture, tout comme les grilles de fenêtre.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisance sonore envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

Le bardage bois est interdit.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

L'implantation d'éolienne en façade est interdite.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

## ► FERMETURES ET OUVERTURES



VOLETS ROULANTS



Les volets à projection (dits à l'italienne) sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite) et qu'ils soient de couleur bois.

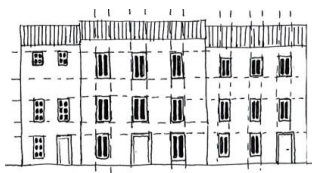
Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter le nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Les portes d'entrée et de garage doivent être en bois massifs ou plaqués. Elles peuvent être ajourées ou surmontées d'une imposte.



Dans le cas de constructions mitoyennes, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent respecter le rythme et l'ordonnement des ouvertures de la construction voisine.

## ► TERRASSES, LOGGIAS

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m<sup>2</sup> au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les terrasses ou loggias doivent s'insérer dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

## ► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau sont interdites.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

## ► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

Les éoliennes sont interdites.

## ► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafonds.

Les collecteurs d'eau pluviale doivent être fermés. Ces collecteurs ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêts.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat

(200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de la surface (cf. ci-après les normes de stationnement applicables). Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

## ► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour **les habitations** :

- Il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif une place de stationnement dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet.
- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé une place de stationnement pour 3 lits.

Pour **le commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Restauration : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour **les activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### ► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Evacuation des eaux de piscine : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

### ► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment le réseau d'assainissement.

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

### ► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation de part et d'autre de la RD23, et le long de la route de Llauro. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu générant un tissu urbain aéré offrant des capacités de densification, dans la mesure où les terrains concernés sont raccordés au réseau public d'assainissement urbain.

La zone UB est une zone à vocation principale d'habitation. Elle comprend également des équipements d'intérêt collectif et des services publics ainsi que des hébergements touristiques (ESAT le Mona et ses gîtes, cimetière...). Elle est essentiellement vouée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

La zone UB comporte un **secteur UBr**, situé de part et d'autre de la rue des écureuils (route de Llauro). Il est constitué de maisons individuelles où la densification de l'urbanisation est interdite en raison de l'exposition de cette zone au risque incendie de forêts. Les constructions existantes pourront bénéficier d'extensions ou d'annexes sous certaines conditions.

## OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maintenir la silhouette villageoise tout en permettant des évolutions allant dans le sens du renouvellement urbain et de la réhabilitation énergétique.
- Maintenir une cohérence entre les formes urbaines du centre historique et ses extensions.
- Permettre des connexions avec les quartiers environnants notamment le centre ancien et le secteur d'urbanisation future.
- Se protéger contre le risque incendie de forêts.

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### ► SONT INTERDITS :

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, en particulier de terre, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur (5 mètres pour les clôtures) à compter de leurs rives naturelles ou aménagées, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

#### ► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 même de leur installation, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La modernisation des installations classées, pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils sont régis par les articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme. Ils ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité

publique en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, notamment concernant l'évacuation des matériaux extraits qui devront obligatoirement être stockés dans des sites adaptés avec des conditions de mise en œuvre encadrées.

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► REGLES D'IMPLANTATION

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

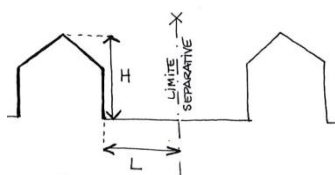
Toutefois, cette distance est réduite à 5 mètres de l'alignement de la RD23, pour sa section comprise entre le chemin du cimetière et la partie agglomérée du village (zone UA), ainsi que le long de la rue des écureuils. Elle est également réduite à 5 mètres de l'alignement de toutes les voies publiques en cas de réalisation d'équipements publics.

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

Dans le secteur UBr, les constructions doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres minimum de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative latérale.



Si la construction ne jouxte pas de limite séparative latérale, la distance horizontale (L) de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation de constructions annexes (hors piscines) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elles ne sont pas adossées à une limite séparative), 5 mètres de longueur et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

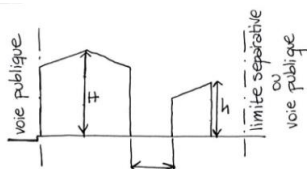
Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Une adaptation mineure peut être admise dans le cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Dans le secteur UBr, les constructions (hors annexes) doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

### Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

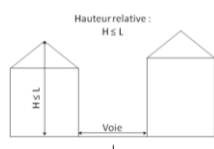


Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des deux constructions ( $D \geq (H+h)/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UBr, les constructions (hors annexes) doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres l'une de l'autre.

### ► VOLUMETRIE

#### 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 ( $H \leq L$ ).

#### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres hors-tout.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elles ne sont pas adossées à une limite séparative), 5 mètres de longueur et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Une adaptation mineure peut être admise dans le cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

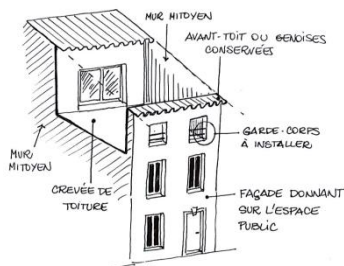
Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal ou similaire de couleur de la terre cuite, et respecter une ligne de pente des toitures comprise entre 25 et 33%. Toutefois des conditions différentes (pentes, nature, matériaux...) sont acceptées dès lors qu'elles sont justifiées et que leur intégration dans le site est démontrée.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve



d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m<sup>2</sup> au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades et ne devront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

Les antennes paraboliques ou hertziennes doivent être non visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture (sauf les éoliennes).

L'implantation d'éolienne en toiture est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

## ► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être de type gratté fin ou taloché, teintés ou non. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier inséré en dispositions générales).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public (sauf les éoliennes).

L'implantation d'éolienne en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Le bardage bois est interdit.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

## ► FERMETURES ET OUVERTURES



VOLETS ROULANTS



Les volets à projection (dits à l'italienne) sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent respecter le rythme et l'ordonnancement des ouvertures de la construction voisine.

## ► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée

d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau sont interdites.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

## ► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

L'implantation d'éolienne en toiture ou en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les éoliennes sur mât sont interdites.

## ► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafond.

Les collecteurs d'eau pluviale doivent être fermés. Ces collecteurs ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêt.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## ► COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Une part minimale de surfaces non imperméabilisées (ou éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposée lors de toute nouvelle construction. Cette disposition s'applique également aux travaux d'extension sur les constructions existantes (extension de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Cette part minimale est exprimée par un coefficient de biotope par surface (CBS) qui est calculé à la parcelle ou l'unité foncière ( $CBS = \text{surface éco-aménagée} / \text{surface totale de la parcelle (ou unité foncière)}$ )).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière (pondération par un coefficient défini en fonction du type de revêtement – voir le lexique) :

Les coefficients de biotope par surface applicables sont les suivants :

- pour les parcelles/unité foncière inférieures ou égales à 300 m<sup>2</sup> :  $CBS \geq 0,2$  ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup> :  $CBS \geq 0,3$  ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 501 et 1000 m<sup>2</sup> :  $CBS \geq 0,5$  ;
- pour les parcelles/unité foncière supérieures à 1000 m<sup>2</sup> :  $CBS \geq 0,7$  dont à minima la moitié en surface de pleine terre (0,35).

## STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface (cf. ci-après les normes de stationnement applicables). Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

## ► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif deux places de stationnement dans le volume bâti ou sur la parcelle servant d'assiette au projet.
- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé une place de stationnement pour 3 lits.

Pour le **commerce et les activités de services** :

- Artisanat et commerce de détail : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Restauration : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

Pour les **activités du secteur tertiaire de type bureaux** : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### ► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et au degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Evacuation des eaux de piscine : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

### ► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment le réseau d'assainissement.

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

### ► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU DITE « ZONE A URBANISER »

La zone à urbaniser 1AU est une zone à vocation principale d'habitation. Elle est vouée à recevoir à court terme des constructions à destination d'habitation, mais elle peut également accueillir des constructions à destination de commerce et activités de services, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve que ces constructions ne soient pas incompatibles avec la destination dominante d'habitation. Les constructions liées aux activités de secteur tertiaire uniquement de type bureaux sont également admises.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et son urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Maîtriser l'accueil de population.
- Proposer une diversité de logements.
- Maintenir une cohérence avec les quartiers environnants.
- Permettre des connexions entre les différents secteurs urbanisés.

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### ► SONT INTERDITS :

Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions appartenant aux sous-destinations commerce de gros et cinéma.

Les constructions appartenant aux sous-destinations d'activité industrielle, d'entrepôts ainsi que les installations classées qui y sont liées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration sauf celles soumises à conditions particulières énoncées ci-dessous.

La création de dépôts (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers, autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les aires d'accueil des gens du voyage.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur (5 mètres pour les clôtures) à compter de leurs rives naturelles ou aménagées, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

#### ► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions à sous-destination d'artisanat et de commerce de détails sous réserve qu'elle n'engendre aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 même de leur installation et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance, bruit, trépidation, odeur, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La modernisation des installations classées, pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► REGLES D'IMPLANTATION

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

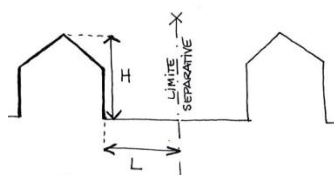
Les constructions doivent être édifiées à 15 mètres minimum de l'axe de la RD23.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des autres voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des deux limites séparatives latérales.



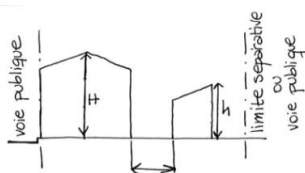
Si la construction ne jouxte pas de limite séparative latérale, la distance horizontale (L) de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation de constructions annexes (hors piscine) est permise en limite séparative, sous réserve que toutes les façades soient traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elles ne sont pas adossées à une limite séparative), 5 mètres de longueur et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :



Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des deux constructions ( $D \geq (H+h)/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## ► VOLUMETRIE

### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres hors-tout.

Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elles ne sont pas adossées à une limite séparative), 5 mètres de longueur et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

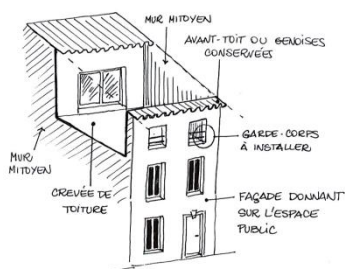
## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal ou similaire de couleur de la terre cuite, et respecter une ligne de pente des toitures comprise entre 25 et 33%. Toutefois des conditions différentes (pentes, nature, matériaux...) sont acceptées dès lors qu'elles sont justifiées et que leur intégration dans le site est démontrée.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m<sup>2</sup> au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades et ne devront pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

Les antennes paraboliques ou hertziennes doivent être non visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture (sauf les éoliennes).

L'implantation d'éolienne en toiture est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la composition de la couverture du toit et qu'elles conservent la pente de toiture existante.

## ► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être de type gratté fin ou taloché, teintés ou non. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier inséré en dispositions générales).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les antennes paraboliques ou hertziennes sont admises en façade, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

L'implantation d'éolienne en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Le bardage bois est interdit.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

## ► FERMETURES ET OUVERTURES



VOLETS ROULANTS



Les volets à projection (dits à l'italienne) sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter le nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux fermetures et contrevents.

## ► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau sont interdites.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

## ► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

L'implantation d'éolienne en toiture ou en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous-réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les éoliennes sur mât sont interdites.

## ► DIVERS

La publicité extérieure sur les constructions est interdite.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafond.

Les collecteurs d'eau pluviale doivent être fermés. Ces collecteurs ainsi que les citernes doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement et être le moins possible visibles depuis l'espace public.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En bordure de la RD23, une bande de 10 mètres de large devra être végétalisée. Ces plantations devront être à une distance de 4 mètres par rapport à la limite de la voie. Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêt.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## ► COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Une part minimale de surfaces non imperméabilisées (ou éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière est imposée lors

de toute nouvelle construction. Cette disposition s'applique également aux travaux d'extension sur les constructions existantes (extension de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Cette part minimale est exprimée par un coefficient de biotope par surface (CBS) qui est calculé à la parcelle ou l'unité foncière (CBS = surface éco-aménagée / surface totale de la parcelle (ou unité foncière)).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière (pondération par un coefficient défini en fonction du type de revêtement – voir le lexique) :

Les coefficients de biotope par surface applicables sont les suivants :

- pour les parcelles/unité foncière inférieures ou égales à 300 m<sup>2</sup> : CBS  $\geq$  0,2 ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 301 et 500 m<sup>2</sup> : CBS  $\geq$  0,3 ;
- pour les parcelles/unité foncière comprises entre 501 et 1000 m<sup>2</sup> : CBS  $\geq$  0,5 ;
- pour les parcelles/unité foncière supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : CBS  $\geq$  0,7 dont à minima la moitié en surface de pleine terre (0,35).

## STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface (cf. ci-après les normes de stationnement applicables). Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

### ► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Pour les **habitations** :

- Il doit être réalisé pour chaque logement d'habitat individuel ou collectif deux places de stationnement dont une dans le volume bâti et l'autre dans la parcelle servant d'assiette au projet.

- Pour les autres hébergements (établissement pour personnes âgées, foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs, résidences de services...), il doit être réalisé une place de stationnement pour 3 lits.
- Des places de stationnement visiteurs, à raison d'une place pour trois logements devront être aménagées sous forme de poches de stationnement ou le long des voies, avec un revêtement combinant dalles engazonnées et passe-pieds en dalles pavées ou en revêtement stabilisé.

**Pour le commerce et les activités de services :**

- Artisanat et commerce de détail : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Restauration : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :** le nombre de places de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

**Pour les activités du secteur tertiaire de type bureaux :** il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher constructible tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée. En aucun cas les accès individuels devront déboucher sur la RD23. Un seul accès commun aux unités d'habitation doit être aménagé sur la RD23.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### ► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à la nature et degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Evacuation des eaux de piscine : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

### ► EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet dans les autres réseaux est interdit, notamment le réseau d'assainissement.

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

### ► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE A DITE « ZONE AGRICOLE »

La zone agricole porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il convient également de la préserver pour son potentiel environnemental et paysager et son rôle de coupe feu en cas d'incendie.

Dans la zone A, les constructions sont strictement limitées. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs.

La zone A comprend :

- un **secteur Apa**, où dans un objectif de préservation paysagère et des terres agricoles, toute construction à destination autre qu'agricole ou forestière est interdite (hormis les équipements collectifs).
- Un **secteur Apb**, où dans un objectif de préservation paysagère et des terres agricoles, toute construction est interdite (hormis les équipements collectifs).

## OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Préserver et accompagner l'activité agricole.
- Protéger les éléments paysagers de la commune et son cadre de vie.
- Maintenir les espaces agricoles pour se prémunir du risque incendie.
- Protéger les continuités écologiques.

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### ► SONT INTERDITS :

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur (5 mètres pour les clôtures) à compter de leurs rives naturelles ou aménagées, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

Toutes constructions, occupations et installations nouvelles, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Dans les secteurs Apa et Apb, sont interdites les constructions à destination d'habitation.

#### ► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

##### **Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Apa et Apb :**

Les constructions et installations nécessaires soit:

- à l'exploitation agricole,
- au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement de par leur nature et leur volume.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des conditions supplémentaires s'appliquent pour les constructions et installations suivantes :

Les constructions à sous-destination de logement sous réserve :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole (logement de fonction) et liées à l'existence d'une exploitation agricole et au statut d'agriculteur du pétitionnaire.
- qu'elles soient intégrées dans le volume bâti de la construction agricole à laquelle elles sont liées, dans le cas de constructions nouvelles.
- qu'elles soient accolées ou intégrées au bâtiment agricole existant afin qu'après leur construction, elles ne puissent être disjointes du bâtiment agricole auxquels elles sont liées.
- qu'elles soient limitées à un seul logement par exploitation agricole et qu'il n'existe pas déjà un logement lié à l'exploitation.

- qu'une présence permanente soit nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions liées aux équipements collectifs et qu'elles soient destinées au logement des personnes assurant ces fonctions.
- qu'elles soient conformes au règlement du SPANC et que la défense contre l'incendie soit assurée.
- qu'elles ne soient pas situées dans un rayon de 200 mètres autour de la station d'épuration.

Les bâtiments ou ensemble de bâtiments des mas historiques listés ci-dessous et identifiés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination au profit d'une diversification des activités par l'accueil du public, dès lors que ce changement ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Seules sont autorisées les sous-destinations -artisanat et commerce de détail-, -restauration- et -hébergement hôtelier et touristique (limité à une capacité de 5 chambres ou gîtes)-. Ces changements seront soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF).

- Mas d'en Carbasse,
- Mas d'en Noé,
- Mas Clos Saint-Jean.

La construction d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et d'une seule annexe (hors piscine) par logement, à compter de l'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de l'extension ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>, tout en représentant maximum 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale du bâtiment sur lequel l'extension est envisagée, après travaux (existant+extension),
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>,
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement,
- le règlement du SPANC doit être respecté et la défense contre l'incendie doit être assurée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à une activité indispensable à l'activité agricole,
- que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation,
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et envers la qualité de la zone.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

#### Dans l'ensemble du secteur Apa :

Les constructions et installations (hors habitation) nécessaires soit:

- à l'exploitation agricole,
- au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement de par leur nature et leur volume.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments ou ensemble de bâtiments des mas historiques listés ci-dessous et identifiés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination au profit d'une diversification des activités par l'accueil du public, dès lors que ce changement ne compromet ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Seules sont autorisées les sous-destinations -artisanat et commerce de détail-, -restauration- et -hébergement hôtelier et touristique (limité à une capacité de 5 chambres ou gîtes)-. Ces changements seront soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF).

- Mas Cap Blanc

La construction d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et d'une seule annexe (hors piscine) par logement, à compter de l'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de l'extension ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>, tout en représentant maximum 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale du bâtiment sur lequel l'extension est envisagée, après travaux (existant+extension),
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>,
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement,
- le règlement du SPANC doit être respecté et la défense contre l'incendie doit être assurée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à une activité indispensable à l'activité agricole,
- que leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation,
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et envers la qualité de la zone.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,

- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

**Dans l'ensemble du secteur Apb :**

Les constructions et installations (hors habitation) nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La construction d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et d'une seule annexe (hors piscine) par logement, à compter de l'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de l'extension ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>, tout en représentant maximum 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale du bâtiment sur lequel l'extension est envisagée, après travaux (existant+extension),
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>,
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement,
- le règlement du SPANC doit être respecté et la défense contre l'incendie doit être assurée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► REGLES D'IMPLANTATION

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

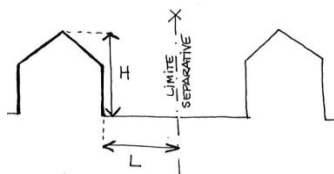
Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions sont également applicables aux extensions et aux annexes des bâtiments d'habitation existants.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment (hors annexe) ne joignant pas la limite parcellaire au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont soumises aux présentes dispositions.

Les piscines sont autorisées si les parcelles sur lesquelles elles s'implantent sont raccordées au réseau public d'eau potable. Dans ce cas, elles doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

La construction d'une annexe (hors piscine) d'un bâtiment d'habitation existant doit être édifiée à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal, distance mesurée au point le plus proche de l'annexe. Sa surface de plancher ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>. Sa hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum (3 mètres si elle est adossée à une limite séparative). Elle ne doit pas servir de logement. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

## ► VOLUMETRIE

### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres hors-tout.

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant peut être édifée à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elle n'est pas adossée à une limite séparative), 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

La construction d'une extension d'un bâtiment d'habitation existant ne peut excéder la hauteur de la construction initiale, dans la limite de 8 mètres de hauteur hors-tout

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

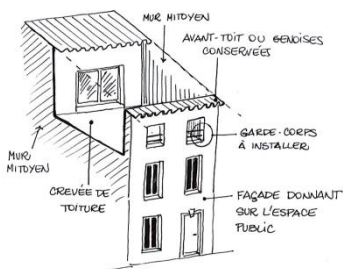
## ► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, et respecter une pente comprise entre 25 et 33%.

Les toitures composées de quatre arêtières sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m<sup>2</sup> au maximum). En sus :

- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.



Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades.

Les climatiseurs et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture (sauf les éoliennes).

L'implantation d'éolienne en toiture est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gaines, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

## ► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le cayrou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être de type gratté fin ou taloché, teintés ou non. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier inséré en dispositions générales).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'ensemble des faces des constructions annexes et des extensions des bâtiments des mas historiques identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ces derniers.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve :

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

L'implantation d'éolienne en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous-réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Le bardage bois est interdit.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

## ► FERMETURES ET OUVERTURES

VOILETS ROULANTS



Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier inséré en dispositions générales et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleur uniforme (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

## ► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau sont interdites.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

## ► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture.

Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

L'implantation d'éolienne en toiture ou en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les éoliennes sur mât sont interdites.

## ► DIVERS

Les enseignes publicitaires sont autorisées seulement si elles sont intégrées aux façades, si elles sont liées à l'activité du bâtiment (ou de la parcelle) sur lequel elles s'implantent et si elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafond.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour toute parcelle ou unité foncière, une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêt.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m, débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface (cf. ci-après les normes de stationnement applicables). Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

### ► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Concernant les quatre bâtiments ou ensemble de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour **les sous-destinations artisanat et commerce de détails, restauration et hébergement hôtelier et touristique** :

- Artisanat et commerce de détail : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente tant pour les véhicules motorisés que pour les deux-roues non motorisés.
- Hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Restauration : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire directement sur voie ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### ► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particulier sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse prévue par la réglementation en vigueur attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique.

### ► ASSAINISSEMENT

En cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

Evacuation des eaux de piscine : conformément au règlement du service assainissement de la Communauté de Communes des Aspres, les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement. Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage. Elles ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau d'assainissement.

### ► EAUX PLUVIALES

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

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

### ► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE N DITE « ZONE NATURELLE »

La zone naturelle porte sur les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Des équipements collectifs peuvent être autorisés en zone N, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## OBJECTIFS ESSENTIELS POURSUIVIS PAR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Préserver le caractère naturel des sites.
- Protéger les éléments paysagers de la commune et son cadre de vie.
- Gérer et entretenir les espaces naturels pour se prémunir du risque incendie.
- Maintenir les continuités écologiques.

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### ► SONT INTERDITS :

Toutes constructions, occupations et installations nouvelles, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous.

Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur (5 mètres pour les clôtures) à compter de leurs rives naturelles ou aménagées, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

#### ► SONT SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions et installations (hors habitation) nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La construction d'annexe ou d'extension des bâtiments d'habitation existants est admise à raison d'une seule extension et d'une seule annexe par logement, à compter de l'approbation du présent PLU et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque la construction ne génère pas de surface de plancher) de l'extension ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup>, tout en représentant maximum 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial et sans dépasser 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale du bâtiment sur lequel l'extension est envisagée, après travaux (existant+extension),
- la surface de plancher d'une annexe ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>,
- la création de l'extension ou de l'annexe ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement,
- le règlement du SPANC doit être respecté et la défense contre l'incendie doit être assurée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :

- qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement des destinations autorisées et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation,
- qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et envers la qualité de la zone.

Les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne

portent pas atteinte au caractère du site et à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.

Les abris légers sous-réserve qu'ils soient nécessaire à la protection des animaux.

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ► REGLES D'IMPLANTATION

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

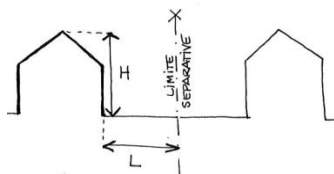
Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions sont également applicables aux extensions et aux annexes des bâtiments d'habitation existants.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures, lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces dispositions générales ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment (hors annexes) ne joignant pas la limite parcellaire au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont soumises aux présentes dispositions.

Les piscines sont interdites.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

##### Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété :

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant doit être édifiée à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal, distance mesurée au point le plus proche de l'annexe. Sa surface de plancher ne peut excéder 40 m<sup>2</sup>. Sa hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum (3 mètres si elle est adossée à une limite séparative). Elle ne doit pas servir de logement. Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

## ► VOLUMETRIE

### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 mètres hors-tout.

La construction d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant peut être édifée à condition de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout (3,50 mètres si elle n'est pas adossée à une limite séparative), 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Elles ne doivent pas servir de logement.

La construction d'une extension d'un bâtiment d'habitation existant ne peut excéder la hauteur de la construction initiale, dans la limite de 8 mètres de hauteur hors-tout.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

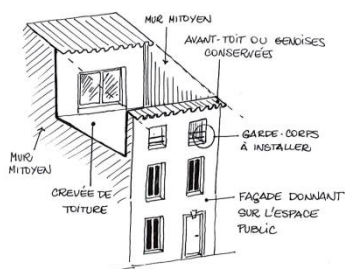
## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ► TOITURES, COUVERTURES

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, et respecter une pente comprise entre 25 et 33%.

Les toitures composées de quatre arêtières sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois des petites terrasses insérées dans les toitures appelées « crevées de toiture » sont admises sous réserve d'être mesurées en surface (25% du pan de toiture maximum et 25 m<sup>2</sup> au maximum). En sus :



- aucun élément ne sera posé ou ne dépassera en saillie au-dessus du pan de toiture (store...),
- les débords de toits sont toujours conservés pour préserver le rythme de la perspective d'ensemble de la rue,
- le début du décaissé doit être situé à une distance minimum de 1,50 mètre du faîtage,
- les arêtes des murs latéraux doivent être conservées et couvertes de tuiles,
- les baies en façade donnant sur l'espace public doivent être maintenues et équipées de garde-corps droits et de volets en rapport avec la typologie de l'édifice.

Les souches de toit (conduit de fumée, extracteur d'air...) seront traitées de la même manière que les façades.

Les climatiseurs et autres installations techniques volumineuses et visuellement impactantes sont interdits en toiture (sauf les éoliennes).

L'implantation d'éolienne en toiture est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques

afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les petites installations techniques établies en toiture (gainés, canalisations...) doivent être dissimulées ou faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration visuelle et réduisant leur impact visuel depuis l'espace public.

## ► FAÇADES

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour la pierre et le caillou (brique en terre cuite).

Les enduits doivent être de type gratté fin ou taloché, teintés ou non. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits (se référer au nuancier inséré en dispositions générales).

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

L'ensemble des faces des constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les climatiseurs en façade sont autorisés sous réserve:

- qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'ensemble bâti,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient situés à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

Les ouvrages en saillie fixes ou mobiles (conduit de fumée, ventilation...) en applique sur façade sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

L'implantation d'éolienne en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Le bardage bois est interdit.

Les matériaux de bardage et les huisseries extérieures ne doivent comporter aucune brillance.

Les encadrements d'ouvertures doivent se référer au nuancier inséré en dispositions générales.

## ► FERMETURES ET OUVERTURES

VOLETS ROULANTS



Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas visibles depuis l'espace public (pose en saillie interdite).

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou d'extension ; ou être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les fermetures devront respecter un nuancier déposé en Mairie et être en accord avec la couleur de la façade.

Les fermetures devront être de couleurs uniformes (excepté pour les pentures métalliques).

Chaque pan de façade doit comporter des menuiseries de coloris identique. Cette même règle s'applique aux contrevents.

## ► CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies et murets traditionnels de qualité, constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein enduit, dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un mur bahut enduit dans la même teinte que la façade, ou en pierre ou cayrou apparents, d'une hauteur maximum de 60 cm surmontée d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.
- d'un grillage doublé de végétation et d'arbustes locaux adaptés au climat méditerranéen, d'une hauteur totale de 1,30 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique et de 1,80 mètre maximum en limites séparatives.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées ou en placage sont interdits.

Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau sont interdites.

De manière générale, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

## ► ENERGIE RENOUVELABLE

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés mais ne peuvent être développés, pour chaque parcelle, que sur un seul pan de toiture. Leur surface ne doit pas excéder la moitié de la surface du pan de toiture qui les porte. Ces panneaux doivent s'insérer dans la composition de la couverture.

L'implantation d'éolienne en toiture ou en façade est autorisée à condition de garantir une intégration architecturale et paysagère dans le cadre bâti et dans le milieu environnant, et sous réserve d'être située à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres de haut maximum, compté à partir du faîtage de la toiture.

Les éoliennes sur mât sont interdites.

## ► DIVERS

Les enseignes publicitaires sont autorisées seulement si elles sont intégrées aux façades, si elles sont liées à l'activité sur laquelle elles s'implantent et si elles s'intègrent harmonieusement au bâtiment.

La hauteur des sous-sols pour les nouvelles constructions ne peut excéder 2,50 mètres sous plafond.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour toute parcelle ou unité foncière, une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit représenter au minimum 60% du terrain.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'essences méditerranéennes économes en eau. Ces espaces doivent être entretenus de manière à ce qu'ils ne puissent permettre une propagation rapide des incendies de forêt.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Afin d'économiser les ressources en eau, il est préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales dans des collecteurs fermés, en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

## STATIONNEMENT

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-dessous doit se faire en dehors des voies publiques : soit sur le terrain de l'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (200 mètres maximum). Si le bénéficiaire du permis ne peut pas satisfaire à ses obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'emprise nécessaire à une place de stationnement est de 5m x 2,50m,

débattement des portières, accès et aire de manœuvre non compris (hors dimensionnement spécifique pour les places handicapées).

Le nombre de places de stationnement nécessaire est parfois calculé à partir de surface (cf. ci-après les normes de stationnement applicables). Dans le cas où le calcul aboutirait à un nombre fractionné de places de stationnement, celui-ci devra être arrondi au nombre entier supérieur.

Le stationnement des deux-roues non motorisés devra être facilement accessible, dans de bonnes conditions de desserte et à proximité immédiate des locaux concernés.

## ► NORMES DE STATIONNEMENT APPLICABLES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics** : le nombre de places de stationnement sera proportionnel aux possibilités d'accueil (1 place pour les véhicules motorisés pour trois personnes et 1 place pour les deux-roues non motorisés pour 10 personnes). Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public est situé à une distance de 100 mètres de l'établissement.

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### ► ACCES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées. L'accès doit se faire sur voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante ou adaptée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être les plus éloignés que possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### ► VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction.
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 5 mètres de largeur dont 3 mètres de chaussée avec un rayon intérieur de 11 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une palette de retournement afin de permettre aux véhicules, notamment de Sécurité, de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ► ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par un raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par captage, forage ou puits particulier sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, de fournir l'analyse prévue par la réglementation en vigueur attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- pour les autres constructions, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L.1321-7 du code de la Santé Publique.

### ► ASSAINISSEMENT

En cas d'impossibilité réelle de raccordement au réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune et après consultation obligatoire du SPANC66.

Une étude particulière doit alors être réalisée, pour toute construction autre qu'une maison d'habitation individuelle, afin de justifier des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix et le lieu de rejet.

### ► EAUX PLUVIALES

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

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

### ► RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain jusqu'au point de raccordement. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

# LEXIQUE

**Annexe** : construction accessoire d'une construction principale et sans communication avec elle (disjointe, indépendante), et qui a une fonction complémentaire à celle de la construction principale (elles ont toutes les deux la même destination). Sont considérés comme des annexes par exemple : les abris de jardin\*, les garages, stockage des déchets, etc.

Les piscines\* sont également des annexes mais qui disposent le plus souvent de règles d'implantation particulières par rapport aux autres annexes et n'ont pas de surface maximale.

**Abris de jardin** : construction annexe\* destinée à entreposer matériaux, outils et accessoires destinés à l'entretien du jardin.

**Affouillement de sol** : creusement de sol.

**Alignement ou limite qui s'y substitue** : limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée riveraine.

Le terme « limite qui s'y substitue » désigne la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation.

**Bardage** : couche superficielle extérieure du bâtiment assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

**Clôture** : barrière construite et/ou végétale marquant les limites d'un terrain.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les termes « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population c'est à dire :

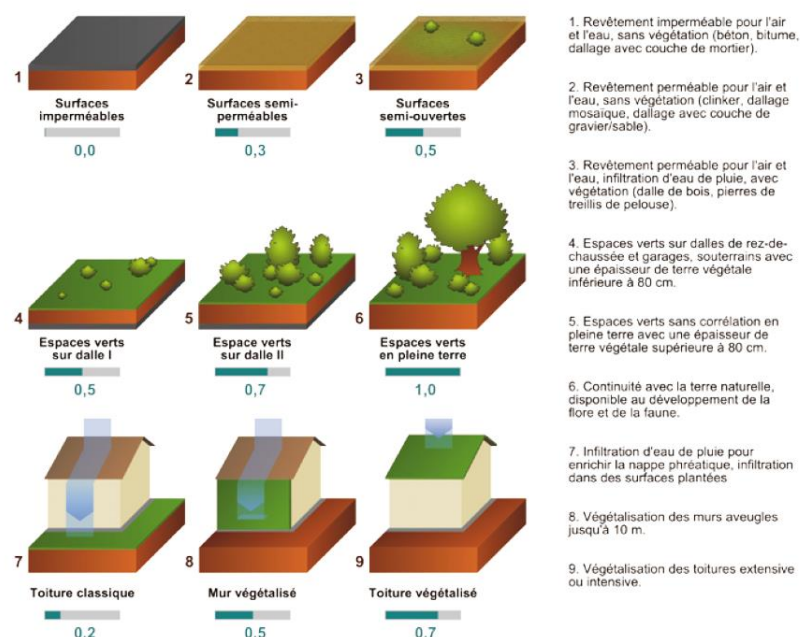
- les équipements d'infrastructures, ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- les bâtiments à usage collectif tels que les écoles, les établissements sportifs, culturels, ou bien encore administratifs.

**Coefficient de biotope** : pour des raisons environnementales et paysagères, en particulier pour le maintien de la biodiversité, mais également pour réduire les surfaces imperméabilisées et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, une part minimale de surfaces non imperméabilisées (ou éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle/unité foncière est imposée à toute nouvelle construction dans les zones UB et AU. Cette part minimale est exprimée par un coefficient de biotope par surface (CBS). Cette disposition s'applique également aux travaux d'extension sur les constructions existantes (extensions de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher), dans ces mêmes zones.

Le coefficient de biotope par surface est modulé pour tenir compte du contexte urbain. Le CBS est calculé à la parcelle ou l'unité foncière en fonction du secteur dans laquelle elle se situe : CBS = surface éco-aménagée / surface totale de la parcelle (ou unité foncière).

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle ou l'unité foncière (pondération par un coefficient défini en fonction du type de revêtement).

## PRÉCISIONS



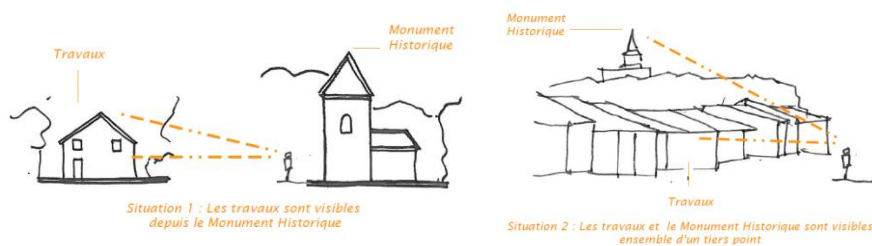
Coefficient de valeur écologique par m² de surface  
Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff\\_berechnung.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml)

Cas d'une parcelle de 270 m² avec un CBS  $\geq 0,2$  :

| Type de revêtement                                       | Surface en m² | CBS applicable | Surface éco-aménagée en m² |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Emprise au sol de la construction                        | 81            | 0              | 0                          |
| Espaces vert en pleine terre                             | 54            | 1              | 54                         |
| Dalle béton                                              | 18            | 0              | 0                          |
| Dallage avec couche de gravier                           | 36            | 0,3            | 10,8                       |
| Espaces verts sur dalle                                  | 14            | 0,5            | 7                          |
| Dallage avec couche de mortier et présence d'une piscine | 67            | 0              | 0                          |
| TOTAL                                                    | 270           |                | 71,8                       |

Calcul du CBS :  $71,8 / 270 = 0,26$ . L'application du CBS est respectée.

**Co-visibilité** : la notion de co-visibilité consiste à déterminer si le terrain d'assiette du projet est visible depuis le monument (situation 1), soit s'ils sont visibles ensemble d'un point quelconque (situation 2).



(Source : DRAC de Lorraine)

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (calcul des seuils pour l'obligation de recours à un architecte et typologie des autorisations d'urbanisme). Pour le calcul du coefficient d'emprise au sol (CES), les éléments de l'emprise au sol à prendre en compte sont les projections verticales des bâtiments et constructions, déductions faites des bassins des piscines non couvertes situés au niveau du terrain naturel, des aménagements en faveur des personnes en situation de handicap, des balcons et terrasses non clos sans appui au sol et des débords de toiture.

**Emprise publique** : un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

**Epannelage** : plan définissant l'enveloppe des volumes bâtis.

**Exhaussement de sol** : élévation du niveau du sol par le biais de remblais.

**Extension** : travaux d'agrandissement d'une construction existante, générant une augmentation de l'emprise bâtie soit en hauteur (surélévation), soit en profondeur, soit à même le sol.

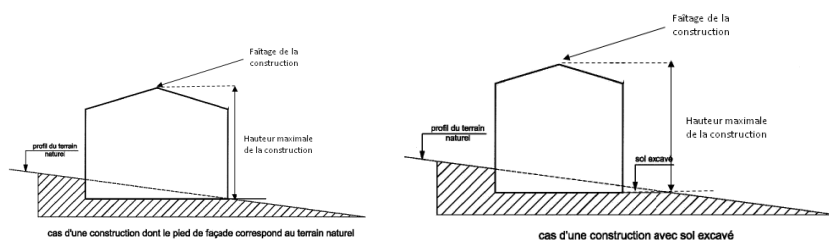
**Façade d'une construction** : la notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment.

**Faîtage** : le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.

**Garde-corps** : barrière constituant un appui et formant protection devant un vide (par exemple sur un balcon).

**Hauteur** : la hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction, c'est-à-dire au faîtage, d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel ou excavé. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...) sous réserve qu'ils soient autorisés dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Les hauteurs maximales s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et surélévations de constructions existantes.



**Imposte** : partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte. Elle permet souvent de laisser passer la lumière.

**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement** : est considérée comme une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) tout usine, atelier, dépôt, chantier, exploitations de carrières, et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ou des éléments du patrimoine archéologique.

Elles font l'objet d'une réglementation spécifique au titre du Code de l'environnement. Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

**Limites séparatives** : ensemble des limites parcellaires d'un terrain. On peut distinguer :

- les limites latérales qui séparent deux terrains et qui ont un point de contact avec l'alignement ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent deux terrains, opposées à la voie et qui n'ont pas de point de contact avec l'alignement.

**Matériaux traditionnels** : souvent issus d'un savoir-faire ancien, les matériaux traditionnels offrent une bonne inertie thermique et sont durables. Ce peut-être de la pierre, de la terre crue ou cuite (cayrou), du sable, du bois, des végétaux...

**Mur bahut** : muret bas.

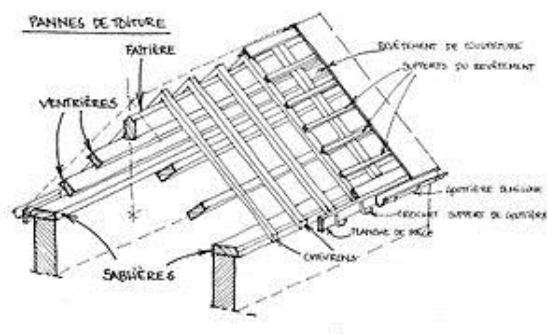
**Penture** : Pièce de ferronnerie (souvent ouvragée), fixée transversalement et à plat sur le panneau mobile d'une porte, d'un volet, de manière à le soutenir sur le gond.

**Piscine** : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. Dans ce présent règlement les distances d'implantation des piscines que ce soit vis-à-vis des limites séparatives ou des limites sur voies et emprises publiques sont calculées à partir du fil d'eau.

**Placage** : revêtement de faible épaisseur rapporté sur un mur (voir bardage).

**Reconstruction** : la reconstruction consiste à réaliser des travaux s'apparentant à de la construction neuve sur une construction existante conservée partiellement. Ces travaux peuvent être réalisés sur une ruine, suite à la démolition d'une construction ou sur une construction existante dont on modifie de manière importante les éléments de structure, le volume et/ou le second œuvre.

**Sablière** : poutre placée horizontalement à la base du versant de la toiture, sur le mur façade.



**Saillie** : une saillie correspond à tout ou partie d'une construction qui dépasse du plan de façade ou de toiture d'une construction.

**Surface de pleine terre** : La surface de pleine terre est la surface libre de construction et de tout revêtement imperméable, consacrée aux plantations, aux espaces verts et au jardin, permettant d'assurer un support au maintien et au développement de la biodiversité en milieu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols.

**Terrain Naturel** : niveau du terrain tel qu'il existe préalablement aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande d'autorisation.

**Toiture terrasse** : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ( $< 5^\circ$ ) qui permettent l'écoulement des eaux.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

## MAITRISE D'OUVRAGE



**Commune de Tordères**

## ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



**Agence d'Urbanisme Catalane**

19, Espace Méditerranée – 6<sup>ème</sup> étage  
66000 PERPIGNAN  
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52  
E-mail : [agence.catalane@aurca.org](mailto:agence.catalane@aurca.org)



web

**PLU approuvé le 13 avril 2017 (Mission C31)**

*Tous droits réservés.*