

## Chapitre 8. ZONE UP

La zone UP correspond au secteur du Port d'Argelès.

Cette zone UP est divisée 2 secteurs :

- Le secteur UPa

Urbanisation existante du Port d'Argelès, située en 1ère ligne des quais, elle comprend des immeubles collectifs d'habitation avec structures commerciales en rez-de-chaussée

- Le secteur UPb

Le secteur UPb est constitué du plan d'eau du port et les bandes de bord à quai ainsi que de la zone terrestre et technique du port (quais sud et ouest) à l'intérieur de laquelle ne sont autorisés que les équipements, installations, constructions, et divers modes d'occupation des sols, publics ou privés, directement et exclusivement liés à l'objet et au bon fonctionnement de la zone du Port.

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.

---

### ARTICLE UP.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Dans le seul secteur UPa, sont interdit(e)s :**

- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - Artisanales
  - commerciales (excepté celles mentionnées à l'article 2)
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravanning,
- ➔ 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.

**Dans le seul secteur UPb, sont interdit(e)s :**

- ➔ Les constructions à vocation d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article 2
- ➔ Les constructions à usages d'activités :
  - industrielles,
  - Artisanales,
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ 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 (hors stationnement de bateaux).

---

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

---

***Dans l'ensemble de la zone UP, tous secteurs confondus :***

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 :**

- ➔ Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- ➔ L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

**Dans le seul secteur UPa, sont autorisés sous conditions :**

Sont autorisés sous conditions :

- ➔ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, etc.)
- ➔ Les activités commerciales sans augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- ➔ Les fermetures de terrasses commerciales existantes à la date d'approbation du PLU
- ➔ Le logement sans augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

**Dans le seul secteur UPb:**

- ➔ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, etc.)
- ➔ Les constructions et installations directement liées au fonctionnement du Port.
- ➔ Les entrepôts s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone et lié au fonctionnement du Port.
- ➔ Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations portuaires (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m<sup>2</sup>. Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

---

**ARTICLE UP.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 UP. 4 - CONDITIONS DE DESERTE 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

### 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 UP. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet<sup>15</sup>

---

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

---

#### **Dans le seul secteur UPa:**

Les constructions doivent être implantées en limite des espaces publics: places urbaines, quais promenades et en limite des emprises de voirie publique.

Cette règle ne s'applique pas aux terrasses commerciales vitrées démontables autorisées au droit des commerces.

#### **Dans le seul secteur UPb:**

Tout bâtiment devra être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

#### **Dans l'ensemble des secteurs UP :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

---

<sup>15</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

---

## ARTICLE UP. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### **Dans le seul secteur UPa:**

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

### **Dans le seul secteur UPb:**

La construction devra être édifiée

- ➔ Soit 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.
- ➔ Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

### **Dans l'ensemble des secteurs UP:**

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

---

Non règlementé.

---

## ARTICLE UP.9 - EMPRISE AU SOL

---

### **Dans le seul secteur UPa:**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU, excepté pour la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité ou la mise aux normes thermique.

Dans ces cas-là, l'emprise au sol du bâtiment peut-être majorée de 20% et l'empiétement sur le domaine public est autorisé.

### **Dans le seul secteur UPb:**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

---

## ARTICLE UP.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### **Dans le seul secteur UPa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage et 19 mètres à l'acrotère du toit.

La hauteur pourra être supérieure en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment. Dans ce cas la hauteur pourra être égale à la hauteur d'origine du bâtiment.

### **Dans le seul secteur UPa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité portuaire à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

---

## ARTICLE UP.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 30m<sup>2</sup>) 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.

### **3. Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront 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.

#### 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 loggias et les terrasses (hors terrasses commerciales 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.

##### Éléments 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.

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 UP. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m<sup>2</sup>, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<i>En habitat collectif</i>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

La fermeture des terrasses n'est pas soumise à la réalisation de stationnements supplémentaires.

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

---

## ARTICLE UP.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. 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 UP. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

Sans objet<sup>16</sup>

---

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

---

Non réglementé.

---

<sup>16</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014