

ZONE UA

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.

Elle comprend le secteur UAa, concerné par des dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions (article UA11), dans un objectif de requalification urbaine.

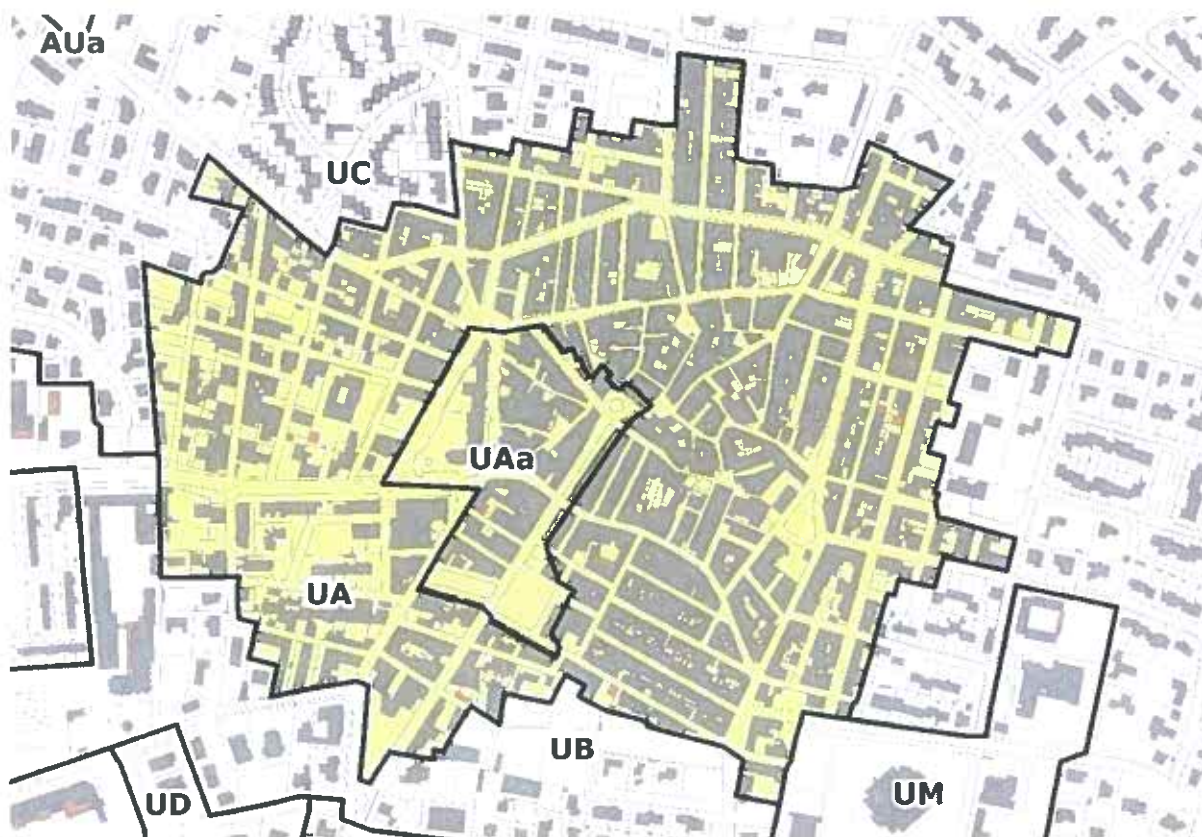
La zone UA est concernée par les dispositions de l'OAP T1 « Renouveau urbain », avec lesquelles tout projet doit être compatible.

La zone UA est aussi concernée par un secteur imposant aux programmes une taille minimale des logements : se référer au règlement graphique (plan de zonage).

La zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.
- elle se situe en zones II et IIa sur la cartographie établie.

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



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

UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions* et installations à usage industriel
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration, qui ne soit pas mentionnée à l'article UA2
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction qui ne soit pas compatible avec les OAP

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Programmes de logements : sous réserve d'une surface de plancher minimale de 60 m² par logement, sauf pour les logements locatifs sociaux, qui ne sont pas soumis à cette obligation.
- Installations classées* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines
- Modernisation des installations classées* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.
- Extension des habitations (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades* et une toiture translucides
- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur
- Toute occupation, installation ou construction : sous réserve d'être compatible avec les OAP

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA3 : 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.

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

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

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. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite

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.

Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies* publiques existantes ou à créer.

Toutefois des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstruction sur emprise préexistante, ou en prenant comme alignement*, le nu des façades* existantes.

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies* et emprises publiques.

UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

Par rapport aux limites latérales (limites séparatives* aboutissant aux voies*) :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sauf dans les deux cas suivants où un prospect* d'au minimum 3 mètres est obligatoire :

- Si la construction voisine comporte des ouvertures sur une façade* située à moins de 1.90 m de la limite séparative*
- S'il existe sur le terrain* voisin une construction ne joignant pas la limite séparative* et située à moins de 1,90 m de celle-ci. (hors constructions annexes*)

Un prospect* d'au minimum 3 mètres peut être autorisé dans le cas où la façade* sur rue présente une longueur supérieure à 10,00 mètres.

Par rapport aux limites de fond de parcelle :

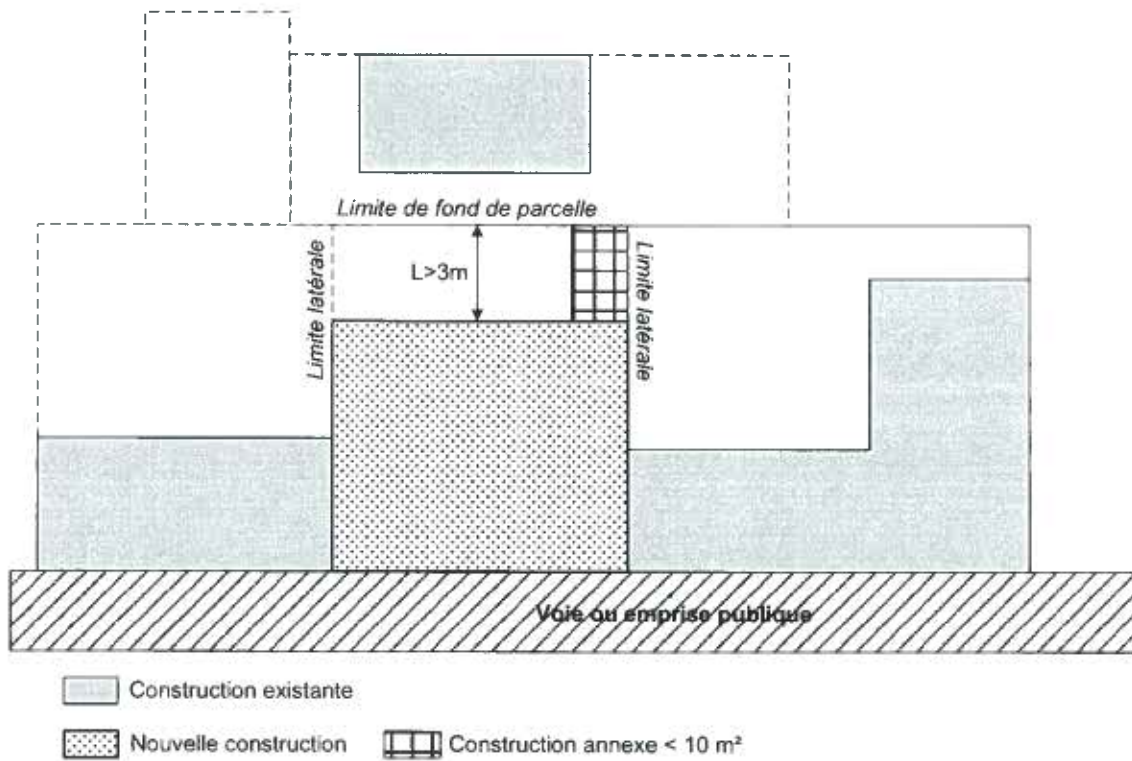
Dans le cas où la parcelle située sur fond arrière n'est pas construite en limite séparative*, la construction doit être édifiée en retrait d'au minimum 3 mètres de la limite.

Par rapport à toutes les limites séparatives :

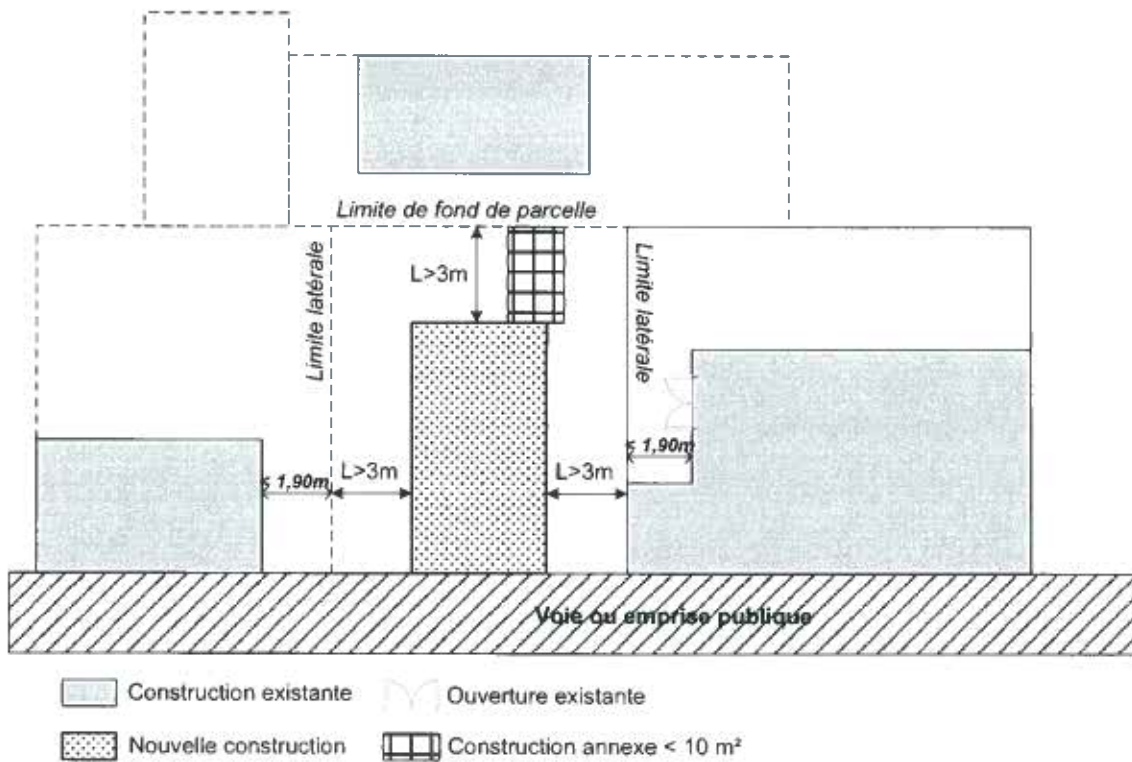
Les constructions annexes* peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes* d'une unité foncière*, n'excède pas 10 m²
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.



Implantation des constructions en zone UA : cas général



Implantation des constructions en zone UA : cas particuliers

UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'implantation de la construction pré-existante doit être conservée.

UA9 : EMPRISE AU SOL*

Dans le secteur UAa, en cas de réhabilitation ou de reconstruction, l'emprise au sol* de la construction pré-existante doit être conservée.

Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : *Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.*

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faîtage* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère* des toitures terrasses.

Hauteur absolue

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder 14,00 m.

UA11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : *Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.*

Principes généraux :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

En UAa, toute construction devra respecter le caractère catalan tel que défini par le cahier de prescriptions architecturales annexé au PLU approuvé.

Façades*

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

En secteur UAa, s'appliquent en outre les règles suivantes :

➤ Enduits

Les cortals* de pierre catalane ne doivent pas être enduits.

Tous les autres bâtiments doivent respecter les règles suivantes concernant les enduits :

- Les marquages horizontaux préexistants (soubassements et premier niveau*) seront maintenus ou reproduits. Aucun nouveau soubassement plaqué ou enduit n'est autorisé.
- Les façades doivent être homogènes, et présenter un aspect lisse ou texturé en creux (gravure) : les enduits tyroliens et les crépis texturés écrasés, d'aspect rustique, sont interdits.



*Enduit tyrolien et soubassement
plaqué
(interdit en UAa)*



Enduits lisses et gravés (à reproduire)



- Les couleurs (2 maximum par façade) doivent être choisies parmi les couleurs fondamentales locales décrites par le nuancier consultable en mairie, en privilégiant la gamme des ocres traditionnels. Les bleus, rouges vifs, roses sont à éviter. L'aspect est obligatoirement mat.

- Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings de ciment, briques creuses...) ne sera employé à nu.

➤ Parements

Tout parement est interdit, sauf cas particulier visé à l'alinéa suivant.

Tout décor ancien et toute modénature (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, décors en sgraffite*, chaînes d'angle...) sera maintenu en place et autant que possible restauré. Seules pourront être déposées après autorisation, les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant l'édifice. Les décors manquants seront autant que possible remplacés ou complétés.



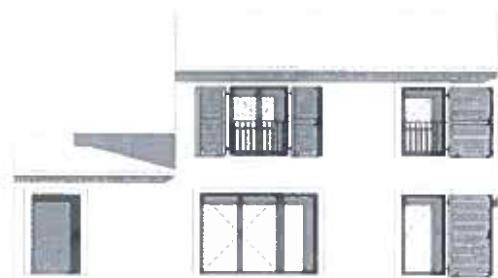
Exemple de décor ancien à maintenir et restaurer en UAa (ici, sgraffite*)

Baies* et menuiseries

Les ouvertures seront de tendance verticale.

En secteur UAa, s'appliquent en outre les règles suivantes :

- La couleur doit être choisie parmi les couleurs fondamentales locales décrites par le nuancier consultable en mairie. L'aspect est obligatoirement mat. Le blanc est interdit.
- Tous les éléments de fermeture d'une même façade* doivent être de la même teinte ; toutes les ouvertures doivent aussi être harmonisées, avec des montants de la même teinte
- Les menuiseries à division (à petits bois ou petits carreaux) existantes et correspondant au style des immeubles anciens (du 17ème au 19ème siècle) devront être conservées ou restaurées à l'identique. L'amélioration du confort thermique pourra être assurée par des menuiseries isolantes posées à l'arrière des menuiseries anciennes, côté intérieur
- Tout remplacement de menuiseries anciennes pouvant être restaurées, par des menuiseries contemporaines imitant des divisions de vitrage, est proscrit.
- Si les menuiseries anciennes à division ont disparu, elles seront remplacées par des menuiseries contemporaines « grand jour* » (pas de division de vitrage) sans modification des proportions de la baie.

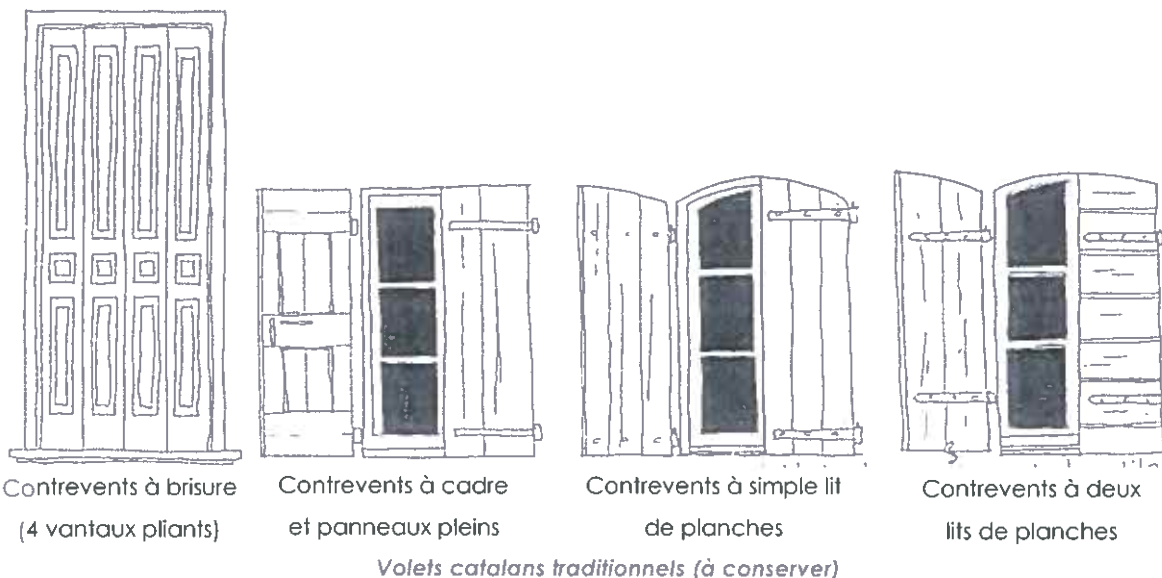


Vitrages grand jour*



Vitrages petits-bois

- Les coffres de volets roulants posés en extérieur, sont interdits
- Les contrevents à brisure et autres volets traditionnels doivent être conservés :



– Les portes anciennes doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées, y compris les impostes vitrées et barreaudées qui les surmontent.

– Les portes des dépendances et constructions annexes* en bois sont à conserver et restaurer, y compris leurs ferrures en fer forgé.

– Les grilles de défense typiquement catalanes (fer forgé du Canigo) sont également à conserver.



Toitures

Les terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 50% de la toiture.

Pour les toitures en pente :

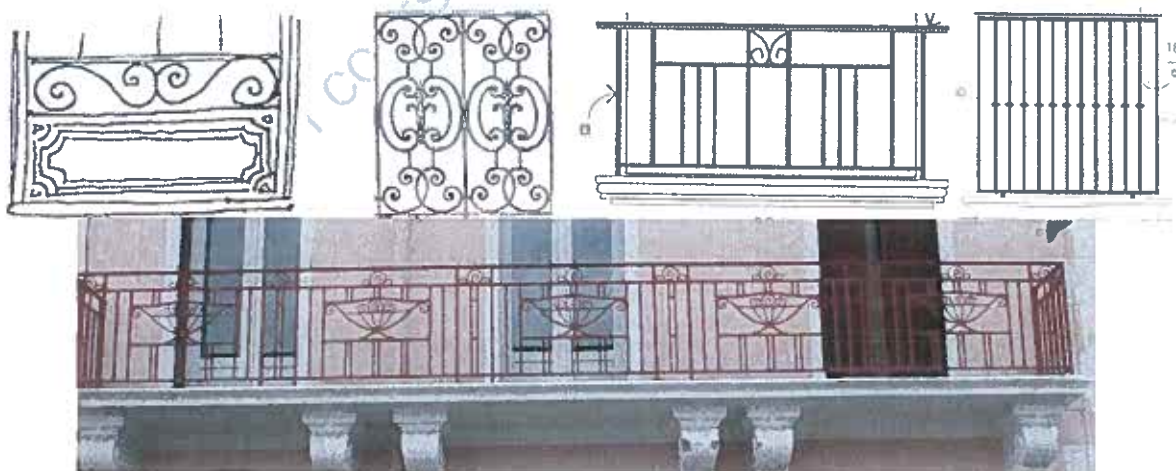
- les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou à emboîtement, de couleur unie rouge.
- la pente du toit doit être comprise entre 25% et 35%

Loggias, balcons, escaliers, auvents

Dans le secteur UAa seulement :

– Les loggias en renforcement par rapport à la façade*, ne se situant pas au dernier étage seront interdites.

– Les garde-corps d'origine doivent être conservés. En cas de réfection, l'aspect (barreaudage fin, vertical et métallique) et les proportions seront conservés



Exemples de garde-corps à conserver ou restaurer en UAa

Clôtures*

Les clôtures seront réalisées conformément aux maçonneries mises en œuvre pour l'habitation. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m sur rue et 2,00m en limite séparative*.

Elles seront constituées d'un mur bahut de 0.20 m et surmontées d'un grillage. Elles doivent assurer une perméabilité de 80% (selon les prescriptions du PPRn)

En secteur UAa, s'applique en outre la règle suivante :

- Les grilles d'origine doivent être conservées. En cas de réfection, l'aspect et les proportions seront conservés

Climatiseurs et paraboles

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade* et masqués par un cache en harmonie avec la façade*

L'installation des climatiseurs en saillie* du nu de la façade sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.



Contre-exemple : installations de climatiseurs non conformes

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

UA12 : STATIONNEMENT

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5 m).

Doit être aménagée au minimum 1 place de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux parcelles de moins de 30m² de superficie.

UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

UA14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources
 - Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
 - Les dispositifs d'économie des ressources

UA15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.