

# ZONE UA

## **Le caractère de la zone UA**

*Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien du village, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édifiée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.*

*Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.*

*Pour le secteur situé au lieu-dit « Cami de Torreilles » l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce secteur.*

*La zone UA est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

*Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

*Elle comprend des secteurs dans lesquels :*

- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.

## **ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Pour le secteur « Cami de Torrelles », toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les constructions annexes dans la limite d'une seule par parcelle et sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m<sup>2</sup>, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'artisanats sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.

## **ARTICLE UA-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

## **ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES**

## **RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. Eau potable

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

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

## **ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

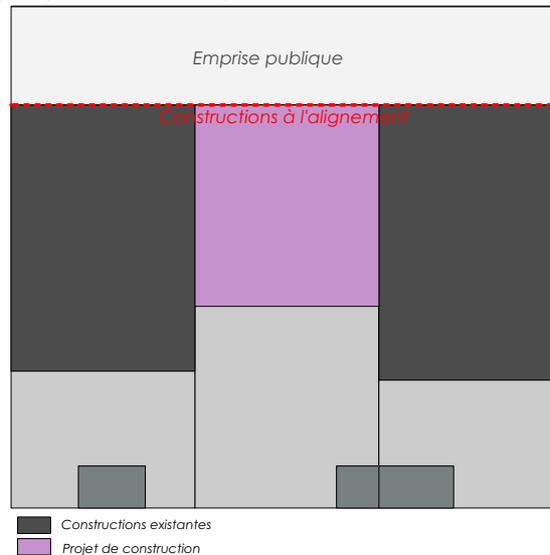
Néant.

## **ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.



Règle générale – Alignement sur emprise publique

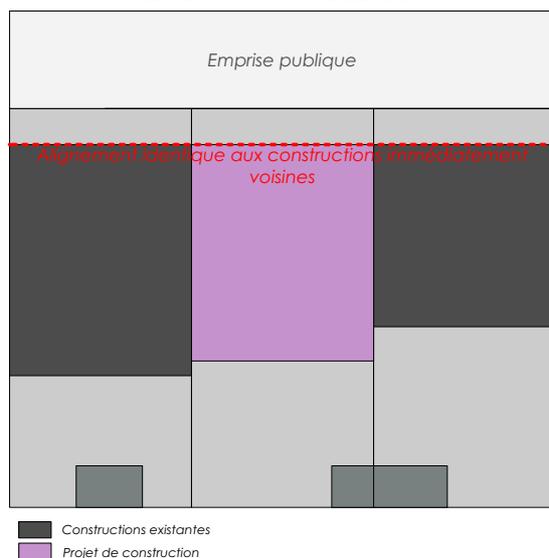


- Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :
- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
  - Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

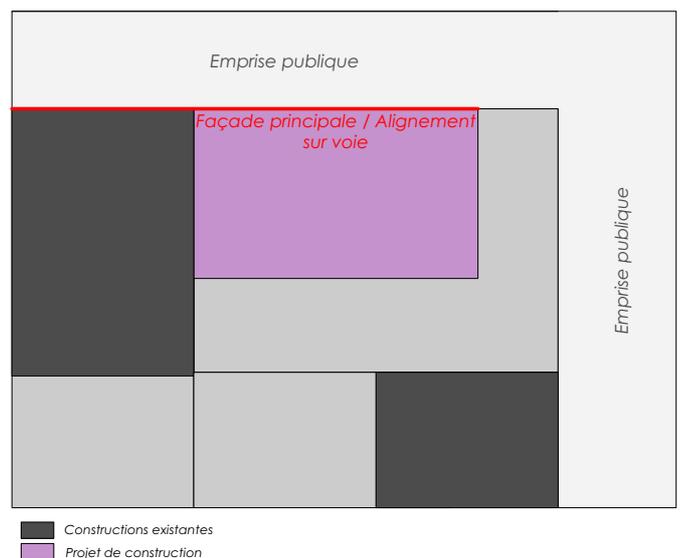
Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

Exception – Cas de constructions voisines différemment édifiées



Exception – Cas de parcelle à l'angle de 2 voies



Le long de l'Avenue de la Salanque et de l'Avenue de l'Agly, l'alignement sur voie doit être respecté sur toute la hauteur de la construction, aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

Les garde-corps des terrasses donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés en mur plein.

En alignement sur voie, les constructions annexes sont interdites. Si la construction principale est en recul de la voie, l'ensemble des constructions y compris les annexes doivent respecter ce recul (dans ce cas, les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et pourront être implantées entre la voie et l'alignement de la façade de la construction à une distance minimum de 2 mètres). Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, peuvent être réalisées :

- soit en l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

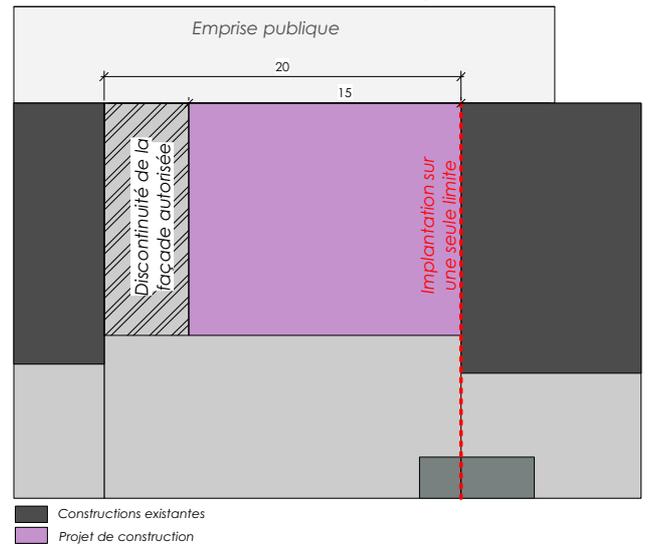
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- Le terrain voisin n'est pas construit, dans ce cas le recul ne pourra être inférieur à 3 m ( $L=h/2$ ), à l'exception des ouvrages en saillie, les balcons et les terrasses.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

**Règle générale – Construction en limite séparative**



**Exception – Cas d'une largeur > 15 m**



En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderie, abris de jardin,...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation.

## **ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

## **ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 3/2 L$ ).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de

l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

## 2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les débords de toiture en pente doivent être constitués soit par une corniche soit par une génoise. Seule la tuile canal ou les cayroux peuvent être utilisés.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Les garde-corps des terrasses donnant sur voies doivent être réalisés en mur plein.

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

## 3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

## 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

## 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites ou en pierre apparente et répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les clôtures doivent présenter une perméabilité de 80%. Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

#### 7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule annexe est admise par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

#### 8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération

#### 9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

#### 10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par unité de logement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales, il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les aires de stationnements réservés au personnel il doit être réalisé une place par emploi.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par unité de logements et au moins une place de stationnement visiteur pour deux logements créés.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE UA-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces non construite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.