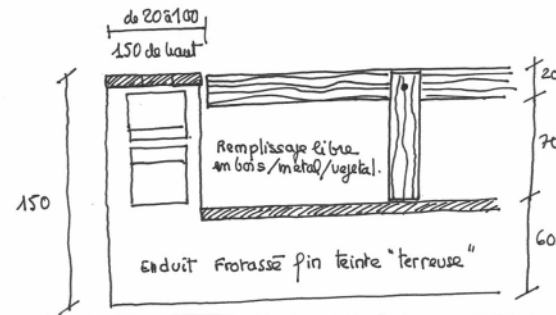


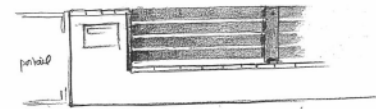
CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION RECENTE

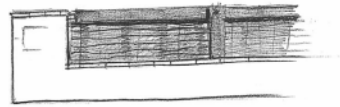
ZPII
10 et 11



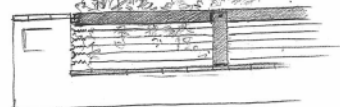
Solution 1 avec plusieurs lattes en bois.



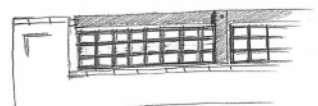
Solution 2 avec un haillon bois tendre.



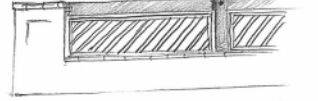
Solution 3 avec câbles tendus + treillis éventuel.



Solution 4 avec caillabotés bois ou métallique.



Solution 5 avec bardage vertical ou cyclotour.



PRINCIPE CLOTURE LEUCATE PLAGE

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Chacune des trois zones a une ambiance particulière qu'il serait souhaitable de renforcer par le traitement des parties publiques :

- Ü Liaison avec les chemins traditionnels, les murets et la végétation existante (ZPIIa).
- Ü Végétation de bord d'étang et traitement des rives du dit étang (ZPIIb).
- Ü Forte différence entre les visions de « colline » avec du résineux, et la partie plage avec le traitement beaucoup plus balnéaire (ZPIIc).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

En ZPIIa :

- Conserver la trame des chemins.
- Protéger la « crête » basculant sur le vallon du cimetière.
- Préserver les accès vers le fort.

En ZPIIb :

- Préserver des vues directes depuis la route vers l'eau (étang, mer, ...).
- Planter d'essences variées les accotements et espaces résiduels.
- Planter de pins en renforcement des zones existantes.

En ZPIIc :

- Préserver et renforcer le boisement de la falaise.
- Planter de pins et d'essences diverses les trottoirs, accotements parking et espaces résiduels.
- Prolonger les aménagements de la limite plage.

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Comme dans tous les chapitres précédents, il faut tenter d'éviter les éléments trop « focalisant » qui détournerait l'attention des valeurs patrimoniales.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Interdire les mats et pylônes hors d'échelle par rapport au bâti et à la végétation.

Eviter les antennes et paraboles en toiture.

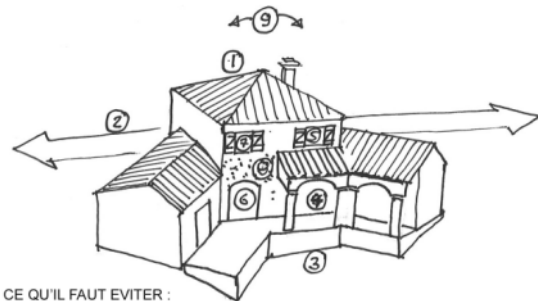
Eviter les surfaces réfléchissantes de plus de 10m².

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION RECENTE

ZPII
8 et 9

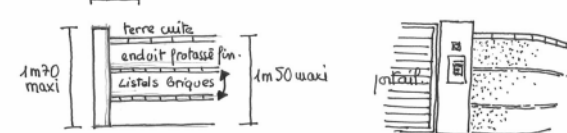
* Des façades différentes mais traitées avec un même soin.
* Un contraste entre le côté jardin (privatif) et la rue.



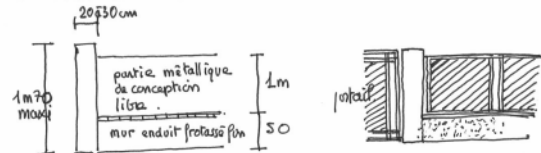
CE QU'IL FAUT EVITER :

- 1) Un parti complexe avec trop de toitures et de multiples faitages aux directions contradictoires.
 - 2) Pas de composition par rapport à la rue.
 - 3) Pas d'adaptation au terrain.
 - 4) Des "arcades" anachroniques et des terrasses couvertes sans logique.
 - 5) Des dimensions d'ouvertures proches du carré sans en être.
 - 6) Un mélange de type d'ouverture (linteaux droits, arc brisé, arc, anse de panier, ...).
 - 7) Volets bois vernis et avec un Z.
 - 8) Enduits écrasés de couleur claire.
- EN RESUME : 9) tout ce qui "complique" inutilement l'art de bâtir.

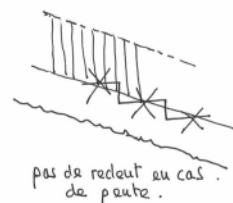
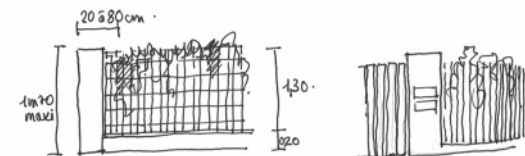
SOLUTION 1 : LA PLUS FERMEE
20 à 80 cm.



SOLUTION 2 : SEMIE FERMEE.
20 à 30 cm.



SOLUTION 3 : VEGETALE.
20 à 80 cm.



PROPOSITION DE PRINCIPES DE CLOTURE POUR LEUCATE LA FRANQUI

8 – COMMERCES

ORIENTATION

Ces zones proches du centre sont parfois utilisées pour implanter des commerces ayant besoin d'une publicité « agressive ». Il faut, là aussi, éviter que l'attention soit focalisée par ces bâtiments au détriment des valeurs patrimoniales.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Proscrire les couleurs blanches tant en façade qu'en menuiserie ou surtout à plat, visible de l'extérieur.

Eviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes compliquées et trop « présentes ». Préférer des formes simples et des couleurs unies (couleur blanche interdite).

Exclure toute illumination trop forte et intermittente.

Interdire les enseignes en toiture et les drapeaux de plus de 0.80x1m50.

9 – ESPACES NON BATIS PRIVES

ORIENTATION

Ici tout est une question d'ambiance et il n'y a pas de recommandation particulière sauf au niveau des clôtures.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Proposer un « parti » de clôture par ensemble bâti (une rue, un quartier, une place, ...).

Recommandations

Un principe de clôture a été établi par ZPII qui doit être respecté pour des opérations d'importance limitée.

Bâtir un mur de clôture sur une hauteur constante, couronné de tuiles de récupérations scellées au mortier de chaux ou de terres cuites plates.

Clôturer le terrain à l'aide d'une haie vive d'essence locale (lauriers roses ou lauriers thym, cyprès, genêts, noisetiers, lilas, ...).

Noyer tout grillage dans la végétation.

Planter des arbres de haute tige, d'essence traditionnelle (pins divers, cèdres, platanes, chênes verts, arbousiers, cyprès, ...) en ZPII a et c et d'essences variées possibles en ZPIIb.

Mettre en œuvre un revêtement intérieur de piscine de teinte verte, ocre ou grise.

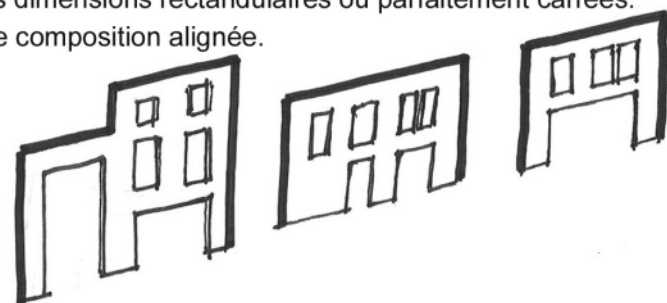
CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION RECENTE

ZPII

5 à 7

- * Un parti de percements.
- * Des dimensions rectangulaires ou parfaitement carrées.
- * Une composition alignée.



- * En cas de volets bois :
 - Finition peinte.
 - Lames verticales ou doublées, ou, à la rigueur en panneaux.
 - Z à éviter.
 - Peintures complexes à éviter.
- * En cas de volets roulants, éviter les coffres apparents.

5 – PAREMENTS

ORIENTATION

Il serait souhaitable que les vues lointaines ne soient pas focalisées par des enduits trop blancs ou trop colorés. Les conseils donnés pour la ZPI restent valables au niveau des couleurs (attention les enduits traditionnels ne peuvent être utilisés sur les constructions en agglomérés de ciment). Les finitions grattées et surtout frottées fin seront toujours préférées.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Réaliser des enduits de façade en finition frottée fin ou grattée.

Utiliser des teintes se rapprochant des couleurs de la terre en évitant toujours les enduits trop clairs.

Exclure les façades de plusieurs couleurs sur un même volume (exception faite des encadrements et chaînes d'angles).

6 – MENUISERIES EXTERIEURES

ORIENTATION

Peu de remarques à ce niveau, en tentant de rester discret et de ne pas, comme pour les enduits, focaliser l'attention.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Exclure la couleur blanche dans les menuiseries quelle que soit leur nature. Eviter les menuiseries battantes en PVC (volets, portes, ...).

7 – SERRURERIES ET FERRONNERIES

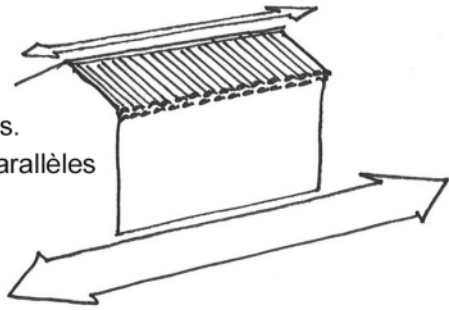
Pas de remarque.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

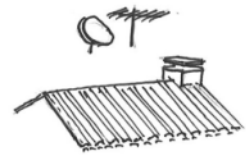
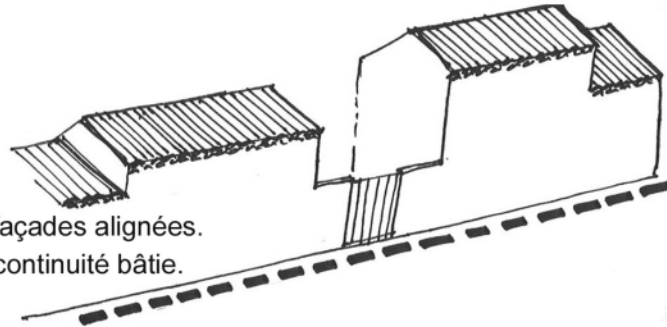
ZONE D'EXTENSION RECENTE

ZPII
3 et 4

- * Des volumes simples.
- * Avec des faîtages parallèles à la rue.



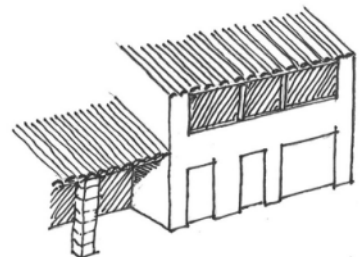
- * Des façades alignées.
- * Une continuité bâtie.



- * Eviter parabole et antennes en toiture.
- * Souches maçonnées simples enduites et de dimensions supérieures à 40x40cm.
- * Préférer les tuiles rondes aux romanes et les teintes vieilles.



- * Enduits frottés fins ou grattés. Jamais écrasés.
- * Une seule couleur, sauf pour les chaînages encadrements et soubassements.



- * Intégrer les terrasses couvertes au principe de façade.
- * Garder des volumes et des couvertures simples avec un seul sens de faîtage.

3 – COUVERTURES

ORIENTATION

Les couvertures sont importantes par leur direction, leur simplicité et par leur lisibilité et leur couleur.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Orienter le faîtage des toitures en suivant les voies et courbes de niveau (voir implantation).

Eviter les toitures présentant trop de pans différents et de multiples directions.

Recommandations

Les toitures à quatre pentes de petites dimensions, les appentis, les pans coupés, ... tout ce qui complique une toiture est à éviter.

Couvrir de tuiles rondes traditionnelles de récupérations ou de teinte vieillie (tuiles romanes interdites).

Interdire les antennes et autres paraboles sur les toitures.

Recommandations

Disposer ces éléments en combles ou dans le jardin.

Crépir les souches de cheminées et ventilation au mortier de chaux et sables avec couronnement bâti.

4 – PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Dans ces quartiers proches du bâti ancien, le but n'est pas de prolonger une architecture traditionnelle, mais d'éviter un bâti sans caractère ou entrant en opposition avec les caractéristiques des constructions patrimoniales.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Privilégier toujours les façades de types maçonnées aux façades trop transparentes et réfléchissantes.

Privilégier les percements aux proportions « volontaires » (proportion 1 à 1,6 dans un sens ou dans l'autre) et aux rythmes réguliers.

Simplifier les rythmes des façades.

Eviter les écarts de hauteur trop importants dans le bâti.

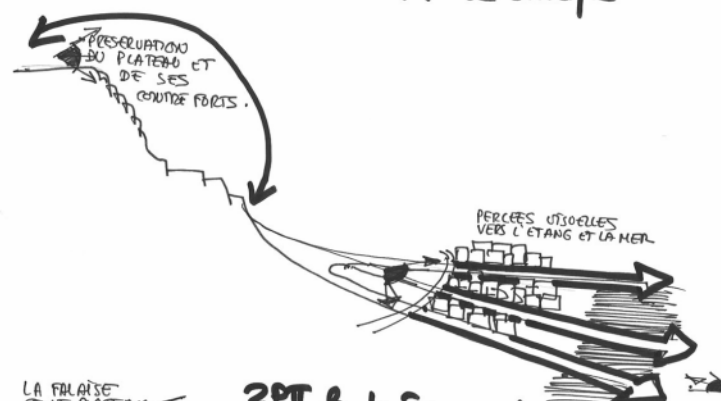
CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION RECENTE

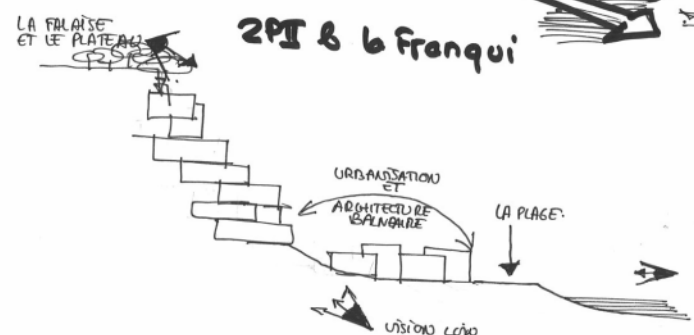
ZPII
1 et 2



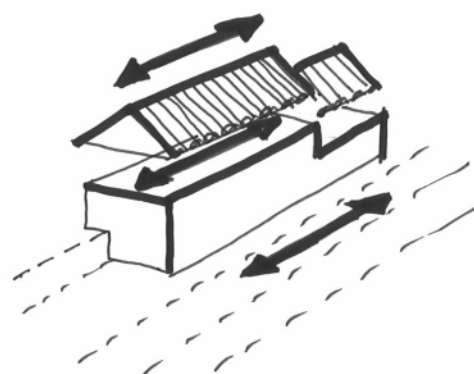
ZPII a : le village



ZPII b Franqui



ZPII c . L. Plage .



1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

De la conception du plan de masse (principe de voirie, implantation du bâti, schéma directeur des espaces verts, ...) dépend la plus grande partie du respect des enjeux patrimoniaux exposés ci avant pour chaque type de ZPII.

Pour tous les terrains concernés, la préservation des enjeux paysagers majeurs doit être une préoccupation pour chaque projet quelque soit son importance.

- Ü Lisibilité des crêtes.
- Ü Protection des vues « plongeantes ».
- Ü Accentuation du caractère balnéaire.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Préserver les cônes de vues mis en évidence dans l'étude ZPII a, b et c.

Préserver la crête, enjeu paysager majeur ZPII b et c.

Protéger les abords des points hauts ZPII a : le château et, ZPII b et c : la falaise.

Créer un plan masse structuré en rues (continuité de bâti, alignements, clôtures, ...) pour les parties les plus denses (ZPII c).

2 – VOLUMETRIE GENERALE

ORIENTATION

S'inspirer des volumétries simples qui soulignent le relief et la direction des voiries, les courbes de niveau (en se mettant parallèle ou perpendiculaire à celle-ci).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Privilégier les volumes parallèles aux voies et parallèles ou perpendiculaires selon le cas aux courbes de niveaux.

Créer des volumes simples.

Recommandations

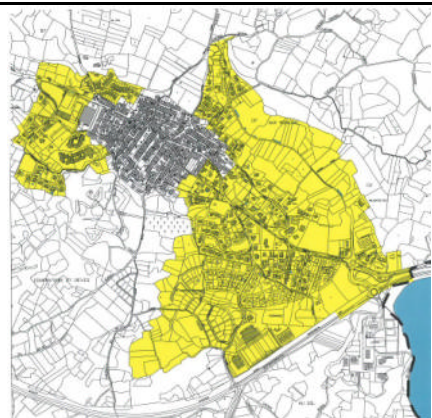
Eviter les tours, les multiples directions, les décrochés inutiles, ... Un bâtiment, même récent doit garder des volumes simples.

En proximité du village (ZPII a) se baser sur les directions du bâti traditionnel.

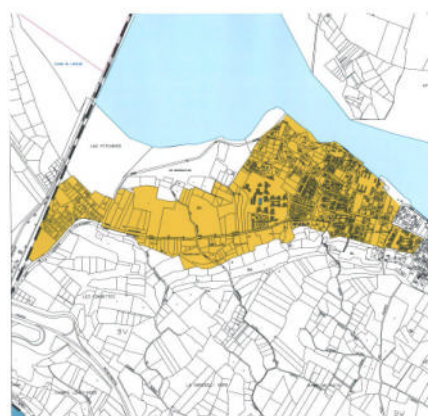
CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION RECENTE

ZPII



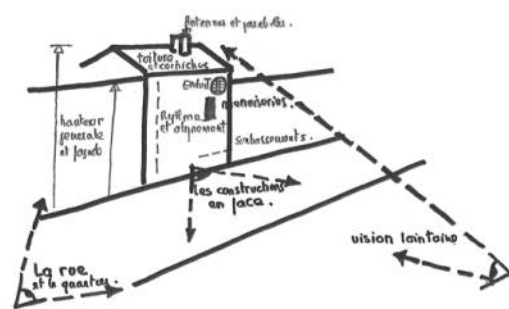
ZPIIa



ZPIIb



ZPIIc



GENERALITES

Caractère général de la zone et objectifs :

Le secteur ZPII concerne les terrains construits ou à construire liés à un enjeu patrimonial défini dans le paragraphe correspondant. Dans le cadre de cette zone est distingué un sous zonage appelé ZPIIa, ZPIIb et ZPIIc concernant des zones légèrement différentes dans leur volontés patrimoniales (le village pour a, la Franqui pour b et la plage pour c).

Les secteurs ZPII sont des zones d'habitat plus ou moins récents. Il convient d'y respecter les règles classiques édictées dans le PLU et concernant en particulier l'isolation acoustique, la prise en compte des risques d'inondations et d'éboulements... ainsi que toutes règles « urbaines ».

Caractère spécifique aux trois ZPII :

ZPIIa : il s'agit des extensions du village de Leucate. Le caractère patrimonial s'exprime ici sur trois points :

- Ü Préserver le caractère « encastré » dans le plateau en restant sous l'altimétrie du dit plateau (position des constructions dans le fond des vallons).

- Ü Protéger la vue dominante du château.

- Ü Garder une certaine logique de composition par rapport au centre ancien.

ZPIIb : il s'agit des extensions de la Franqui. Ici c'est le caractère « marin » et la liaison avec l'eau qui est essentielle et demande la préservation de vues dégagées vers ces espaces. Deuxième valeur à protéger : les pentes et la limite du plateau.

ZPIIc : il s'agit de Leucate Plage où il n'y a pas de centre ancien. Les trois grandes données paysagères à mettre en valeur sont ici :

- Ü La plage et ses abords (aménagement) et caractère « balnéaire de l'ensemble ».

- Ü La silhouette générale de « colline bâtie ».

- Ü La protection du sommet de la falaise et à l'arrière du plateau.