

Chapitre 1. ZONE UAa

La zone UA correspond à des centres historiques ou anciens de la commune, zones denses, agglomérées, dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitations, de services et d'activités commerciales. La zone UAa correspond au centre-ville historique d'Argelès sur Mer.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UAa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA:

- ➔ Les constructions à usages d'activités industrielles,
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- ➔ Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique : Rue de la République, Route Nationale, Rue de la Libération, Rue du 14 Juillet (article L151- 16 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE UAa. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.) En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ L'extension ou la création de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE UAa.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UAa. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Des aires vouées à accueillir des conteneurs enterrés devront être prévues pour les opérations comportant 25 logements et plus

4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

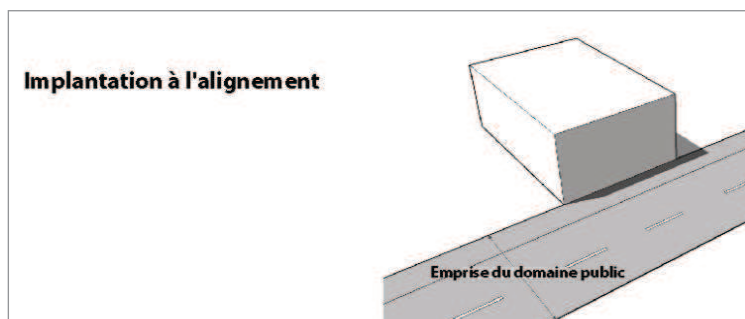
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UAa. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

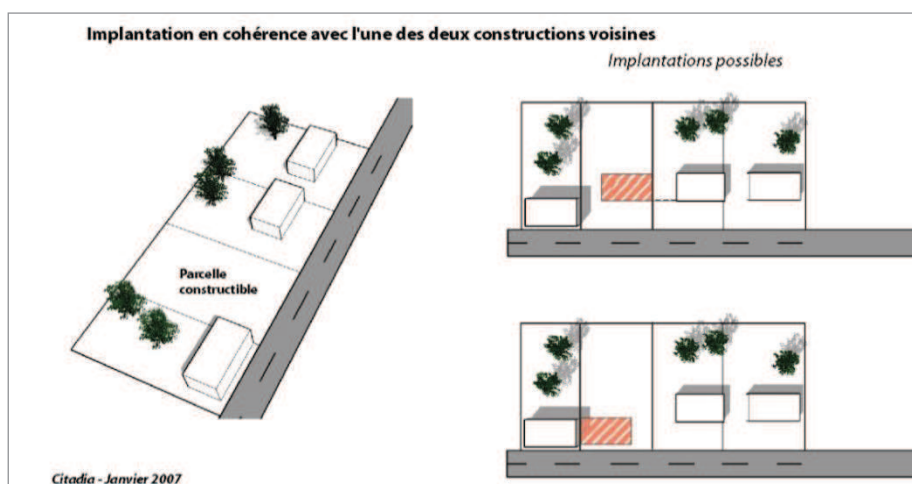
Sans objet¹

ARTICLE UAa. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique (cf. Schéma suivant).



Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un bâtiment en bon état mais implanté en retrait de l'alignement, le nouveau bâtiment peut être implanté avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue (cf. Schéma suivant).



Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

¹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

ARTICLE UAa. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres (cf. schéma):

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est obligatoire pour les constructions de premier rideau (front de rue).

La distance comptée entre la construction et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage). Toutefois, la construction peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si la construction est réalisée en rez-de-chaussée.

2. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres (cf. schéma):

La construction peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions en second rideau et les annexes (d'une surface au sol de 30m² maximum) s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

3. Dans tous les cas de figure

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UAa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UAa.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UAa.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à un étage supplémentaire par rapport aux constructions voisines (existantes à la date d'approbation du présent PLU).

ARTICLE UAa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

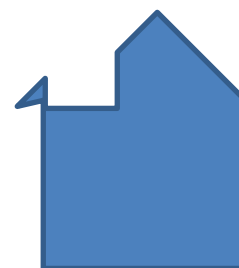
Les toitures seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge.

La toiture principale du bâtiment aura une pente comprise entre 25 et 35 %

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les terrasses sont autorisées dans les cas suivant :

- à condition que la terrasse soit intégrée dans le pan de la toiture cf. schéma ci-contre)
- à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.



Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

4. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

5. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,25 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain et traitées dans l'esprit local traditionnel.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1.30 mètre pour le mur bahut, et à 1.80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

6. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.)

ARTICLE UAa. 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UAa.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les parcelles de plus de 300 m² d'espace libre, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UAa. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet²

² Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

ARTICLE UAa. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UAa. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

