



ANNEXE 3 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES (CPAP)

Aménageur



SPL SiIlages
Capitainerie du Port – BP 210
66141 Canet en Roussillon

Contact
04 68 86 72 71
contact@sillages.fr

Architecte urbaniste - coordinateur



ARCHI Concept
2 Boulevard des Pyrénées
66000 Perpignan

Contact
04 68 34 59 42
contact@agence-archiconcept.fr

TABLE DES MATIERES

1 LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

| | |
|--|----|
| 1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS | 7 |
| 1.2 L'ACCES ET LA VOIRIE | 7 |
| 1.3 LES BRANCHEMENTS AUX RESEAUX | 7 |
| 1.4 LA SURFACE DE PLANCHER | 8 |
| 1.5 L'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS | 8 |
| 1.6 L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE | 8 |
| 1.7 ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES | 10 |
| 1.8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | 12 |
| 1.9 LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 12 |
| 1.10 LE STATIONNEMENT | 15 |

2 LES PRESCRIPTIONS GENERALES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

| | |
|---|----|
| 2.1 L'ESPRIT GENERAL ARCHITECTURAL A DEVELOPPER | 19 |
| 2.2 LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS | 20 |
| 2.3 LES FACADES | 24 |
| 2.4 LES TOITURES | 28 |
| 2.5 LES OUVERTURES | 29 |
| 2.6 LES CLOTURES | 33 |

3 LES PRESCRIPTIONS GENERALES PAYSAGERES

37

ANNEXE 1 TRAITEMENT INDICATIF DES CLOTURES

40

ANNEXE 2 ARRÊTÉ DU MAIRE RELATIF AUX DIMENSIONS MAXIMALES DES SAILLIES AUTORISÉES SUR DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

42

Le présent cahier des prescriptions définit l'ensemble des dispositions d'urbanisme, architecturales et paysagères et environnementales que les acquéreurs de lots et constructeurs devront respecter dans le cadre de leur(s) construction(s) au sein de la ZAC Les Regals.

LE CHAMP D'APPLICATION

Il s'applique à toutes les constructions, à l'exception des équipements publics et collectifs ayant un intérêt général, qui seront implantées dans le périmètre de la ZAC Les Regals.

LA PORTÉE DES PRESCRIPTIONS ET DES PRÉCONISATIONS

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune de Canet-En-Roussillon. Il complète les dispositions de ce document de prospection et de planification. Les prescriptions établies dans ce cahier servent de cadre pour la mise au point des projets de constructions. Elles permettent de garantir les cohérences architecturales et paysagères sur l'ensemble de l'opération. Ces prescriptions doivent être respectées dans le cadre de la construction. L'aménageur de la ZAC Les Regals a confié à un Architecte-Urbaniste une mission de coordination architecturale, portant sur la formulation d'un avis préalable au dépôt de chaque permis de construire.

LES SIGNATAIRES DU CAHIER

Les signataires de ce cahier sont les différents acteurs concernés par la mise en place des prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales et le devenir de ce futur quartier d'habitat :

- Le Concessionnaire de la ZAC Les Regals.
- La collectivité à l'initiative du projet, la Ville de Canet en Roussillon.
- L'acquéreur d'un lot au sein de la ZAC.

LA DURÉE DE VALIDITÉ DU CAHIER

La durée du cahier est celle de la ZAC Les Regals. Les prescriptions d'urbanisme, architecturales, paysagères et environnementales qu'il édicte sont donc applicables jusqu'à ce qu'une décision les remettant en cause soit prise par l'autorité compétente. Elle peut être révisable lorsque cela est nécessaire, au vu des évolutions techniques, économiques, réglementaires ou sociales, après décision de l'autorité compétente.

LA COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble de la ZAC Les Regals, tous les constructeurs devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire en Mairie par l'Architecte-Urbaniste coordinateur :



ARCHI Concept

Agence d'Architecture et d'Urbanisme

2, boulevard des Pyrénées

66000 PERPIGNAN

Tél. : 04 68 34 59 42 – Fax : 04 68 34 02 40

Mail : contact@agence-archiconcept.fr

Les frais relatifs à la mission de coordination architecturale sont :

- Fixés dans l'acte de cession de terrain.
- A la charge de chaque acquéreur de lots.
- Dus à l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC Les Régals.

L'avis émis par l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC Les Regals devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions d'urbanisme, architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de demande d'autorisation de construire par l'autorité compétente pour son instruction administrative. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte-Urbaniste coordinateur de la ZAC sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'ouvrage et de son Maître d'œuvre.

PROCÉDURE A SUIVRE POUR LA DEMANDE D'AVIS PRÉALABLE

AVIS PROVISOIRE

PHASE 1



AVIS DÉFINITIF

PHASE 2

Envoi à l'Architecte-Urbaniste coordinateur d'une esquisse du projet comprenant au minimum :

- Un plan masse côté établi sur la base du plan du lot fourni par le Géomètre (l'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites du lot).
- Les façades intégrant les teintes choisies tenant compte des propositions du présent cahier des charges.
- Une coupe avec indication de la hauteur de la construction.
- La fiche de lot fournie par le concessionnaire de la ZAC.

Les dossiers incomplets ne pourront pas être traité. Il est important de ne pas oublier de transmettre vos coordonnées téléphoniques et votre adresse mail.

Contact

Tél. : 04 68 34 59 42 – Mail : contact@agence-archiconcept.fr

- Envoi d'un avis provisoire de l'Architecte-Urbaniste coordinateur sous 10 jours ouvrés.*
- Appel téléphonique de l'Architecte-Urbaniste coordinateur en cas de problème particulier.*

Envoi à l'Architecte-Urbaniste coordinateur d'un dossier de demande de permis de construire complet dont notamment :

- L'imprimé de demande d'autorisation de construire.
- L'ensemble des plans côtés de la construction.
- Les façades et coupe(s) :
 - Tous les éléments extérieurs devront être précisés : volets, auvents,...
 - Les teintes choisies devront être précisées ainsi que la nature des matériaux.
 - La hauteur de la construction devra être clairement indiquée.
- Le volet paysager.
- L'implantation et le traitement des clôtures.

- Retrait de l'avis définitif (avec visa des façades) après 5 jours ouvrés au secrétariat de l'agence ARCHI Concept située 2, boulevard des Pyrénées 66000 Perpignan.*

Les recommandations énoncées dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères sont établies afin d'explicitier les principes de construction et d'organisation des différents bâtiments dans la ZAC Les Regals que l'Architecte-Urbaniste coordinateur souhaite développer. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'œuvre pourra développer son propre projet.

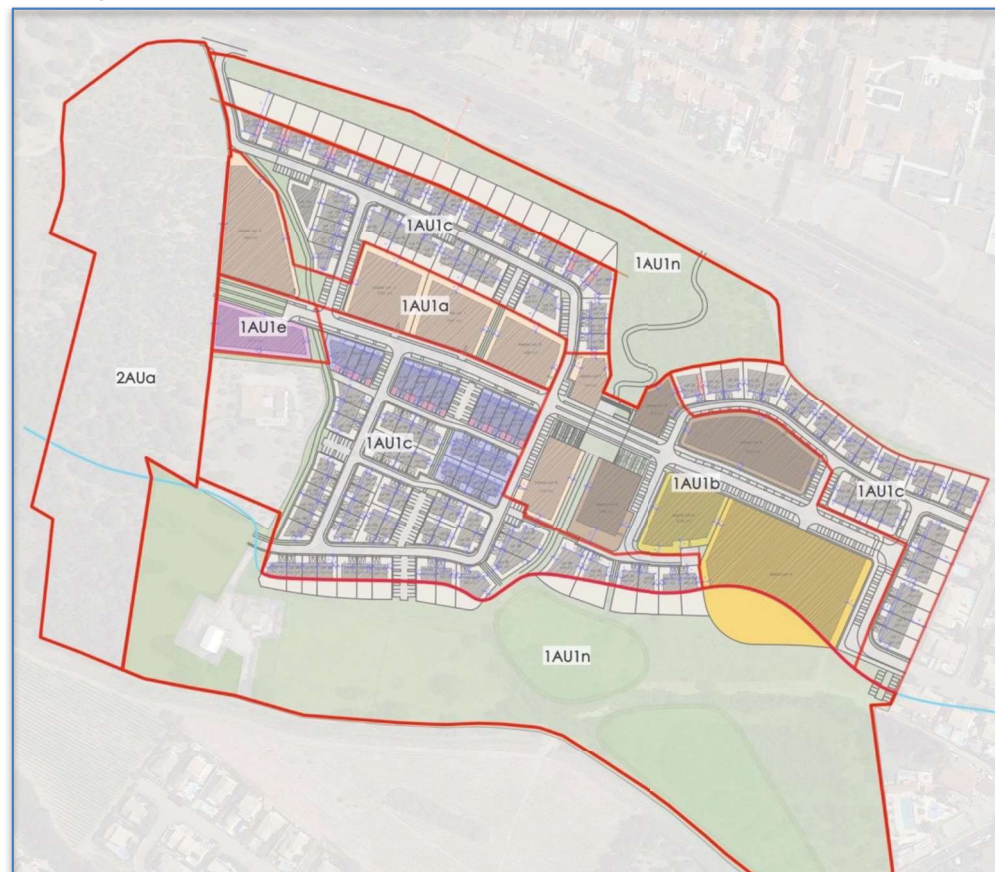
Le titulaire de l'autorisation de construire devra également fournir lors du dépôt de sa demande un engagement écrit certifiant que le bâtiment respectera la réglementation thermique en vigueur.

La ZAC Les Regals se situe dans la zone à urbaniser (1AU1), définie pour permettre l'aménagement et l'urbanisation de ce futur quartier d'habitat dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Canet-En-Roussillon.

La ZAC est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations. Le secteur Sud du périmètre de la ZAC est concerné par la zone R1 du PPRNP, avec des côtes de références au-dessus du terrain naturel de + 0,70 mètre à + 2,20 mètres. Ce secteur est également concerné par une zone Y qui correspond au lit du ravin de la Vignasse.

Le projet d'aménagement de la ZAC, dès sa conception a pris en compte ces zones inondables. Aucune construction de bâtiment ne sera réalisée dans ces zones identifiées.

Zonage du PLU après modification



1 - LES PRESCRIPTIONS GENERALES D'URBANISME

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

L'urbanisation de cette zone sera réalisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté. Les occupations et utilisations des sols **interdites** sont celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du PLU en vigueur sur la commune de Canet-En-Roussillon.

Les occupations et utilisations des sols **autorisées sous conditions** sont également celles indiquées dans le règlement de la zone concernée du PLU en vigueur. Par déduction, toutes les autres occupations et utilisations des sols sont autorisées.

Ainsi, dans le cadre du respect des prescriptions afférentes aux occupations et utilisations des sols, les constructeurs doivent se référer au règlement de la zone concernée du PLU en vigueur à Canet-En-Roussillon.

1.2 L'ACCES ET LA VOIRIE

Dans le respect des dispositions du PLU en vigueur, les lots sont desservis par des voies publiques prenant en compte leur destination, et, les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès des lots sur les voies publiques ont été définis afin de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. En ce sens, chaque propriétaire doit respecter les conditions d'accessibilité de son lot conformément au plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.

1.3 LES BRANCHEMENTS AUX RESEAUX

Dans le respect des dispositions du PLU en vigueur, chaque constructeur devra respecter l'implantation et utiliser les réseaux divers spécifiques réalisés en attente et en limite de lot conformément aux dispositions et prescriptions édictées par les services concessionnaires et gestionnaires des réseaux divers du lotissement.

Les aménagement réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. ***Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement collectif est interdit.***

Les raccordements aux attentes sont à la charge exclusive de chaque propriétaire.

1.4 LA SURFACE DE PLANCHER

La Surface de Plancher administrative globale autorisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC Les Regals est de 44 000 m².

La surface de plancher autorisée pour chacun des lots est déterminée par le concessionnaire de la ZAC dans l'acte de cession de terrain par le biais d'une fiche de lot.

1.5 L'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet

1.6 L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE

Le projet de construction devra s'adapter à la topographie des lieux.

Le terrain naturel, dans les secteurs de fortes pentes, ne doit pas être remodelé par des plates-formes. ***La construction devra donc être adaptée à la pente et non l'inverse.*** Les buttes, remblais, décaissements... défigurant le paysage sont à éviter.

Plusieurs solutions sont possibles pour adapter une constructions à la pente :

- Créer des demi-niveaux
- Limiter les déblais et remblais

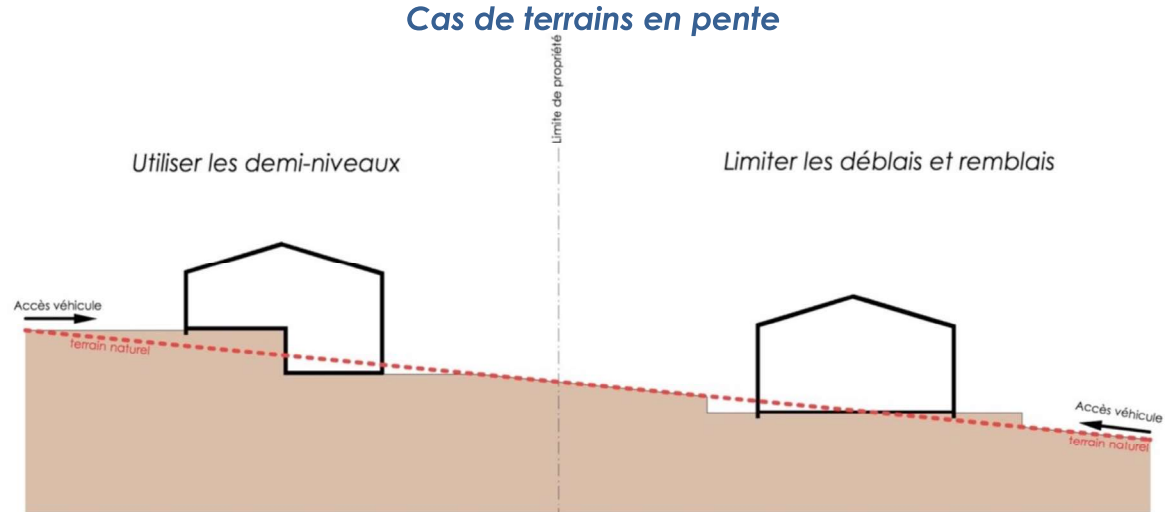
Dans tous les cas, les travaux et ouvrages situés sur les terrains amonts ne devront pas déstabiliser les terrain situés en avals ainsi que les ouvrages en limite de propriété. Les dispositions techniques qui s'imposent devront être prises.

Cas de terrains en pente

La planche graphique suivante indique les principes d'implantation des constructions sur les terrains.

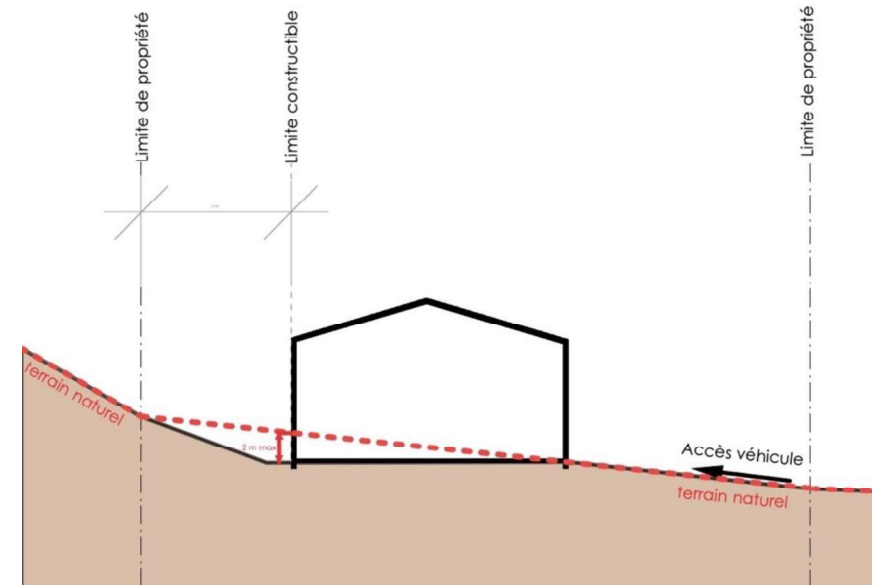
La coupe du permis de construire devra faire apparaître de façon très claire les niveaux du terrain avant construction et après construction.

Si une coupe est insuffisante pour bien expliciter la façon dont la maison s'adapte au terrain, une ou plusieurs autres coupes pourront être demandées par l'architecte coordonnateur, dans le cadre de l'instruction préalable des dossiers de permis de construire.



Cas particulier des lots 9 à 25 : Ces lots se caractérisent par une forte pente et la présence d'un talus en amont. Afin d'éviter tout risque de déstabilisation du talus existant, la réalisation de murs de soutènements en limite de propriété est interdit. Il est néanmoins autorisé de réaliser un déblai de 2 mètres maximum en limite constructible afin de rattraper le niveau du TN en limite de propriété, en réalisant des terrasses ou un remblai permettant de rattraper la pente.

La planche graphique ci-contre indique les principes d'implantation des constructions pour les lots 9 à 25.



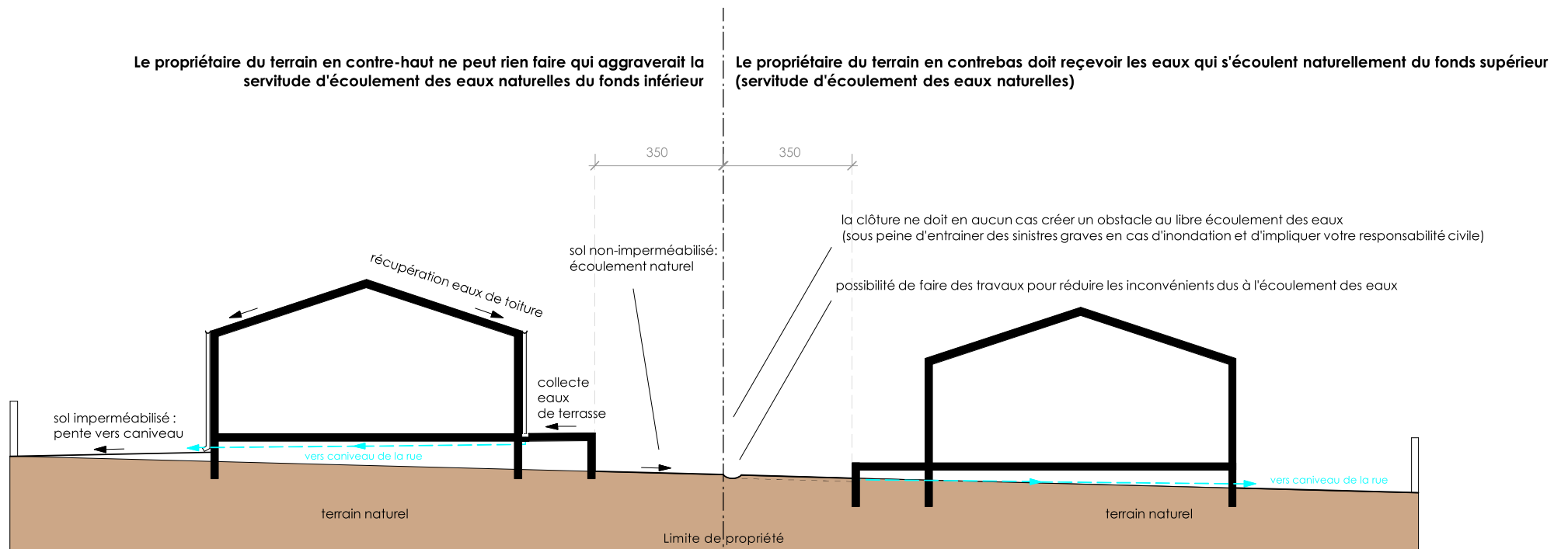
1.7 ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le propriétaire du terrain en contre-haut ne doit pas aggraver la situation du terrain en contre-bas, et doit récupérer l'ensemble des eaux pluviales des toitures, des terrasses et des parties étanchées de son lot pour les renvoyer vers la voirie. Seules s'écouleront naturellement les eaux de son jardin.

Le propriétaire du terrain en contre-bas ne pourra pas s'opposer à l'arrivée de ces eaux naturelles sur son terrain. Il pourra les collecter par un système de fossé ou tout autre dispositif pour les ramener sur voirie. Les niveaux de sa construction seront définis en fonction des arrivées possibles des eaux de pluies.

Dans tous les cas, il est rappelé qu'en dehors des zones d'emprises constructibles, les jardins doivent rester soit en pleine terre soit proposer un aménagement perméable.

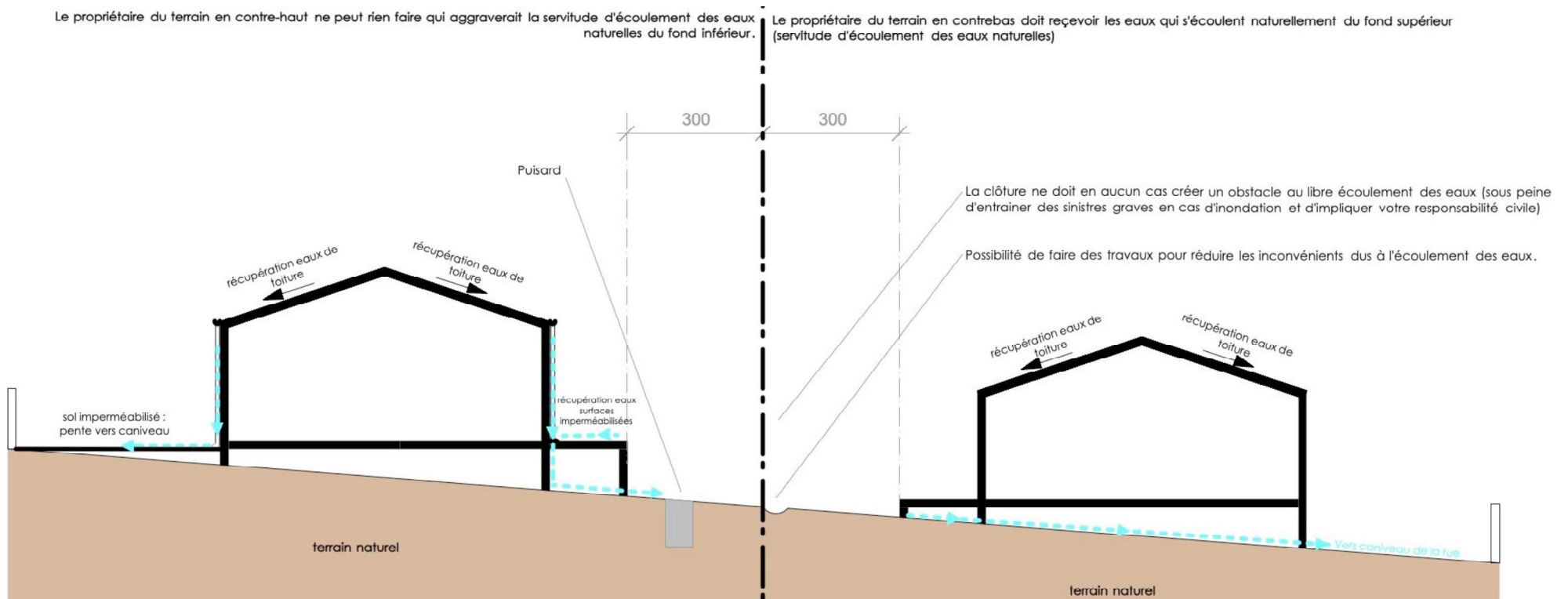
La planche graphique suivante indique les principes d'implantation des constructions et de récupération des eaux de pluies sur les terrains.



Cas particulier des terrains en pente dont les eaux pluviales ne peuvent être renvoyées dans le réseau public : Pour les lots individuels situés en amont d'un autre lot, les jardins situés en arrière des lots doivent prévoir la mise en place d'un puisard permettant de récupérer l'eau de pluie qui ne peut être renvoyé dans le réseau public. Ce système permettra de réduire l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain aval.

Le dimensionnement du puisard devra respecter la règle suivante : 1 m³ de volume à réaliser pour 10 m² de surfaces imperméabilisés dont les eaux pluviales ne peuvent pas être renvoyées dans le réseau public.

Ce dispositif ainsi que son dimensionnement devra être indiqué au permis de construire. La planche graphique suivante indique le principe d'implantation du puisard des constructions et de récupération des eaux de pluies non renvoyés dans le réseau public.



Rappel du Code civil :

Article 640 : Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

1.8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du PLU en vigueur en matière d'implantation des constructions édictées dans le règlement de la zone concernée ont été respectées et adaptées dans l'objectif d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération, sa composition générale et l'orientation des constructions par rapport à l'ensoleillement. ***L'implantation des constructions devra donc respecter les alignements par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives qui figurent sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.***

Dans le cas d'une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, les balcons, loggias, débords de toitures et éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, des emprises publiques devront respecter « l'arrêté du Maire relatif aux dimensions maximales des saillies autorisées sur le domaine communal » en vigueur (Cf. Annexe 2).

Les constructions annexes, quelle que soit leur nature, devront respecter les dispositions les concernant dans le présent cahier des prescriptions.

LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Les débords de toiture de 0,40 mètre minimum, obligatoires pour les toitures en pente, peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente, sans pouvoir dépasser 0,80 mètres de l'emprise totale.

LES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

Les débords de toiture de 0,40 mètres minimum, obligatoires pour les toitures en pente, les balcons, loggias et éléments de modénature architecturale peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur les plans de vente. Ces débords sont limités à 0,80 mètres.

1.9 LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de trottoir aménagé défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

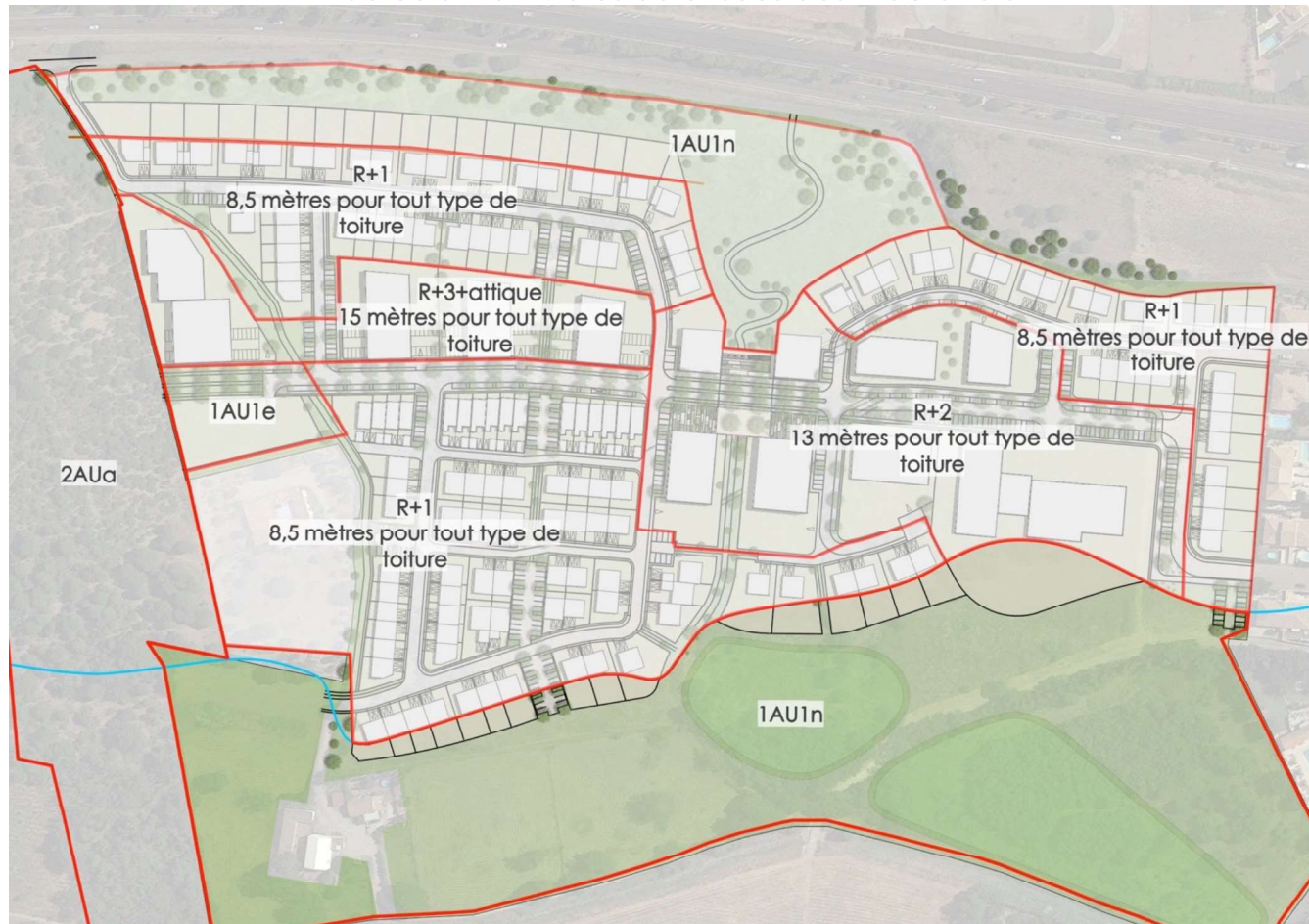
Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions doit respecter les prescriptions suivantes après s'être référé au plan des hauteurs de construction du présent cahier des charges pour connaître le nombre de niveaux autorisés sur un lot, indications également portée au plan de vente dudit lot.

- Pour les constructions ne pouvant excéder **1 niveau au dessus du rez-de-chaussée**, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder hors tout **8,5 mètres**.
- Pour les constructions ne pouvant excéder **2 niveaux au dessus du rez-de-chaussée**, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder hors tout **13 mètres**.
- Pour les constructions ne pouvant excéder **3 niveaux + un demi niveau en attique**, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder hors tout **15 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et constructions d'intérêt général (EHPAD...).

Les garages réalisés dans les zones d'implantation complémentaires qui leur sont destinées seront obligatoirement réalisés en toitures terrasses, sans dépasser 3,50 mètres de hauteur maximum.

Hauteurs maximales autorisées des macro-lots



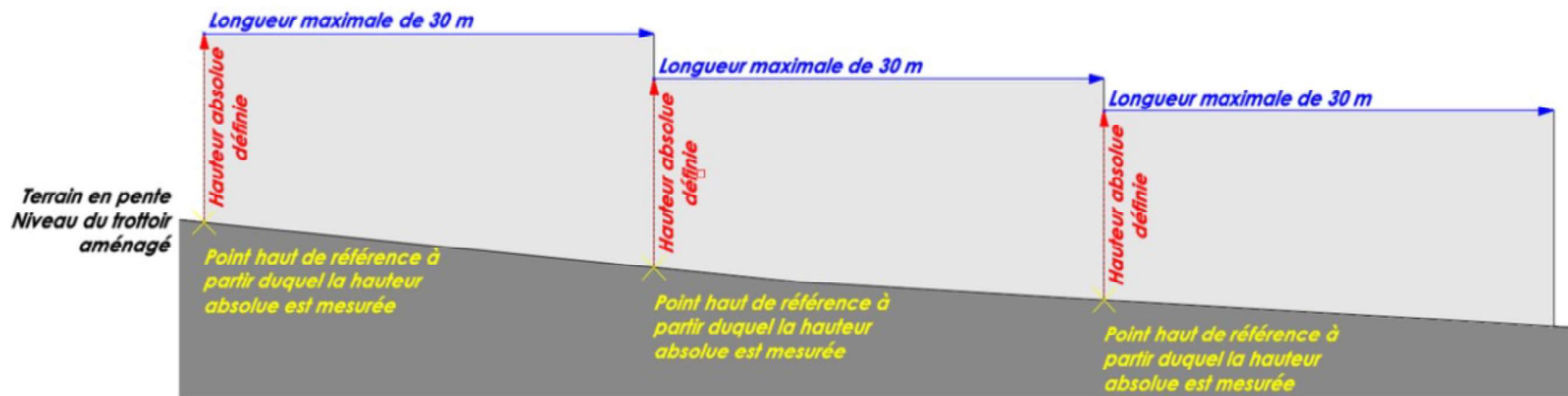
LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

Pour les terrains faisant l'objet d'une forte déclivité, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol à la livraison du terrain au niveau du trottoir aménagé. Cette hauteur est définie par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

LES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

Dans le cas de terrains faisant l'objet d'une forte déclivité, la hauteur des constructions est mesurée au niveau du point altimétrique le plus haut par tranche de 30 mètres de longueur.

■ *Illustration de la prise en compte des hauteurs des constructions en cas de terrains en forte déclivité*



1.10 LE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

La taille moyenne d'un emplacement de parking est fixée à 5 X 2,50 mètres, sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, tout en restant conformes aux normes en vigueur.

LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

De façon générale, sur chaque lot, **deux places** de stationnement doivent être aménagées sur le terrain pour lesquelles la localisation devra respecter l'emplacement indiqué sur le plan de vente remis lors de l'acte de cession de terrain.

De manière générale, chaque logement individuel doit être doté de deux places de stationnement minimum dont deux non closes ouvertes sur la voie publique. Ces places non closes sont définies au plan de vente (emplacement indicatif qui sera définitif sur le plan de vente final). Ces places de stationnement ne pourront en aucun cas être clôturées en limite de propriété avec la voie publique. Les places de stationnement non closes ne pourront pas être clôturées, et devront être également laissées libres de tout obstacle en limite séparative latérale entre deux parcelles.

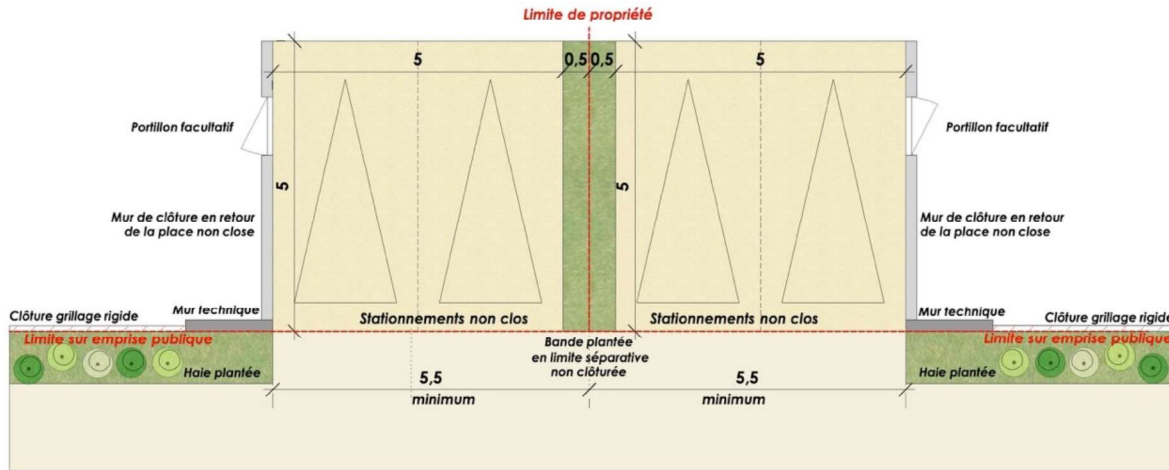
Dans le cas de lots dont la largeur d'accès à la parcelle ne permet pas la réalisation de deux places non closes ouvertes sur la voie publique, il devra obligatoirement être réalisé une place non close ouverte sur la voie publique. Les autres places de stationnement devront être réalisées sur le lot. Si la deuxième place non close est réalisée en continuité de celle ouverte sur la voie publique, elle devra être traitée avec le même matériaux. Dans le cas de la réalisation d'un garage reculé par rapport aux places de stationnement non closes ouvertes sur la voie publique, sans implantation d'un portail, la partie entre la place non close et le garage devra être obligatoirement réalisée en béton balayé.

La place de stationnement ouverte sur la voie de desserte routière devront avoir au minimum **une largeur de 5,50 mètres sur 5,00 mètres de long**. Elle ne pourra en aucun cas être clôturée en limite de propriété sur voie publique et sur limite séparative. Une bande plantée de 0,50 m entre chaque lot devra être obligatoirement conservée et entretenue. Elle sera réalisée en **béton balayé ou en dalles alvéolaires béton**. Tous les autres matériaux ou tous les autres types de traitement tels que les bétons décoratifs, marqués, imprimés, matricés,..., les dallages, le carrelage,... sont proscrits. En revanche, celle-ci peut être protégée par la réalisation d'une pergola.

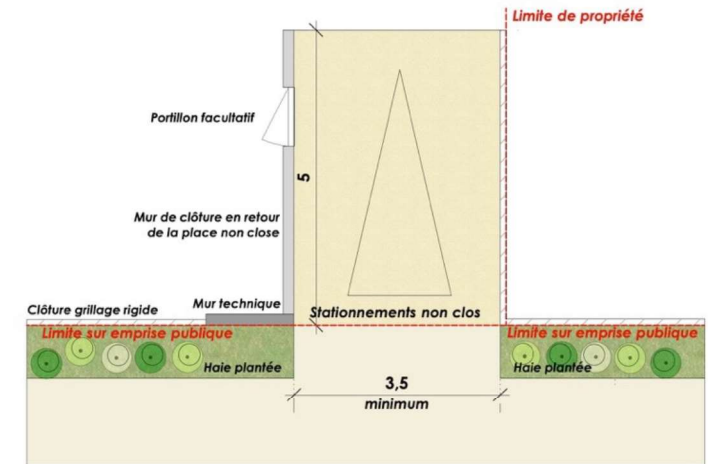
La place de stationnement des lots destinés à la réalisation de maisons patios et le traitement du garage aligné sur rue disposent d'un traitement spécifique décrit dans les vignettes p.16.

Les retours de clôture se situant le long des places non closes seront traités par un mur plein pouvant intégrer un portillon d'accès sur la parcelle. les clôtures auront une hauteur unique de 1,60 mètre.

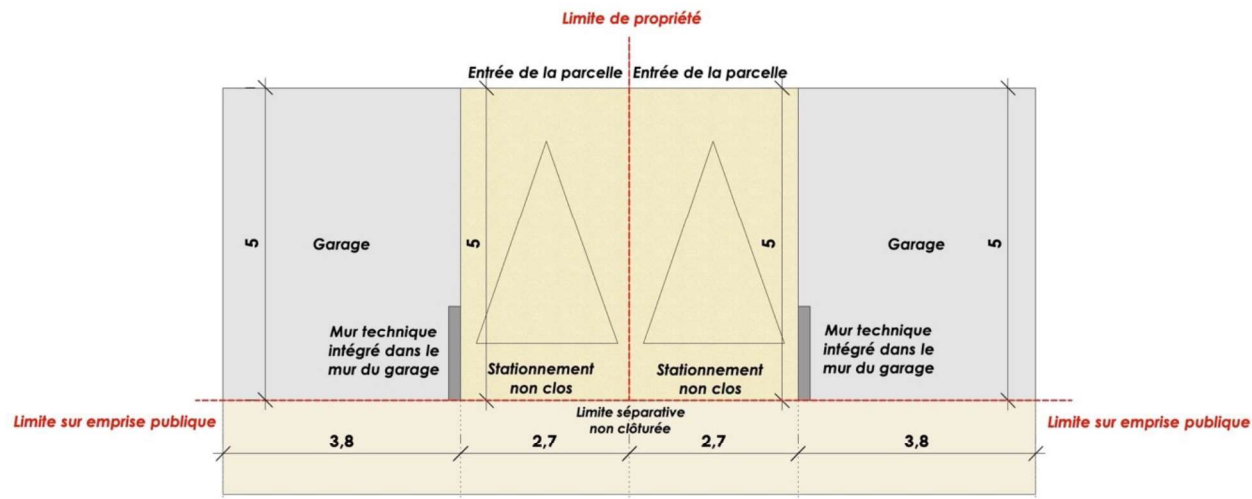
Places de stationnements contigües



Place de stationnement des lots d'accès contraint

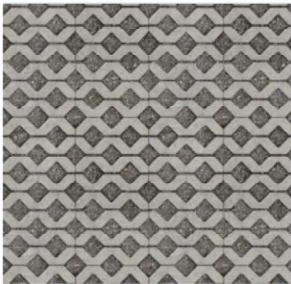
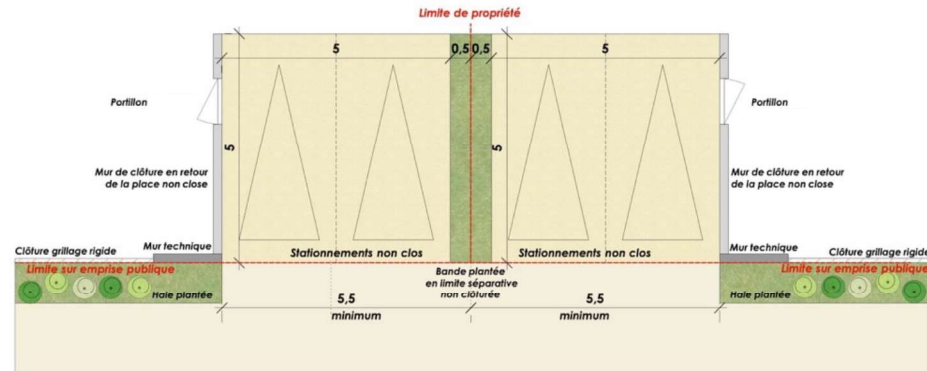
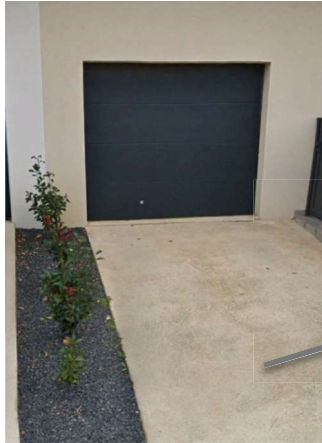


Place de stationnement des lots destinés à la réalisation de maisons patios



Principes de traitement des places de stationnement non closes (illustrations indicatives)

Béton balayé



Dalles alvéolaires
béton / Remplissage
graviers blancs ou gris



Dalles alvéolaires
béton / Remplissage
engazonné



LES CONSTRUCTIONS COLLECTIVES

Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif inférieures à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif supérieure à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions du code de l'urbanisme s'appliquent.

LES AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau, une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher à partir d'une surface de plancher supérieure à 200 m².

Pour les hôtels, deux places de stationnement ou de garage pour trois chambres d'hôtel.

Pour les restaurants et cafés, une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de café.

Pour les établissements de santé, résidence d'accueil de personnes âgées, une place de stationnement pour trois chambres. La capacité du parc de stationnement doit permettre aux visiteurs de stationner leur véhicule rapidement après l'entrée dans l'établissement où ils souhaitent se rendre. Les places de stationnement adaptées aux handicaps doivent être en nombre suffisant.

LES VELOS

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics et immeubles à usage collectif (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte,...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la surface de plancher excède 200 m².

Pour les constructions à usage de logements collectifs et de bureaux, il doit être aménagé un parc de stationnement fermé (local, box individuels,...) dont la surface et les caractéristiques devront respecter celles définies au Code de la Construction et de l'Habitation.

2 - LES PRESCRIPTIONS GENERALES ARCHITECTURALES

2.1 L'ESPRIT GENERAL ARCHITECTURAL A DEVELOPPER

La ZAC Les Regals représentera à terme un nouveau quartier de la ville de Canet-En-Roussillon orientée principalement vers de la résidence principale par sa situation dans l'urbanisation existante et par sa composition.

Il est donc essentiel pour la Ville de Canet et la SPL Sillages, aménageur de la ZAC, d'en faire une opération qualitative, aussi bien en termes d'espaces publics que de constructions individuelles ou collectives.

Pour ces principales raisons, des choix ont été réalisés pour donner une image propre à cette opération à travers la volonté de développer une architecture contemporaine spécifique déclinée dans les règles qui composent ce cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Pour les constructions collectives ces règles sont données à titre indicatif mais devront respecter dans l'esprit la production d'une architecture contemporaine et méditerranéenne de qualité .

Les pages suivantes permettent de donner une vision de l'esprit général architectural souhaité au sein de l'opération.

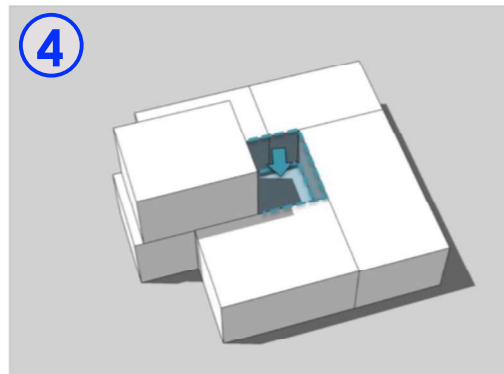
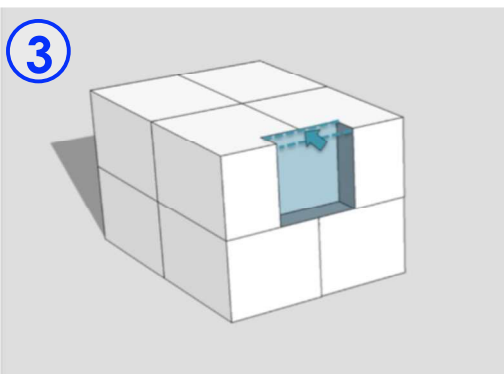
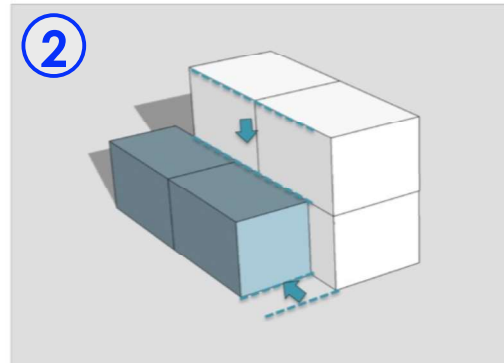
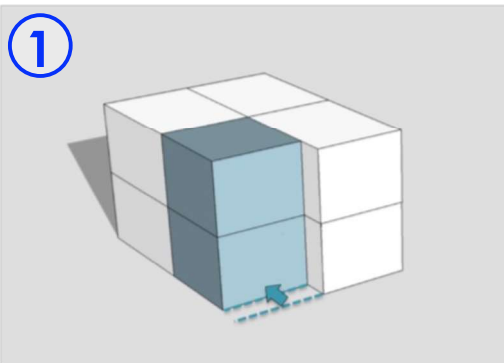
Les règles plus précises qui en découlent sont exprimées par la suite.

2.2 LA VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie des constructions doit être simple, épurée et contemporaine. Elle sera soit unitaire avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou en emboîtements.

Afin de souligner la composition des volumes, il est recommandé :

- D'utiliser les percements, les couleurs, et les matériaux.
- De faire varier les types de couvertures (un volume couvert de tuiles, un volume en toiture terrasse).
- De réaliser des portes à faux ou des avancées sur poteaux.
- De créer des espaces patios.
- De créer des transparences à travers la parcelle depuis les espaces publics.



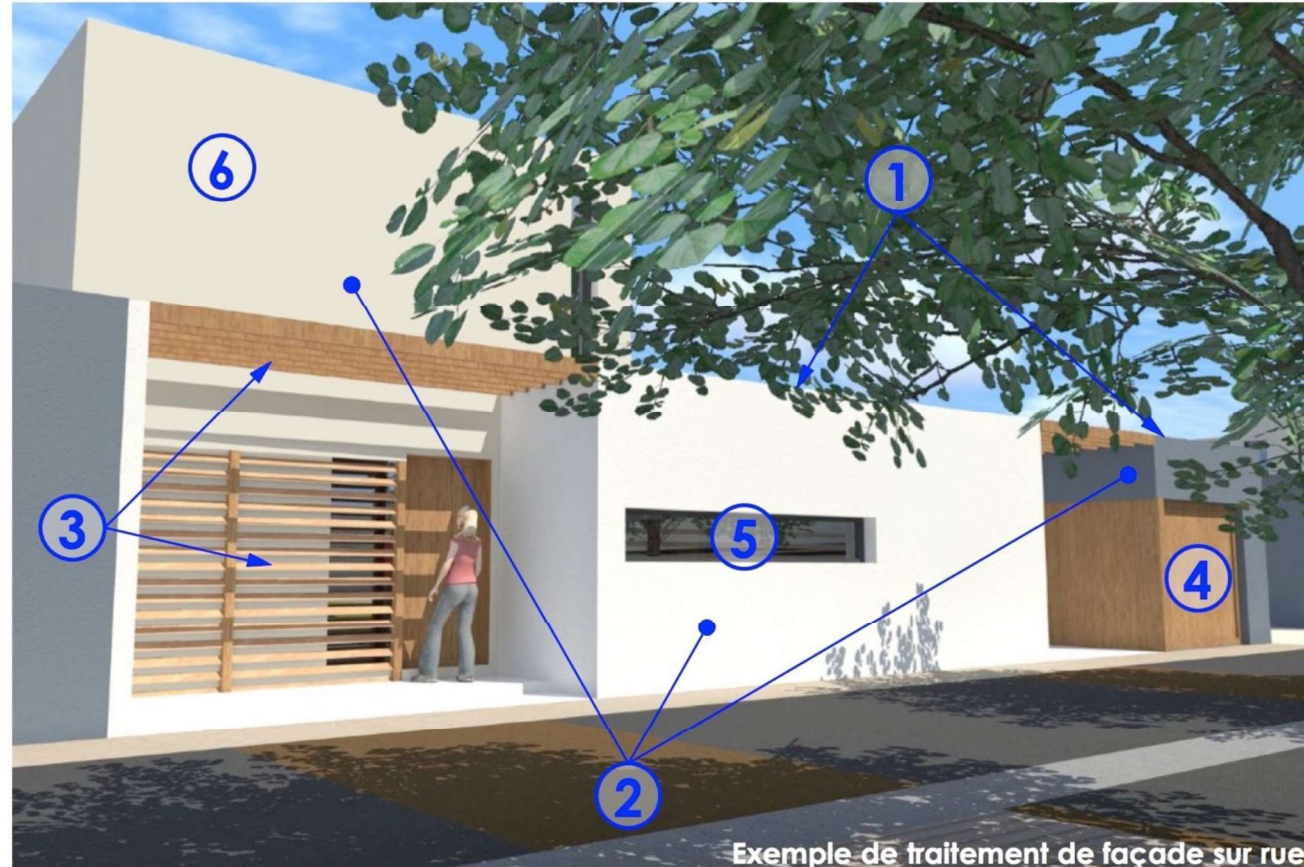
① Principe de décalage entre deux volumes à minima de 0,50 m

② Principe d'emboîtement, assemblage de deux volumes pouvant être de taille différente, décalage à minima de 0,50 m

③ Principe d'extrusion, le décalage entre deux volumes doit être à minima de 0,50 m

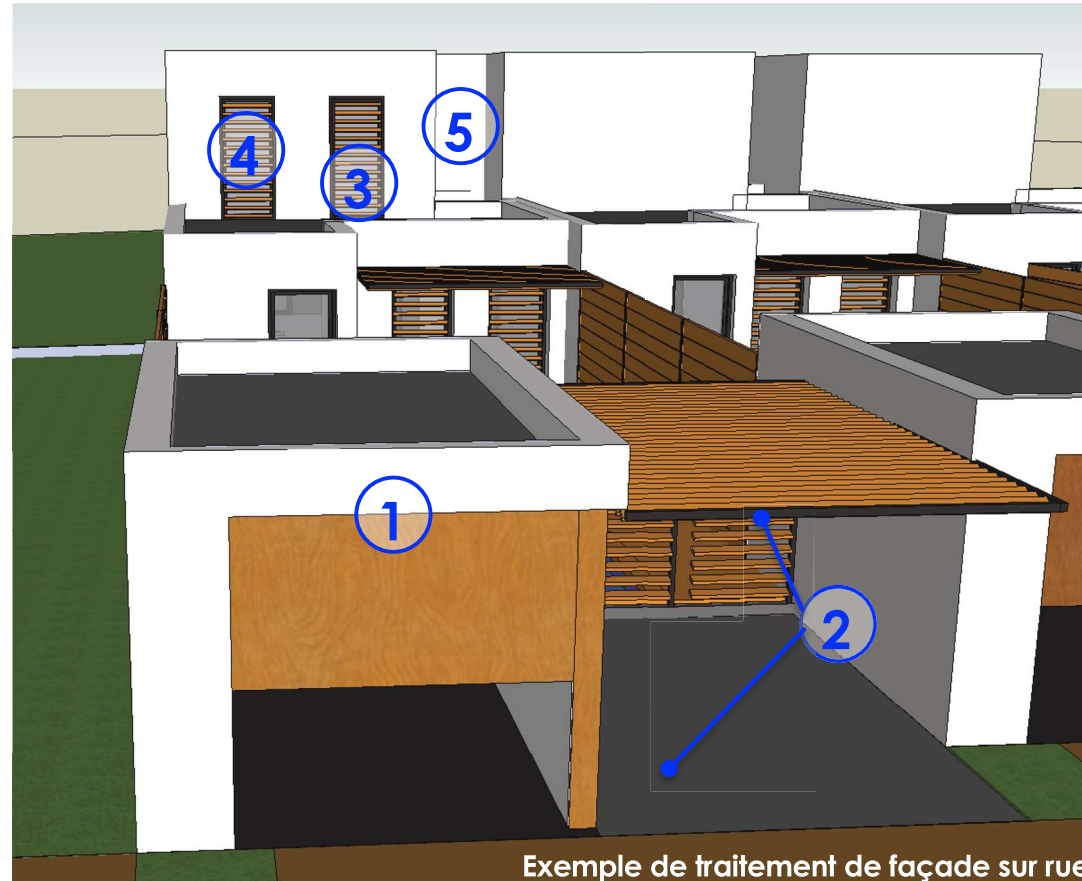
④ Entre les volumes d'une même construction, des patios et des respirations peuvent être réalisés

LES MAISONS INDIVIDUELLES



- ① Créer des décrochés en façade sur rue.
- ② Marquer les volumes par des différences de teintes ou de matériaux.
- ③ Travailler sur une architecture bioclimatique méditerranéenne avec par exemple l'intégration de brise-soleil horizontaux ou verticaux.
- ④ Intégrer les portes de garage dans la volumétrie et la composition générale.
- ⑤ Réaliser des ouvertures verticales ou horizontales bien marquées.
- ⑥ Pour les villas ayant un étage, tendre vers un étage partiel ou au moins un décroché important de cet étage pour éviter une ligne de toiture continue.

LES MAISONS PATIOS

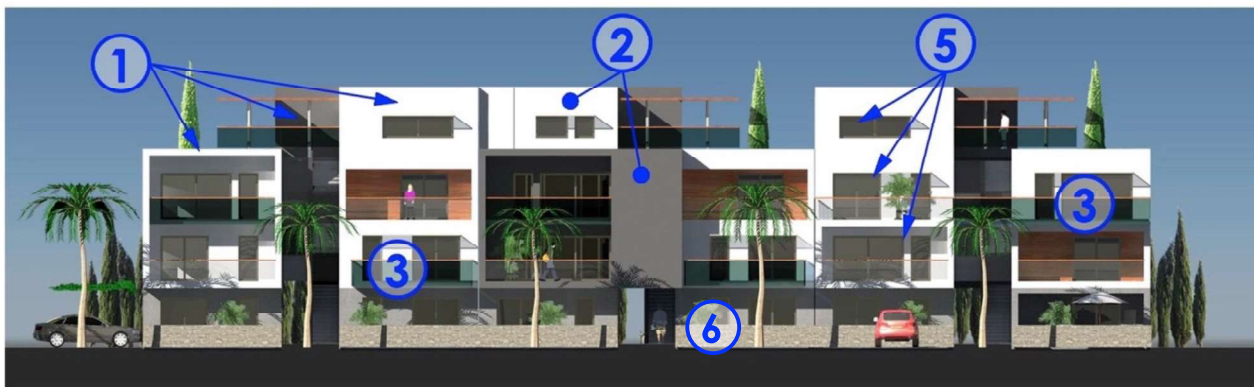


- ① Garages alignés sur rue, intégration des portes de garage dans la volumétrie et la composition générale
- ② Aménager une place de stationnement ouverte sur la voie publique et assurer la protection des véhicules par des pergolas
- ③ Travailler sur une architecture bioclimatique méditerranéenne avec par exemple l'intégration de brise-soleil horizontaux ou verticaux / claustras...
- ④ Réaliser des ouvertures verticales ou horizontales bien marquées
- ⑤ Tendre vers des décrochés de façades afin d'éviter une ligne de façade continue

LES IMMEUBLES COLLECTIFS



- ① Eviter les façades continues en favorisant les décrochés de volumes
- ② Marquer les décrochés de volumes par la polychromie
- ③ Travailler sur des garde-corps et des balcons opaques réalisés à partir de matériaux Imputrescibles, verre sérigraphié, métal découpé au laser...
- ④ Créer des loggias pour valoriser l'aménagement d'un espace privatisé et intimisé en masquant les vues depuis l'extérieur (brise-vues, claustras) mais aussi pour éviter la perception depuis la rue.
- ⑤ Composer des façades à partir de variations des rythmes horizontaux et verticaux des ouvertures. Elles devront elles-mêmes respecter des proportions horizontales ou verticales marquées.
- ⑥ Traiter les soubassements des bâtiments avec du béton matricé



2.3 LES FACADES

Les façades seront la représentation stricte des volumes simples, épurés et contemporains de composition telles que décrits dans l'article 2.1. précédent sur la volumétrie des constructions. Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie du projet.

LES MATERIAUX DE FACADES

Toutes les façades devront être traitées avec le même soin et être principalement recouvertes d'enduits de type « gratté fin » teinté dans la masse.

Les matériaux à utiliser seront résistants et devront répondre aux contraintes liées aux sites maritimes.

Une **palette générale de teintes d'enduit de référence** autorisées est définie sur la planche graphique ci-dessous. Celle-ci a été établie en prenant pour **référence** la palette du fabricant « Parexlanko ». En ce sens, des enduits de fabricants différents peuvent être utilisés sous réserve de correspondre à celle de référence.

Trois teintes d'enduit au maximum pourront être utilisées sur une même construction. Une teinte principale doit être choisie accompagnée d'une teinte secondaire, ainsi que tertiaire pour laquelle le nuancier RAL pourra être utilisé. Les teintes secondaires et tertiaires devront être minoritaires. Elles doivent correspondre à une logique de décrochés de volumes.

Il est interdit de marquer un encadrement des ouvertures par un enduit de teinte différente de celle employée dans le traitement principal des façades.

LES COULEURS DE FACADES

ASSOCIATIONS POSSIBLES

| TEINTES PRINCIPALES | | |
|--|--|--|
|  BL10* |  G00* |  G10* |
| TEINTES SECONDAIRES | | |
|  G30* |  G40* |  G50* |
|  G60* |  G95* |  G10* |
| TEINTES TERTIAIRES (Nuancier RAL) | | |
|  5012 |  2002 |  1007 |
|  1018 |  4006 |  6026 |

PALETTE DES COULEURS DES MENUISERIES ASSOCIEE

| | |
|--|--|
|  Gris foncé |  Beige |
|  Bois naturel |  Brun |
|  Blanc |  Gris clair |

TEINTE UNIQUE DES CLÔTURES SUR RUE

| | |
|--|--|
| Murs  BL10* | Clôtures grillage rigide  RAL 7016 Gris anthracite |
|--|--|






Des variations parmi les teintes préconisées de façades et menuiseries sont possibles.

D'autres teintes pourront être ponctuellement utilisées si elles s'intègrent dans une architecture qualitative et sous réserve de validation par l'architecte coordinateur de la ZAC.

Pour les teintes tertiaires, les couleurs RAL sont données à titre indicatif.

*Teintes d'enduits préconisées établies en prenant pour référence le fabricant « Parexlanko », ou similaire chez un autre fabricant.

Des enduits de fabricants différents peuvent être utilisés sous réserve de correspondre à la présente palette de référence.

Les teintes indiquées sur la présente planche peuvent différer de leur aspect réel en fonction des imprimantes utilisées pour l'éditer. Se référer impérativement au nuancier du fabricant pour leur choix.

LES MATERIAUX D'AGREMENT

D'autres matériaux de façades pourront être utilisés dans la mesure où ils constituent un agrément participant à une composition architecturale de la construction : dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne)

- Béton brut ou enduit, béton matricé, poli ou lasuré.
- Bois naturel de teinte claire (l'utilisation de bois composite est autorisée).
- La pierre naturelle ou parement, avec rendu qualitatif inscrit dans une architecture contemporaine. Leur teinte devra rester dans les tons de gris.
- Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps. Zinc, corten.
- Verre.

Cette limitation à 30% ne s'applique pas pour les constructions collectives, les équipements publics et les constructions d'intérêt général (EHPAD...).

LES MATERIAUX INTERDITS

Les matériaux d'imitation (faux bois sauf composite, fausses pierres, fausses briques...) sont interdits.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'enduits ou d'un parement (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DE TRAITEMENT DES FACADES

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou pompes à chaleur ne devront pas être perceptibles sur les façades principales et les façades arrières. Si pour des raisons techniques ceux-ci doivent être intégrés sur des façades principales ou arrières, ils devront être masqués par un habillage s'intégrant dans une logique architecturale. Les goulottes en façade sont strictement interdites.

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Elles sont interdites en saillie sur les façades et doivent obligatoirement être disposées en toiture.

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES FACADES AVEC DES MATERIAUX D'AGREMENT

Pour les constructions individuelles, les matériaux d'agrément sont utilisable dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne)



2.4 LES TOITURES

La volumétrie des toitures devra être composée par juxtaposition de volumes simples.

LE TRAITEMENT ET LES MATERIAUX DE TOITURES

Les toitures pourront être réalisées :

- En tuile canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte rouge. Les tuiles canal flammées sont interdites. Elles devront suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 33%.
- En terrasses accessibles ou non à l'exception des constructions individuelles ou les toitures terrasses accessibles sont interdites. Elles seront de teintes grises. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les revêtements aluminisés sont interdits.

Pour une même construction, pourront être réalisées des toitures terrasses sur une partie des volumes bâtis et des toitures en tuiles sur le reste des volumes bâtis. Le changement de toiture devra correspondre à une logique architecturale.

Dans le cas des toitures en tuile :

- Les murs pignons, y compris en rez de chaussée sont interdits sauf en mitoyenneté.
- Les débords de toiture sont obligatoires, ceux-ci devront être au minimum de 0,40 mètre.
- Dans le cas des constructions édifiées en limite sur emprise publique ou en limite séparative, ces débords sont interdits.

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DE TRAITEMENT DE TOITURES

- Les épis de faîtage, les corniches maçonnées et les génoises sont interdits.
- Les garages réalisés dans les zones d'implantation complémentaires qui leur sont destinées seront obligatoirement réalisés en toitures terrasses, sans dépasser 3,50 mètres de hauteur maximum.
- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue des bâtiments. Les panneaux solaires sur toits en pente seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.
- Une attention particulière devra être portée sur les ouvrages de récupération des eaux de pluies. Les boîtes à eaux et descentes devront être intégrées dans la composition architecturale.
- L'ensemble de ces règles pourra faire l'objet de dérogation dans le cadre d'une architecture qualitative et intégrée dans son contexte.

2.5 LES OUVERTURES

Les ouvertures devront participer à la volonté d'une volumétrie simple et contemporaine des constructions. En ce sens, elles devront être de formes rectangulaires simples.

LE TRAITEMENT DES OUVERTURES

Les ouvertures pourront être conçues comme :

- Des percements dans un mur plein. Dans ce cas, les proportions carrées sont interdites, en privilégiant des formes allongées horizontales ou verticales. Dès lors, la proportion minimale attendue est de 1,00 mètre par 1,30 mètre (la proportion se calcule en divisant la côte la plus grande par la plus petite et le ratio doit être supérieur ou égal à 1,3). Cette proportion ne s'applique pas pour les baies vitrées de type portes fenêtres.
- Des façades majoritairement vitrées associées à des surfaces pleines.

Les formes triangulaires, arrondies et les linteaux cintrés sont interdits.

L'emploi de pavés de verre est interdit sur les façades donnant sur les emprises publiques.

Les fenêtres de toits (type vélux) sont autorisées.

Les marquises sont interdites au profit de casquettes béton.

LES MATERIAUX ET LES TEINTES DE MENUISERIES

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les menuiseries, portes, volets seront traités avec une seule couleur par bâtiment, hormis pour les portes de garage et porte d'entrée principale. D'autres dérogations peuvent être envisagées si elles s'inscrivent dans une architecture contemporaine et doivent être validées par l'architecte coordinateur. Leur aspect sera épuré et moderne. Un effet de décor inutile est interdit.

Matériaux autorisés :

- Bois naturel traité.
- Métal ou aluminium laqué.
- PVC

LES PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES DE TRAITEMENT DES OUVERTURES

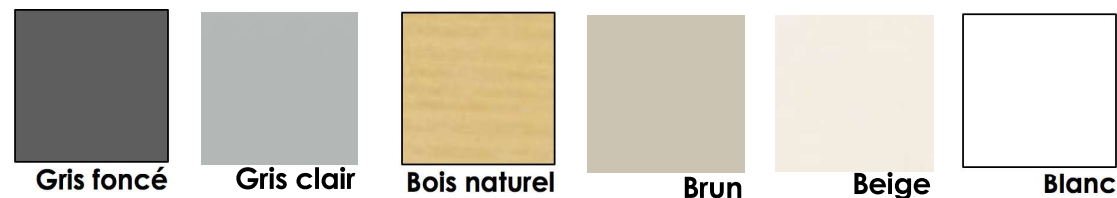
Les volets pourront être de différents types :

- Roulants avec coffre intégré.
- Coulissants à lames horizontales.
- Ouvrant sans écharpe, à lattes horizontales jointives, persiennes ou ajourées.

Les teintes des menuiseries admises sont les suivantes :

- Gris foncé.
- Gris clair.
- Bois naturel.
- Brun.
- Beige.
- Blanc.

Palette des couleurs de menuiseries



Les portes d'entrées et de garage :

Les portes d'entrée devront avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme géométrique simple et sans décors inutiles.

Les portes de garages devront être obligatoirement à ouverture sectionnelle. Les portes de garage à enroulement avec coffre intégré pourront être acceptées. En revanche, les portes de garage basculantes et battantes sont interdites. Celles-ci devront également avoir un aspect épuré et moderne. Des percements vitrés pourront y être intégrés sous réserve d'avoir une forme simple géométrique et sans décors inutiles.

Les portails et portillons :

Les portails et portillons devront être à lames horizontales ajourées ou non. Les portails à lames verticales et avec chapeau de gendarmes sont interdits. Ils devront être de la même teinte que les clôtures en grillage rigide (RAL 7016), ou de la teinte des menuiseries de la construction principale.

Les grilles de défense :

Dans le cas de grille de défense, elles seront constituées d'un cadre en métal avec un remplissage à barreaudage horizontal de teinte foncée mat ou satinée. Les torsades ou autres décors inutiles sont interdits.

Annexes et piscines

Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation indiquées ci-dessous, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout. Ces dispositions ne s'appliquent pas au garage détaché du volume bâti de la construction principale.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques :**

Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines,...) sont interdites en alignement sur rue, elles devront respecter un recul de 1,5 mètre par rapport aux emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas au garage détaché du volume bâti de la construction principale.

Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, margelles, bordures) un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux emprises publiques et 35 mètres minimum de l'axe de la RD 617.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines,...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas dépasser, dans le cas de toiture en tuile, 3,5 m de hauteur au faîtage, ou, dans le cas de toiture-terrasse, 2,5 m de hauteur hors tout.

Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, margelles, bordures) un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

2.6 LES CLOTURES

Pour les constructions d'habitations individuelles et collectives, les clôtures seront de différents types selon la localisation du lot dans l'opération. Dans tous les cas, les constructeurs devront respecter le(s) type(s) de clôture(s) établis sur leur lot, indiqué(s) sur les plans de localisation suivants et sur les fiches descriptives correspondantes.

LE TRAITEMENT DES CLOTURES (voir annexe pour une meilleure lisibilité)



2.6 LES CLOTURES

L'implantation des clôtures devra se conformer au plan annexé au présent CPAP.

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ainsi qu'en retour des places de stationnement individuel auront une hauteur maximum de 1,60 mètres.

Elles pourront être constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire ou de grilles à barreaudage vertical de couleur foncée type RAL 7016. Elles pourront également être constituées d'un mur plein enduit obligatoirement.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 1,80 mètres. Elles seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur foncée type RAL 7016.

Pour les constructions collectives, d'autres types de clôtures pourront être proposés après validation de l'Architecte-Urbaniste coordinateur.

3 PRINCIPES :

- Clôture type 1 : Grilles à barreaudage vertical / Axe principal et macro-lots collectifs (LLS et accession) – EHPAD – Résidences séniors social
- Clôture type 2 : Murs / Angles des différents axes – En accompagnement du mur technique et du retour le long de la place non close sur chaque parcelle individuelle
- Clôture type 3 : grillage rigide le long des autres axes de circulation, avec haie plantée sur espace public, ainsi qu'en limite séparative

Hauteur unique générale, 1,60 mètres.



Clôture type 1

Clôture style simple et épuré à barreaudage vertical privilégié



Clôture type 1 variante

Clôture style bambou ou autre motif stylisé



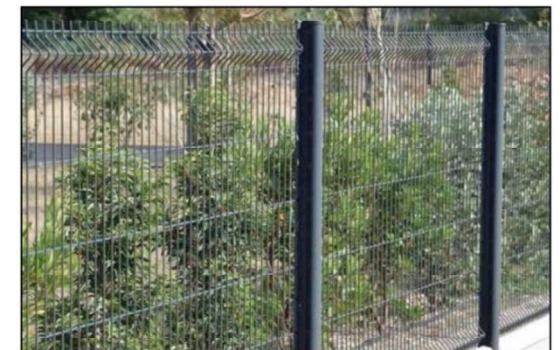
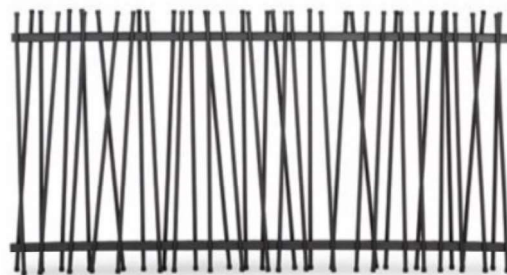
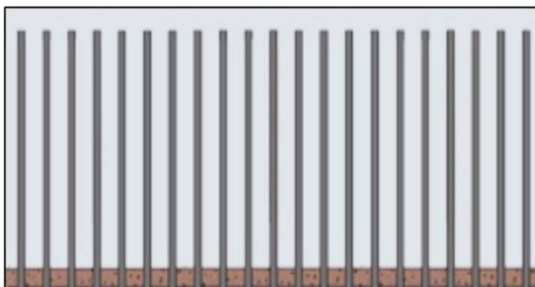
Clôture type 2

Mur enduit

Voir illustrations page suivante

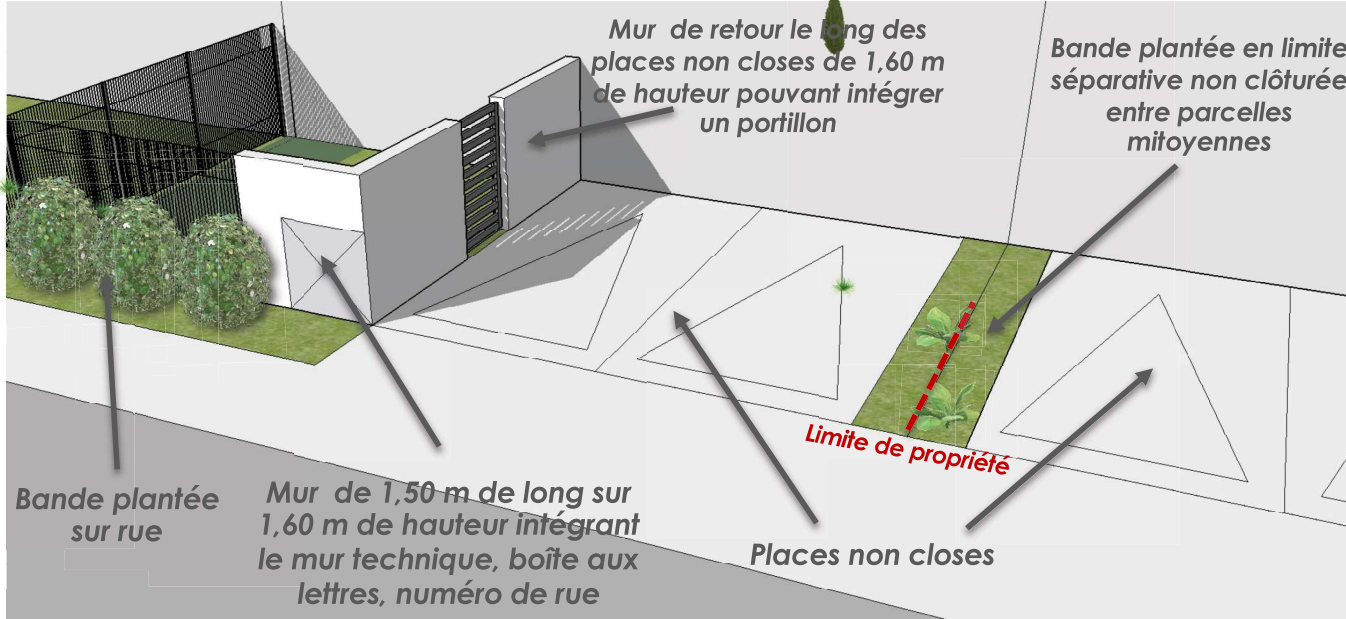
Clôture type 3

Grillage panneau rigide

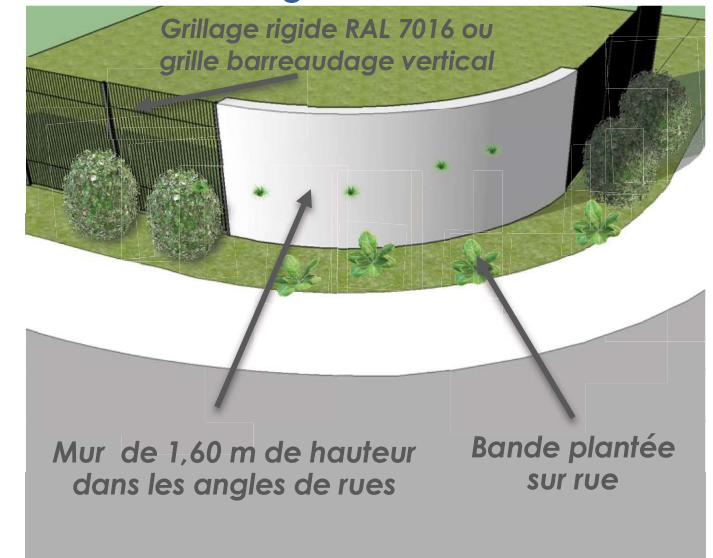


- Illustrations clôture type 2 :

Clôtures en retour des places non closes



Clôtures des angles de rues



3 - LES PRESCRIPTIONS GENERALES PAYSAGERES

3.1 L'ESPRIT GENERAL PAYSAGER A DEVELOPPER

L'identité de la ZAC Les Regals se construira via la mise en œuvre d'un quartier d'architecture contemporaine et d'espaces publics de qualité. L'architecture et le traitement des limites encadrant les espaces publics, finaliseront l'ambiance du quartier et marqueront l'identité en particulier en privilégiant :

- Une diversité d'architectures contemporaines dont l'harmonie sera maîtrisée par un traitement des clôtures et de plantations de haies donnant sur l'espace public, qui se feront échos dans la lecture de la rue.
- Une végétalisation ancrée sur le climat et l'ambiance méditerranéenne qui s'inscrit dans la conception d'un quartier durable.

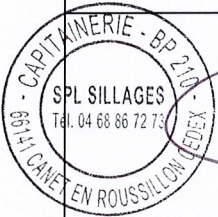

3.2 PALETTE VEGETALE DES ESPACES PRIVES

Chaque acquéreur de lot devra planter au minimum un arbre de haute tige.

Il veillera alors à respecter un recul d'au moins 2,00 mètres par rapport aux limites de son lot dans le respect des dispositions du Code civil.

Les essences d'arbres à planter pourront être choisies dans la planche suivante sur la palette végétale non exhaustive des arbres. D'autres essences pourront être plantées dans la mesure où celles-ci correspondent à des espèces locales ne nécessitant pas un arrosage abondant.

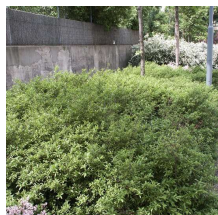
Fait à CANET EN ROUSSILLON
Le

| L'Aménageur | Le Constructeur |
|---|-----------------|
|  <p data-bbox="645 981 981 1013">La Directrice Générale</p>  <p data-bbox="698 1109 922 1141">Valérie LOCTIN</p> | |

Plantation limite de clôture :



Nerium oleander
Laurier



Ligustrum vulgare
Troène



Punica granatum
Grenadier



Lavandula angustifolia
Lavande vraie



Pistachia lentiscus
Pistachier lentisque



Vitex agnus castus
Gatillier



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Cistus purpurea
Ciste pourpre



Viburnum tinus
Viorne Thym



Abellia grandiflora
Abelia



Osmanthus x burkwoodii
Osmanthe

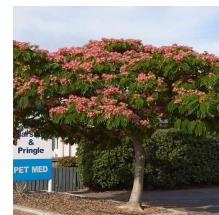


Cistus monspessulanum
Ciste de Montpellier

Plantation espace privé :



Ceratonia siliqua
Caroubier



Albizia julibrissin
Albizia



Schinus molle
Faux poivrier



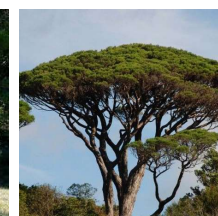
Tipuana tipu
Palo rosa



Tamarix tetrandra
Tamaris



Olea europaea
Olivier



Pinus pinea
Pin parasol



Prunus dulcis
Amandier



Pennisetum macrourum
Herbe à écouvillons



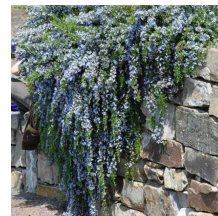
Achillea millefolium
'Terra Cotta'



Rudbeckia fulgida
Rudbeckia



Hemerocallis
Hemerocallis



Rosmarinus officinalis
'Prostratus'
Romarin rampant



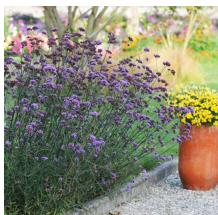
Imperata cylindrica
'Red Baron'
Imperata



Echinops ritro
Chardon



Stipa tenuissima
Stipa



Verbena bonariensis
Verveine de buenos aires



Gaura lindheimeri
Gaura



Thymus officinalis
Thym

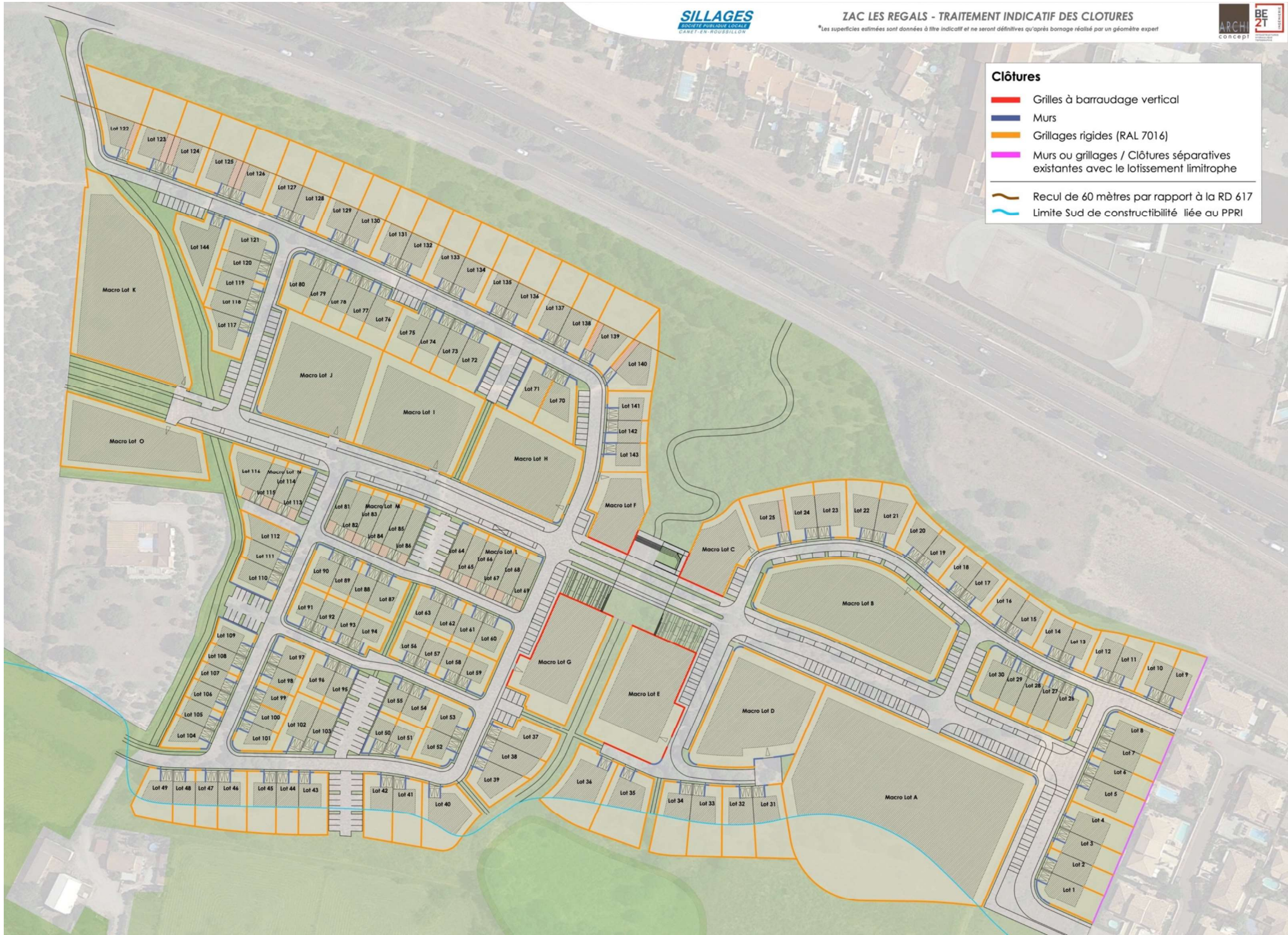
ANNEXE 1 / TRAITEMENT INDICATIF DES CLOTURES



Clôtures

- Grilles à barrage vertical
- Murs
- Grillages rigides (RAL 7016)
- Murs ou grillages / Clôtures séparatives existantes avec le lotissement limitrophe

- Recul de 60 mètres par rapport à la RD 617
- Limite Sud de constructibilité liée au PPRi



ANNEXE 2 / ARRÊTÉ DU MAIRE RELATIF AU DIMENSIONS MAXIMALES DES SAILLIES AUTORISÉES SUR DOMAINE PUBLIC COMMUNAL



ARRETE DU MAIRE

N°1332

RELATIF AUX DIMENSIONS MAXIMALES

DES SAILLIES AUTORISEES SUR DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Le Maire,

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu, le Code de la Voirie Routière,

Vu, le Code de l'Urbanisme,

Vu, le Code Civil,

Considérant qu'aucune partie d'un immeuble riverain de la voie publique ne doit dépasser les limites fixées par l'alignement,

Considérant que cependant des autorisations peuvent être délivrées afin de permettre à certaines parties décoratives ou utilitaires d'un immeuble de dépasser ces limites (saillies),

ARRETE

ARTICLE 1 – Alignement

L'alignement est la détermination par le maire de la commune de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Les dispositions applicables en la matière sont fixées par :

- les articles L 112.1 à L 112.7, L 141.1 à L 141.7, R 112.1 à R 112.3 et R 141.1 à R 141.10 du code de la voirie routière et l'article R 332.15 du code de l'urbanisme.

La demande d'alignement s'applique à toute personne qui désire construire ou réparer un bâtiment, un mur ou une clôture en bordure de la voie publique. Pour les voies communales, l'alignement est délivré, sur demande du riverain, par arrêté du maire, conformément :

- soit aux plans d'alignement approuvés à ce jour
- soit aux alignements résultant de documents d'urbanisme rendus publics ou approuvés tels que les POS
- soit, à défaut de tels plans ou documents, à la limite de fait de la voie publique.

Les limites des chemins ruraux sont déterminées soit par délibération du conseil municipal, soit par un procès verbal de bornage établi selon l'article 1325 du code civil, soit par le jugement du tribunal civil saisi d'une action en bornage.

En aucun cas, la délivrance de l'alignement ne vaut permis de construire ni ne dispense de demander celui-ci. Cette délivrance, qui ne peut être refusée, ne préjuge pas des droits des tiers.

ARTICLE 2 – Constructions en bordure des voies communales :

Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies.

ARTICLE 3 – Saillies :

Pour l'application des articles L 112.5 et R 112.3 du code de la voirie routière, la nature et les dimensions maximales des saillies permises sont fixées ci-après. La mesure des saillies, des largeurs de trottoirs et des routes est prise à partir des nus de façade et au dessus de la retraite du soubassement et à leur défaut, entre alignements.

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages les dimensions indiquées ci-après :

1° 0,05 m pour les soubassements

2° 0,10 m pour les colonnes, pilastres (*), ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents (*), appuis de fenêtres, barres de support, panneaux publicitaires fixés sur une façade à l'alignement

3° 0,16 m

- Pour les tuyaux et cuvettes
- Revêtements isolants sur façade de bâtiments existants : 0,16 m
- Devantures de boutique (y compris les glaces), là où il existe un trottoir de largeur égale ou supérieure à 1,30 m, grilles rideaux et autre clôtures
- Corniches où il n'existe pas de trottoir
- Enseignes lumineuses ou non lumineuses et tous attributs et ornements quelconques pour les hauteurs au-dessus du sol inférieures à celles prévues au paragraphe 6°b ci-après
- Grilles des fenêtres du rez-de-chaussée

4° 0,20 m pour les socles de devantures de boutiques

5° 0,22 m pour les petits balcons de croisées au-dessus du rez-de-chaussée

6° a) 0,80 m pour les grands balcons et saillies de toitures

Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8 m, ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol de la route, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.

b) 0,80 m pour les lanternes, enseignes lumineuses ou non lumineuses.

S'il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur, ces ouvrages peuvent être établis quelle que soit la largeur de la rue et la hauteur de 4,30 m peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 m. Dans le cas contraire, ils ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur n'est pas inférieure à 8 m et doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol de la route. Ils doivent être supprimés sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public conduisent la commune à exhausser le sol ou à réduire la largeur du trottoir.

(*) Pilastre : élément vertical formé par une faible saillie rectangulaire d'un mur, en général muni d'une base et d'un chapeau.

(*) Contrevent : panneau pivotant sur un de ses bords verticaux et doublant extérieurement un châssis vitré.

7° 0,80 m pour les auvents et marquises.

Ces ouvrages ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins 1,30 m de largeur.

Aucune partie de ces ouvrages ni de leurs supports ne doit être à moins de 3 m au-dessus du trottoir.

Les marquises peuvent être garnies de draperies flottantes dont la hauteur au-dessus du trottoir ne doit être inférieure à 2,50 m.

Lorsque le trottoir a plus de 1,30 m de largeur, la saillie des marquises peut être supérieure à 0,80 m. Le titre d'occupation fixe alors les dispositions et dimensions de ces ouvrages qui restent assujetties aux prescriptions ci-dessus, relatives à la hauteur au-dessus du sol, mais doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions particulières :

Leur couverture doit être translucide. Elles ne peuvent ni recevoir de garde-corps, ni être utilisées comme balcons. Les eaux pluviales qu'elles reçoivent ne doivent s'écouler que par les tuyaux de descente appliqués contre le mur de façade et disposés de manière à ne pas déverser ces eaux sur le trottoir. Les parties les plus saillantes doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir, ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80 m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4 m au plus du nu de façade. Leur hauteur, non comprise les supports, ne doit pas excéder 1 m.

8° pour les bannes (*)

Ces ouvrages ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir. Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir, à 0,80 m de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine, et en tout cas à 4 m au plus du nu du mur de façade.

Aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne doit être à moins de 2,50 m au-dessus du trottoir.

Cette dernière prescription ne s'applique pas aux parties des supports ou aux organes de manoeuvre dont la saillie sur le nu du mur de façade ne dépasse pas 0,16 m.

(*) banne : toile de protection placée généralement au-dessus des devantures.

9°) Pour les corniches de toits, corniches de devantures et tableaux sous corniche, y compris tous ornements pouvant être appliqués, lorsqu'il existe un trottoir : 0,16 m.

a) ouvrages en plâtre : dans tous les cas, la saillie est limitée à 0,16 m.

b) ouvrages en tous matériaux autres que le plâtre :
jusqu'à 3 m de hauteur au-dessus du trottoir : 0,16 m
entre 3 et 3,50 m de hauteur au-dessus du trottoir : 0,50 m
à plus de 3,50 m de hauteur au-dessus du trottoir : 0,80 m

Le tout sous la réserve que les parties les plus saillantes des ouvrages soient à 0,50 m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.

10° Pour les panneaux muraux publicitaires : 0,10 m

Le mesurage est toujours effectué à partir du nu du mur de façade, au-dessus du soubassement et, à leur défaut, entre alignements.

Les dimensions qui concernent les corniches, les grands balcons et les toitures ne sont pas applicables lorsque, pour des raisons d'environnement, un document d'urbanisme a prévu des règles et servitudes particulières de construction avec lesquelles elles sont incompatibles.

11° Marches et saillies placées au ras du sol :

Il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer les marches, bornes, entrées de caves ou tous ouvrages de maçonnerie, en saillies sur les alignements et placés sur le sol de la voie publique. Néanmoins, il peut être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui sont la conséquence de changements apportés au niveau des voies ou lorsque se présentent des circonstances exceptionnelles.

12° Pour les portes, volets et fenêtres

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire sailli sur le domaine public routier communal.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal

Les fenêtres et volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés.

Les châssis basculants ne peuvent être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 m au moins, l'arête inférieure du châssis ne devant jamais être à moins de 3 m de hauteur au-dessus du trottoir.

Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire sailli sur le domaine public routier communal.

Toutefois cette règle ne s'applique pas dans les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal.

Les fenêtres et volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés.

Les châssis basculants ne peuvent être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 m au moins, l'arête inférieure du châssis ne devant jamais être à moins de 3 m de hauteur au-dessus du trottoir.

ARTICLE 4 : Toutes dispositions antérieures contraires au présent règlement sont abrogées.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant UN MOIS.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales.

Fait à Canet en Roussillon, Le .. 24. OCT. 2005

Pour copie conforme
Le Directeur Général des Services

Paul REINERT



Le Maire,

ORIGINAL SIGNE

Arlette FRANCO

| | |
|--|-------------|
| ACTE RENDU EXECUTOIRE PAR | |
| PUBLICATION | 25/10/05 |
| NOTIFICATION | |
| TRANSMISSION AU PREFET | 22 OCT 2005 |
| RECEPTION PAR LE PREFET | 22 OCT 2005 |
| CERTIFIE EXACT PAR RELEVON DU MAIRE LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES | |
| A. FRANCO | |