



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

Site Patrimonial Remarquable Commune de BAIXAS

10 juillet 2025	Projet arrêté
2026	





Atlas des patrimoines

Recherche simple

Recherche avancée

Gérer l'affichage de la légende

Ma sélection

- ☐ Zones de présomption de prescription
- ☐ Site classé ou inscrit de la région Occitanie

- ☐ Un site
- ☐ Classé
- ☐ Inscrit

☐ Protection au titre des abords de monuments

- ☐ Périmètres MH (intérieurs)
- ☐ Périmètres MH

☒ Sites patrimoniaux remarquables (AC4)

- ☐ Sites patrimoniaux remarquables

☒ Immeubles classés ou inscrits - Pyrénées-Orientales

Données externes

Territoires renseignés

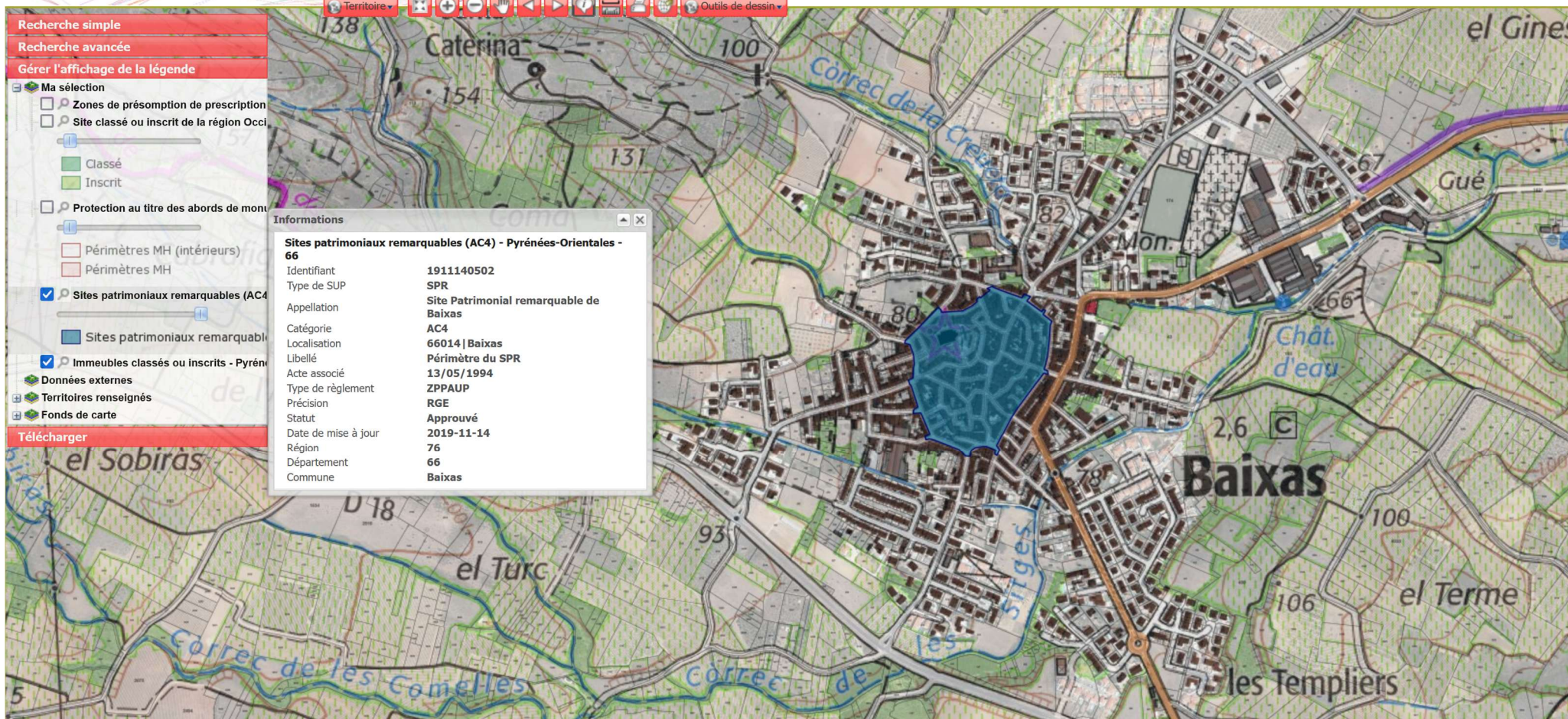
Fonds de carte

Télécharger

Informations

Sites patrimoniaux remarquables (AC4) - Pyrénées-Orientales - 66

Identifiant	1911140502
Type de SUP	SPR
Appellation	Site Patrimonial remarquable de Baixas
Catégorie	AC4
Localisation	66014 Baixas
Libellé	Périmètre du SPR
Acte associé	13/05/1994
Type de règlement	ZPPAUP
Précision	RGE
Statut	Approuvé
Date de mise à jour	2019-11-14
Région	76
Département	66
Commune	Baixas



ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN (ZONE UAa)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées de manière générale en ordre continu, soumise aux dispositions de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain et Paysager (ZAPPUP) valant servitude d'utilité publique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ART UAa1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles qui sont énumérées en UA2.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes.
 - Le stationnement des caravanes et autocaravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ou autocaravanes.
- Les habitations légères de loisirs définies aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du code de l'urbanisme, ainsi que les aménagements de terrains spécialement réservés à cet usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'affouillement et l'exhaussement des sols.
- Les lotissements de toute nature.

ART UAa2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises soient diminuées : Un dossier d'analyse quantitatif et qualitatif des nuisances devra être joint à toute demande de permis de construire.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation: un dossier d'analyse quantitatif et qualitatif des nuisances possibles devra être joint à toute demande de permis de construire.
- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Tout immeuble faisant l'objet d'une démolition totale ou partielle, est soumis à 'permis de démolir' suivant l'article R 430 du code de l'urbanisme.
- Pour les parcelles possédant déjà une construction à la date de l'approbation du POS révisé, les parties non bâties resteront inconstructibles ; seule la reconstruction de bâtiments existants ainsi que des extensions limitées seront autorisées. En vertu des dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures seront autorisées par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les parcelles situées sur le plan entre le trait pointillé et le périmètre de la ZPPAU ne pourront faire l'objet de l'abandon du droit de préemption communal qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qui aura toutes facilités d'accès pour effectuer des sondages visant à

déterminer la présence d'anciennes murailles constituant un ou plusieurs murs de la construction. Aucune construction n'est autorisée sur les parcelles non bâties de ce secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ART UAa3 : ACCES ET VOIRIE.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ART UAa4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et qui permettent l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux vers un déversoir désigné par les services de la commune.

ART UAa5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant

ART UAa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques, de manière à assurer une continuité dite d'alignement le long des rues.

En vertu des dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures seront autorisées par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ART UAa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction s'appuyant sur les murailles est interdite, un recul de 3 mètres sera imposé.

Date de transmission de l'acte: 09/10/2025

Date de reception de l'AR: 09/10/2025

066-216600148-DE_067_2025-DE
A G E D I

ART UAa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au 2/3 des hauteurs des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Toute construction s'appuyant sur les murailles est interdite; un recul de 3 mètres sera imposé.

ART UAa9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ART UAa10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 -Hauteur relative

Compte tenu de la structure volumétrique du village, les hauteurs relatives seront définies en harmonie avec les bâtiments voisins, sur le principe que dans une rue une construction ne pourra dépasser de 2,50 mètres à l'égout la hauteur du bâtiment le plus haut de cette rue; en vertu des dispositions de l'article L 126 1 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures seront autorisées par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

En aucun cas une façade donnant sur la voie publique ne pourra excéder 12 mètres à l'égout.

2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel (exception faite des ouvrages techniques publics), sans pouvoir toutefois dépasser la cote 85 NGF.

3 - Tours

La hauteur maximale au faîtage des constructions devra être inférieure de 1 mètre du niveau haut de la tour, dans un rayon de 10 mètres à compter de la circonférence extérieure de la tour.

ART UAa11 : ASPECT EXTERIEUR.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être inspiré par les constructions traditionnelles existantes dont les caractéristiques ont été définies dans les rapports d'analyse et de prescriptions de la ZPPAU.

GÉNÉRALITÉS

Toute intervention sur des propriétés bâties devra être dictée par un souci de respect de l'existant lorsque ce dernier correspond à la description traditionnelle faite dans l'analyse.

Les nouvelles constructions devront se conformer aux prescriptions suivantes.

TOITURES.

a) Largeur:

Sur les rues dans le sens de la pente, dans le cas d'immeuble de grande largeur de façade, des décrochements des égouts de toiture seront réalisés en suivant le relief du terrain et en harmonie avec le rythme des façades voisines, la plus grande largeur sans décrochement ne pouvant excéder 10 mètres.

Les toitures auront leur ligne de pente perpendiculaire à la rue, à une ou deux pentes. Dans le cas d'un décrochement entre deux pentes au versant opposé, celui-ci ne devra pas être visible depuis les voies ou espaces publics avoisinants. Sur une même pente, les décrochements sont interdits.

Les toitures à trois pentes sont autorisées dans le cas de parcelles permettant les constructions à trois faces. Les toitures à quatre pentes sont interdites, sauf dans le cas de bâtiments isolés.

La pente sera de 30 à 33%.

b) Couverture:

La couverture des bâtiments sera réalisée en tuiles canal de couleur rouge. Il est recommandé d'utiliser la tuile de récupération en courante et les tuiles neuves en égout.

c) Corniche:

L'avancée de toiture sera de largeur limitée, le débordement sera soutenu par une corniche en terre cuite. Ce débord sera inférieur à 0,50 mètre à l'égout, 0,15 mètre en rive.

d) Evacuation des eaux pluviales.

Les égouts de toiture seront réalisés en :

- "Tourtoigades"
- éléments de terre cuite moulée
- cuivre
- Zinc ou PVC peints en vert éventuellement brun similaire aux Tortueuses.

En aucun cas les corniches en terre cuite et tourtoigades ne seront peintes.

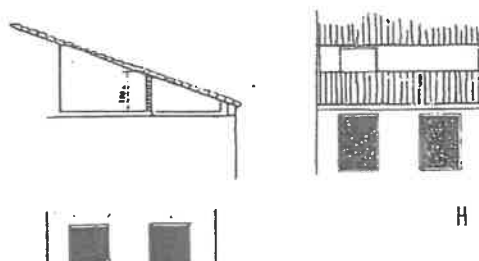
TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles sont autorisées si l'ensemble des conditions suivantes est rempli, sous réserve du respect du droit des tiers :

- a) l'ouverture en toiture n'est pas visible de la voirie publique,
- b) l'évidement de la terrasse fera toute la largeur de la façade, de pignon à pignon, tout évidement partiel est interdit,
- c) la surface de terrasse est inférieure à 25% de la surface de toiture et n'excède pas 20 m²,
- d) le plancher de la terrasse est à au moins 1 mètre en contrebas du plus bas niveau de toiture qui la borde,
- e) la corniche et tout débord de toiture sont reconstitués,
- f) La ou les rives suivront la pente de la toiture,
- g) tout garde-corps en saillie est interdit,
- h) Le couronnement sera traité en attique avec des éléments architectoniques en rapport avec l'architecture de la façade et de la rue.

Le revêtement de la terrasse sera de couleur brique, les murs de teinte sombre.



FAÇADES.

Tout projet de construction ou de modification d'une construction existante devra être étudié dans une vision d'ensemble de la rue. Le projet devra faire figurer chacune des façades attenantes avec toutes les ouvertures mentionnées. Un relevé précis de l'état existant (ou dossier photo) sera annexé au projet.

a) Murailles :

Il est interdit de créer des ouvertures dans les murs d'enceinte constituant l'ancienne muraille signalée sur les plans ou qui seraient retrouvés lors d'une démolition.

b) Volume et relief :

On respectera strictement l'alignement des façades existantes. Les façades seront autant que possible planes. Les reliefs seront réduits à des balcons devant les portes-fenêtres. Ils ne pourront être prolongés au-delà de deux baies voisines. Ils sont limités aux 1^{er} et 2^{ème} étage. Ils ne pourront être filants qu'au 1^{er} étage et seront limités à la largeur de l'ouverture au 2^{ème} étage. La saillie des balcons ne pourra excéder 1/10^{ème} de la largeur de la rue au 1^{er} étage sans pouvoir dépasser 0,60 mètre et 1/20^{ème} au 2^{ème} étage sans pouvoir dépasser 0,30 mètre.

Dans le cas d'une loggia, elle sera réalisée au dernier niveau, dans l'esprit des "mirandes", avec un garde-corps plein.

Une seule loggia par façade sera autorisée; elle ne pourra excéder la largeur de deux ouvertures et du trumeau qui les sépare. Elle ne pourra surmonter un garage; un poteau en maçonnerie reprendra l'axe du trumeau.

Date de transmission de l'acte: 09/10/2025

Date de reception de l'AR: 09/10/2025

066-216600148-DE_067_2025-DE
A G E D I

Les portes d'entrée seront réalisées en façade. Tout retrait réalisant un hall couvert est interdit.

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder la hauteur du plancher du 1^{er} étage à la dernière marche.

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les appareils de climatisation doivent être totalement encastrés dans la volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de la même couleur que la façade. Ces dispositions ne s'appliquent que sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les antennes ou paraboles ne seront pas visibles depuis la voie publique.

c) Parement de façade et couleur :

Pour ce chapitre, de nombreuses références et conseils se trouvent dans le rapport d'analyse.

Le traitement du parement des façades enduites devra s'inspirer d'aussi près que possible du traitement des façades anciennes crépis à la chaux grasse, taloché fin (lissé ou gratté), teinté par sable, parement de pierres et briques, crépis à la chaux revêtu d'un badigeon à la chaux teinté.

Le décrépiage est possible dans le cas de constructions dont les murs sont de bonne qualité, en pierre, galets, brique ou mixte, mais ne saurait constituer une règle générale. Toute pierre de carrière utilisée devra provenir des carrières de Baixas.

Sont interdits :

1. les bardages et les vêtements (sic),
2. les placages en schistes, lauzes et d'une manière générale toute pierre dont la provenance n'est pas locale,
3. Les enduits jetés rustique;

Maçonnerie apparente :

Les joints seront réalisés "à pierre vue", c'est à dire "beurrés" sans délimitation précise, sans saillie ni retrait par rapport à l'aplomb extérieur des pierres.

Ils seront réalisés à la chaux blanche additionnée de sable de carrière.

Enduits:

Ils seront tous réalisés traditionnellement à base de chaux aérienne ou hydraulique, sous forme de chaux grasse, talochés et lissés fin.

Le badigeon à la chaux naturelle pure constitue une solution traditionnelle conseillée.

Couleurs

Les couleurs qui seront appliquées sur les façades seront les couleurs de la chaux naturelle, avec sable du pays :

- ocre jaune rompu (légèrement grisé),
- terre de sienne brûlée,
- terre de sienne,
- Terre d'ombre,

Les encadrements de façades et de baies en saillie ou en couleur différente sont autorisés et conseillés. Les appareillages en pierre de taille ou en brique pourront rester apparents sous réserve que l'enduit ne soit pas en saillie mais amorti. Le parement sera homogène sur toute la hauteur de la façade y compris le rez-de-chaussée.

ORDONNANCEMENT.

Dans le cas d'ordonnement préexistant, les nouveaux percements ne devront pas en rompre l'équilibre.

a) Affirmation verticale :

Affirmer la dominante de verticalité des façades par la superposition rigoureuse des ouvertures, par le découpage des façades les plus larges en bandes verticales sur toute la hauteur, de dimension réduite de l'ordre de 5 à 7 mètres, 10 mètres maximum, dans les rues en pente.

On peut en particulier s'inspirer des dispositions suivantes :

Au 1^{er} et 2^{ème} étage, il y a des portes-fenêtres et éventuellement des balcons en saillie, dont on trouvera les règles au chapitre 4 - "Façades" alinéa "volume et relief, l'avant dernier étage peut avoir une porte-fenêtre avec garde-corps ferronnerie à hauteur de l'allège en retrait de la façade, au dernier étage, la fenêtre sera de proportion carrée ou plus haute que large.

b) Expression de l'horizontalité :

Il faut affirmer la verticalité des ouvertures sauf pour :

- Les mirandes éventuelles au dernier étage.
- Les façades sur cour ou jardin, non visibles des voies publiques.
- En rez-de-chaussée, les portes de garage ou les ouvertures existantes antérieures au 20^{ème} siècle.

On respectera les principes suivants :

- utilisation de baies de même hauteur sur la largeur d'un étage,
- alignement des linteaux et appuis de fenêtre sur une même façade,
- maintien des corniches,
- différenciation des hauteurs de baie selon les étages.

OUVERTURES

a) Proportions:

Les baies auront des proportions plus hautes que larges. Leur hauteur sera au moins égale à deux fois la largeur. Les proportions carrées ou rectangulaires dont la largeur dépasse la hauteur seront limitées au rez-de-chaussée

Les portes-fenêtres sont autorisées au premier étage ainsi qu'au second étage à condition que ce ne soit pas le dernier niveau de construction. Leur largeur sera respectivement limitée à 1,40 mètres et 1,20 mètres. Les encadrements en relief ou en couleur différente de celle de la façade sont autorisés dans la mesure où ils s'inspirent de motifs courants dans l'architecture locale. Les arcs sont autorisés dans le cadre d'une composition d'ensemble.

b) Les appuis :

Les appuis de fenêtres et les entablements de balcons seront en terre cuite, en pierre ou en pierre reconstituée.

La pente sera faible et la saillie inférieure à 5 centimètres.

Les formes à angles vifs sont interdites. Les extrémités seront arrondies.

Les appuis de fenêtre en béton en saillie par rapport à la façade sont interdits.

MENUISERIES

Qu'il s'agisse des menuiseries de fenêtres, des volets, des portes d'entrées, des portes de garage ou des magasins, l'aspect de bois naturel ou d'aluminium non laqué sera interdit au profit de menuiseries en bois ou métal dont la couleur d'aspect laque satinée sera en conformité avec celles du passé (voir nuancier en Mairie), ou se référera aux couleurs déterminées dans l'analyse.

a) Fenêtres:

Elles seront placées à mi-tableau, le mur formant ébrasement à l'intérieur, à deux vantaux.

b) Volets:

Sont autorisés :

- les contrevents à deux vantaux,
- Les persiennes.

Les contrevents seront réalisés de larges planches verticales assemblées à rainure et languette sur deux pentures sur gonds. Les traverses et écharpes en Z sont interdites. Les feuillures en maçonnerie sont interdites.

Les persiennes pleines sont normalement réservées aux façades enduites à partir du 19^{ème} siècle. Le châssis avec son couvre-joint se trouve au nu de l'enduit, les vantaux fixés sur le dormant se déplient depuis le tableau vers l'extérieur.

Les persiennes et volets ajourés sont interdits. Les volets roulants sont autorisés et limités au rez-de-chaussée pour les ouvertures supérieures à 1,40 mètres en largeur. Le coffre est invisible et à l'intérieur, les rails fixés à mi-mur. Matériau en couleur.

c) Portes :

Les portes des maisons modestes sont en général à un seul vantail et à deux vantaux pour les maisons "bourgeoises". Elles sont en bois plein. Les impostes vitrées sont autorisées. On se référera à l'analyse pour trouver des exemples.

Date de transmission de l'acte: 09/10/2025

Date de reception de l'AR: 09/10/2025

066-216600148-DE_067_2025-DE

A G E D I

FERRONNERIES.

Les garde-corps seront en ferronnerie plane à barreaudage vertical et de teinte sombre.

Les garde-corps en bois sont interdits.

Les formes galbées (à l'andalouse) sont interdites.

L'Altuglas et le verre Securit, non teintés, ne seront acceptés qu'en retrait d'un garde-corps métallique.

Les garde-corps existants détériorés ou manquants dans une façade ordonnancée seront restitués à l'identique à partir des modèles conservés sur la même façade.

Les pentures sur les contrevents sont droites, éventuellement fourchues à l'extrémité.

La couleur des ferronneries sera soit vert wagon, bleu de Prusse ou rouille, le noir étant interdit.

On se référera à l'analyse pour trouver des exemples.

CLÔTURES

Tout projet de construction d'une clôture ou de modification d'une clôture existante devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et comporter une indication du matériau employé.

La hauteur des murs de clôture n'excédera pas 2,50 mètres. Les murs seront réalisés en maçonnerie.

Les clôtures métalliques ou en bois sont interdites. Le couronnement sera en mitre ou en cayroux sans saillie.

Les murs de clôture reprendront en principe l'aspect des constructions. Ils peuvent donc être enduits, à pierre vue, en cayroux ou même mixtes. On se référera au chapitre 4 - "Façades alignées" parement de façade et couleur, maçonnerie apparente, enduits et couleurs".

REZ-DE-CHAUSSÉE D'IMMEUBLE.

Les façades commerciales seront traitées d'une façon simple et discrète dans l'esprit des ouvertures anciennes en évitant les formes et propositions excentriques, les matériaux de placage d'aspect trop contrasté par rapport aux façades existantes, en particulier les carrelages émaillés, les métaux pols, les parements brillants.

Le revêtement de façade et sa teinte sera identique dans la hauteur du rez-de-chaussée qu'aux niveaux supérieurs. Dans la mesure où un encadrement des ouvertures est souhaité, il sera de largeur aussi réduite que possible. Les matériaux seront d'aspect mat ou satiné.

Le type d'ouverture et leurs dispositions seront déterminés à la fois par rapport à la séquence et aux propositions des ouvertures voisines à rez-de-chaussée, mais aussi par rapport au rythme des ouvertures des étages supérieurs.

Cette disposition s'applique en particulier au traitement des ouvertures : portes d'entrée d'immeuble, accès garage, devantures de magasin ou fenêtres de pièces d'habitations.

Elles seront axées sur les ouvertures des étages supérieurs, les jambages étant alignés. Elles ne pourront excéder la largeur de deux ouvertures et du trumeau qui les sépare.

Les enseignes en façade au-dessus des devantures seront traitées avec sobriété et leur disposition tiendra compte du niveau des enseignes voisines et du rythme des ouvertures aux étages supérieurs. Autant que possible, on adoptera des lettres isolées permettant d'assurer sur toute la hauteur de la façade la continuité du parement de préférence à l'enseigne, panneau opaque, qui accuse la coupure entre rez-de-chaussée et étage.

Toute publicité extérieure sur les constructions ainsi que les enseignes signalant une activité autorisée dans la zone ne doivent pas dépasser le niveau haut du rez-de-chaussée.

Toutes les enseignes devront faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie en application du décret du 24 novembre 1982.

ART UAa12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Il est exigé une place de stationnement dans le volume bâti par logement à partir du second logement (y compris dans le cadre d'opérations de reconstruction, rénovation, réhabilitation, transformation ou division d'immeuble).

ART UAa13 : ESPACES LIBRES & PLANTATIONS.

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ART UAa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) MAXIMUM.

Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ART UAa15 : DEPASSEMENT DU COS.

Néant.

SECTION IV

PIECES ANNEXES

Voir rapport d'analyse.

Date de transmission de l'acte: 09/10/2025

Date de reception de l'AR: 09/10/2025

066-216600148-DE_067_2025-DE
A G E D I