

Annexé à l'Arrêté Municipal
N°646 du 20 Février 1990.

LE MAIRE,



Pierre ROSSIGNOL.

COMMUNE DE BAR SUR LOUP 06620

ZPPAU

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL
ET URBAIN

REGLEMENT

ARRETE LE

08 SEP. 1988

ENQUETE PUBLIQUE DU 5 JAN. 1988 AU 14 MARS 1988

APPROUVE LE

P R E S E N T A T I O N

1°) L'ETUDE DISTINGUE TROIS GRANDES ZONES :

- LA ZONE V - Du Village et de ses abords immédiats .
- LA ZONE P - De protection en partie haute du socle.
- LA ZONE A - D'accueil pour des constructions, généralement en partie basse du socle.

2°) CHACUNE DE CES TROIS ZONES SE DECOMPOSE EN DEUX PARTIES:

UNE PARTIE 1- Sensible voire vulnérable qui en est le centre d'intérêt.

L'alignement des parties "1" (VI village, Pl socle haut et A1 zone inférieure boisée) définit l'axe de la perspective la plus caractéristique du village vu depuis le Nord-Est, routes de TOURRETTES et de la COLLE-SUR-LOUP.

UNE PARTIE 2 - Moins compromettante pour l'aspect du village dans l'avenir, soit que le site est déjà très investi, soit qu'il s'en trouve suffisamment écarté.

3°) INDEPENDAMMENT de ce zonage, des servitudes ont été établies à des fins de protection et de mise en valeur des caractères particuliers du site (Ligne de crête, vallon, boisements, jardins, etc)

.../...

ZONE A

C'est la zone la plus étendue d'accueil pour des constructions de type individuel.

ZONE A1

CARACTERISTIQUES : Zone boisée à protéger
Peu d'impact pour des constructions grâce aux masques offerts par la végétation.
Vulnérable si la végétation n'est pas protégée.
Constructions anciennes typées dominantes.

OBJECTIFS :
- Admettre des constructions d'une certaine typologie.
- Protéger et entretenir la végétation.

REGLES :

A-1-1

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les constructions repérées par * sur le plan de zonage sont protégées à l'exception des ajouts et annexes, (appentis, auvents ...) qui nuisent à l'intégrité architecturale du bâtiment.

Les cabanons anciens, puits, murets de restanques, treillards, tous éléments de jardins intéressants sont protégés.

A-1-2 : Jardin et espaces verts

Toutes les masses végétales sont protégées, leur maintien est la condition de constructibilité de la zone par le masque qu'elles offrent.

L'abattage d'arbres est interdit dans les zones hachurées, les arbres morts seront remplacés par les arbres de même essence. Des plantations nouvelles pourront être exigées à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

Dans le cas de plantations nouvelles seules les essences locales traditionnelles seront acceptées. Les conifères sont interdits à l'exception des cyprès isolés ou en alignement à la condition qu'ils ne soient pas taillés.

A-1-3 : Constructibilité

Sont autorisées hors zone de servitude hachurée, les constructions ayant une emprise au sol de 90 m² maximum.

Sont interdits dans la zone de servitude hachurée, les abris de jardins.

Sont autorisées les abris de voiture dans la limite de 15 m² et d'une hauteur de 3 m en faitage à la condition qu'ils n'entraînent aucun abattage d'arbre.

A-1-4 : Morphologie

- Les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau et n'entraîneront pas de mouvements de sol supérieurs à 0,80 m.

- Les volumes seront simples, leur implantation et leurs proportions sont réglées de la façon suivante :

- Hauteur mesurée au point le plus bas de la construction :

1) 9 m à l'égout du toit si :

. le corps de bâtiment (façade la plus longue et ligne du faitage) est implanté perpendiculairement aux courbes de niveau.

. le rapport largeur/longueur n'excède pas 1/2,5

. la largeur (façade pignon parallèle aux courbes de niveau) n'excède pas 7 m.

2) 5,5 m à l'égout du toit si :

. ces conditions ne sont pas remplies.

- Les abris de voiture autorisés à l'article A-1-3 resteront ouverts : ils seront constitués d'une toiture à une ou deux pentes reposant sur 4 ou 6 piles de maçonnerie.

A-1-5 : Aspect extérieur

Voir article V-2-5

ZONE A2

CARACTERISTIQUES : Zone d'accueil pour des constructions individuelles la plus importante et la moins contraignante.

OBJECTIFS :

- Admettre les constructions en limitant l'impact.
- Prévoir le désenclavement + inéluctable de certains terrains.

REGLES :

A-2-1

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les constructions repérées par * sur le plan de zonage sont protégées à l'exception des ajouts et annexes (appentis, auvent ...) qui nuisent à l'intégrité architectural du bâtiment.

Les cabanons, puits, murets de restanque, treillards et tous éléments de jardins intéressants sont conservés.

A-2-2 : Jardins et espaces verts

Voir article A-1-2

A-2-3 : Constructibilité

Les constructions sont autorisées hors zone de servitude hachurée.

Sont interdits dans la zone de servitude hachurée :

- les abris jardins

Sont autorisés :

- les abris de voiture (hauteur 3.00 maximum, 15 m² maximum) à la condition qu'ils n'entraînent pas d'abattage d'arbres.

A-2-4 : Morphologie de la construction

Accès et implantation de niveau avec la voie publique.

Les accès entre la voie publique et les garages ou parkings dans la propriété ne devront faire l'objet d'aucun mouvement de sol nuisible à l'environnement.

Les tracés de voies ne devront présenter en aucun point une différence de plus de 0,80 m avec le terrain naturel.

Clôtures :

Elles doivent être discrètes et présenter une transparence.
(grillage gris, haies vives non massives ...)

Murs pleins interdits, hauteur 1,50 m maximum.

Les abris de voiture autorisés à l'article A-2-3 resteront ouverts : ils seront constitués d'une toiture à une ou 2 pentes reposant sur 4 ou 6 piles de maçonnerie.

A-2-5 : Aspect extérieur

Voir article V-2-5

Z O N E P

Zone de protection du socle du village par la mise en valeur de l'opposition Minéral:Végétal entre le village et le socle.

ZONE P1

CARACTERISTIQUES : Zone très sensible et très vulnérable, végétation et construction rares et éparses, zone de culture en voie d'abandon.

OBJECTIFS :

- Protéger le socle du village.
- Eviter toute construction nouvelle, même annexe.
- Maîtriser les extensions.
- Entretenir les cultures, si possible les développer.

REGLES :

P1-1 - Les démolitions sont interdites, à l'exception des rajouts, auvents, barraquements et annexes en matériaux légers.

P2-2- Zone Agricole

- Paysage rural protégé
- La végétation existante est à conserver.
- A l'exception des bornages végétaux, des arbres et bosquets accompagnant les constructions existantes (chênes, tilleuls, marronniers, micocouliers, cyprès isolés ou en alignement), la végétation sera exclusivement de type horticole, traditionnel au BAR ou par extension en Provence Orientale. Son implantation respectera l'Architecture des sols et les règles de culture des exploitations traditionnelles.

NOTA : - Les haies végétales libres sont autorisées en bordure des voies : l'emploi des conifères est interdit.

P1-3 - Constructibilité

La règle de la zone est l'inconstructibilité.

Toutefois, l'extension des constructions existantes est autorisée jusqu'à concurrence de 100 mètres carrés d'emprise au sol (existant + extension).

Les serres sont autorisées dans la limite de 300 m² par unité foncière existante (repérées sur le plan d'analyse du foncier).

Les bassins et piscines enterrés s'ils ne provoquent pas de modification d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au terrain existant.

Les soutènements n'excéderont pas 1 mètre par rapport au terrain naturel, ils seront obligatoirement en maçonnerie de pierres non enduites. Les talus sont interdits.

Les treillards métalliques ou en bois sont autorisés sans limitation d'emprise.

P-1-4- Morphologie

Les extensions seront obligatoirement mitoyennes des constructions existantes.

Elles respecteront l'architecture du terrain.

Elles présenteront un volume unique simple, leur épaisseur n'excèdera pas 7 mètres et leur hauteur en projection frontale mesurée depuis le point de la façade le plus bas (soutènement compris) jusqu'à l'égout du toit, sera limité à 7 mètres.

P-1-5- Aspect Extérieur

Voir article V-2-5

ZONE P2

CARACTERISTIQUES : Particularité d'une zone de grandes unités foncières convergeant en un point de regroupement de maisons existantes.

OBJECTIFS :

- Donner la possibilité de densifier ce début de regroupement,
- Lui apporter une structure de hameau.
- Protéger les abords immédiats en continuité de la protection du socle (zone P1)
- Entretenir et restaurer le paysage de restanques.

REGLE : P-2-1 - Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir). Les constructions marquées par un * sur le plan devront être conservées et restaurées, à l'exception des rajouts, auvents et annexes qui pourront être supprimés, modifiés ou remplacés.

P-2-2 : Jardins -Espaces Verts

La zone hachurée au plan est non aedificandi.
Elle devra être maintenue en espace rural dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article P-1-2

P-2-3 - Constructibilité

A l'exception de la zone hachurée inconstructible, les constructions sont autorisées.

Elles se feront dans la zone de regroupement au sommet de la butte sous forme de hameau.

NOTA - La zone hachurée pourra servir de zone d'épandage pour les constructions regroupées des hameaux.
Les éventuels découpages fonciers devront obligatoirement tenir compte de cette particularité (découpage rayonnant depuis le sommet).

P-2-4 - Morphologie

Voir article V-2-4

P-2-5- Aspect extérieur

Voir article V-2-5

Z O N E V

LE VILLAGE ET SES ABORDS IMMEDIATS

-:-:-:-:-

ZONE V.1.

CARACTERISTIQUES : C'est le centre ancien et son développement sur l'avenue du Général de Gaulle, les allées du Docteur MAFFET, d'une part et sur l'avenue de YORKTOWN d'autre part.

C'est le point de départ de la protection : abords immédiats de l'Eglise inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

OBJECTIFS

- : - Préserver le village vu de l'extérieur, sa silhouette.
- Préserver le village vu de l'intérieur, rues, places, façades, etc.
- Ménager l'avenir pour la Commune en se réservant certains espaces centraux libres, bâtis ou à bâtir.

REGLES

- : V.1.1. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Elles doivent être l'exception dûment motivées par un intérêt général.

- V.1.2. Les jardins (servitudes hachurées) sont protégés en zone non aedificandi.

- V.1.3 Morphologie urbaine :

1- Alignements : les alignements existants seront respectés sauf indication contraire du plan.

2- Limites séparatives : la règle est la construction en continue le long des voies avec une profondeur maximum de 10 mètres (au-delà toute construction est interdite). Toutefois en cas de reconstruction ponctuelle, l'ancienne implantation sera reprise.

3- Hauteurs : Toute surélévation est interdite y compris lors d'une réfection de toiture où les arases existantes seront scrupuleusement conservées. Toutefois, et sous réserve des servitudes de vue figurant au plan, les "dents creuses" pourront être comblées, sans toutefois outrepasser de plus de 0,50 mètre la toiture mitoyenne la plus basse.

Dans le cas d'une reconstruction ponctuelle, la règle précédente demeure applicable au nouveau bâtiment. Toutefois, dans le cadre d'une restructuration d'un îlot de construction (sous secteur d'aménagement) la création d'un niveau supplémentaire n'excédant pas 25 % de l'emprise au sol des Bâtiments au total pourra être acceptée sous réserve du respect des servitudes de vue portées au plan.

GENERALITES

Les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ainsi que les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume possible. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

1 - LES FACADES -

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égoût du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls, les enduits finement talochés ou redressés à la truelle seront admis. Les enduits dits "tyroliens" projetés mécaniquement ou "rustiques" sont interdits. Les façades pourront cependant être lissées au mortier de chaux naturelle (XHN), l'emploi de ciment est interdit.

Les façades sur rues et sur cours des constructions devront être constituées des mêmes matériaux et enduites.

Les descentes d'eau pluviales seront verticales. Toutes autres évacuations sont interdites en façade. Lors de travaux ou de ravalement les réseaux seront remis en ordre selon ces prescriptions.

Les climatiseurs en saillie en façade sont interdits.

2 - LES OUVERTURES -

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles plus hautes que larges, exceptionnellement carrées. Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie habitation, à double nappe contrariée et contreclouée pour les annexes.

Les fenêtres seront à 4, 6 ou 8 carreaux. Les fenêtres XVIII^e à petits carreaux seront maintenues là où elles existent.

Toutes les menuiseries, persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois à peindre ou à recevoir des produits de protection.

L'emploi du vernis est interdit. Toutefois, les portes d'entrée principales des habitations pourront recevoir un vernis mat.

Les appuis des baies seront constitués d'une dalle de pierre mince, exceptionnellement de feuillets de terre cuite minces.

Les loggias ne font pas partie du vocabulaire architectural du village. Toutefois, dans le cadre de construction neuve, et seulement dans ce cas, une loggia pourra être autorisée sur chaque façade principale (pignon à exclure) à la condition de présenter une proportion sensiblement carrée; elles ne pourront se situer dans les angles des bâtiments.

3 - LES SAILLIES -

Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures (génoise ou corniche sur mur gouttereau en général) et de celle des balcons existants sur la voie publique. La création de balcons nouveaux n'est pas autorisée sur les voies publiques.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.

Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Les barreaudages corbeilles (à l'espagnol) sont interdits. Tous les éléments de placage extérieur, quel que soient les matériaux, sont interdits.

Les perrons existants seront maintenus, leur création pourra être autorisée sauf avis contraire du MAIRE motivé par les problèmes de voirie ou des difficultés de circulation.

4 - LES TOITURES -

Les toitures seront obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue), toute toiture terrasse est interdite, il pourra être exigé lors des travaux une remise en l'état initial. Les couvertures doivent être en tuiles canales. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales rouges ou gris rouges: le paille et le rosé sont à proscrire. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes. Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures (le mélange de plusieurs teintes est interdit).

5 - SUPERSTRUCTURES -

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons de tuiles canales, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment, de tôle ou similaire.

6 - LES LOCAUX COMMERCIAUX :

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir de motifs architecturaux ou décoratifs existants ou d'employer des revêtements de céramique, grès cérame, frisée de pins ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasement des portes et des fenêtres. Les devantures anciennes en bois mouluré pourront être conservées ou restaurées. Dans tous les autres cas les vitrines seront en retrait par rapport à la façade de 15 cm à l'intérieur des baies.

7 - COLORATION -

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie. L'emploi du vernis est interdit. Les menuiseries des annexes pourront rester en ton naturel traité, teinté ou non. Sont interdites toutes imitations de matériaux tels que moëllons, fausse pierre, fausse brique, faux bois, etc... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

8 - EQUIPEMENTS APPARENTS -

Les panneaux solaires et les climatiseurs sont interdits dans le secteur.

Les stores bannes sont interdits à l'exception des commerces et sous réserve des règles de voirie.

Les antennes de télévision seront limitées à une par maison collective, en attendant un réseau câblé.

Les paraboles feront l'objet d'une autorisation spécifique pour chaque demande et pourront être refusées si les conditions de dissimulation ne peuvent être satisfaisantes.

Les compteurs d'électricité, d'eau, de gaz doivent être incorporés dans les façades et ne pas présenter de saillie. Les niches seront obturées par un portillon en bois à peindre.

9 - PUBLICITE - ENSEIGNES -

La Commune devra se doter d'un règlement municipal définissant les règles relatives à la publicité, aux enseignes et préenseignes.

.../...

ZONE V.2

CARACTERISTIQUES

- : Ce sont les abords immédiats bâtis du village.
Presque tout est déjà bâti en tissus pavillonnaire.
Pas d'évolution sensible à attendre.

OBJECTIFS

- : Entériner ce qui existe en fixant les limites.
Protéger les jardins et les boisements.

REGLES

- : V.2.1. : Les démolitions sont soumises à autorisation
(permis démolir)

Les constructions référées par un * sur le plan de zone seront conservées, à l'exception du rajout tels qu'appentis, auvents, annexe, etc ...

- V.2.2. : Les jardins et espaces boisés remarquables indiqués au plan de zone par une servitude hachurée sont protégés. Les treillards existants sont protégés. Les murets de restanque ou de clôture seront en maçonnerie de moellons.

- V.2.3. : Constructibilité

- V.2.4. : Morphologie

Implantation - Les constructions seront implantées parallèlement aux courbes de niveaux en respectant les restanques lorsqu'il y en a. Les voies d'accès seront parallèles aux courbes de niveau. En cas d'impossibilité les garages et aires de stationnement seront implantés en bordure des voies publiques ou privées. Les restanques existantes seront maintenues et restaurées.

Volume

Les constructions seront composées d'un ou plusieurs volumes simples. Dans le cas de plusieurs volumes, ceux-ci devront être individuellement simples, fondés au sol, en hiérarchisés entre eux (1 volume domine les autres).

Afin de limiter l'importance des terrassements, la profondeur des constructions sera inversement proportionnelle à la pente du terrain. La hauteur mesurée en projection frontale du point de la construction situé le plus bas à l'égoût du toit le plus haut, s'entendant compris, n'excédera pas 8 mètres.

V.2.5. : ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

Les constructions nouvelles ou les modifications de constructions existantes devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ainsi que les perspectives. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les façades des constructions neuves ou existantes si elle ne sont pas enduites, en maçonnerie de moellons pourront être laissées apparentes à joints "beurrés" (à pierre vue). Dans tous les autres cas elles seront enduites au mortier de chaux et sable naturel, teintées dans la masse ou revêtues d'un badigeon teinté. La finition sera talochée fin.

1 - LES OUVERTURES -

Les pleins domineront par rapport aux vides. On évitera la multiplication des ouvertures de forme et de taille différente sur une même façade.

Les menuiseries seront en bois à peindre ou en métal laqué.

Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les volets rabattant seront montés sans écharpe et devront être peints (le vernis est interdit).

2 - LES SAILLIES -

Les balcons filants sont interdits. Au-delà de 1,10 m de profondeur, ils devront être traités en terrasse sur mur ou point d'appui.

Les garde-corps seront pleins ou en barreaudage métallique vertical droit (corbeille à proscrire).

Les escaliers extérieurs devront reposer sur un limon plein depuis le sol.

3 - LES TOITURES -

Elles seront à une ou deux pentes (30 %) : au-delà d'une profondeur de bâtiment égale à 5 mètres, la toiture comportera obligatoirement deux pentes - l'axe du faitage sera parallèle à la longueur du volume.

La couverture sera en tuile canal : les constructions existantes datant de la fin du siècle dernier ou de la première moitié du XXème siècle et couvertes en tuiles mécaniques plates dites "Marseillaises" pourront être conservées et refaites dans le même matériau.

Les mélanges de tuiles de teintes différentes sont interdits de même que les tuiles de couleur paille ou rose clair. La couleur doit être celle des tuiles anciennes locales (rouges ou gris rouges).

4 - SUPERSTRUCTURES -

A l'exception des souches de cheminées qui devront être proches du faitage, toute superstructure est interdite au-delà du plan de toiture.

5 - LOCAUX COMMERCIAUX -

Sans objet.

6 - COLORATION -

La teinte des enduits devra se rapprocher de la teinte des terres environnantes. Les ocres sont autorisés. Le blanc et le blanc cassé sont interdits.

7 - EQUIPEMENT APPARENT -

Les panneaux solaires ne seront acceptés que s'ils sont implantés sur le sol.

Faute de pouvoir être intégrés dans la construction les compteurs de compagnies concessionnaires de même que les locaux poubelles devront être abrités dans une construction spécifique fermée par un portillon en bois.