

TITRE 2 : DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone de forte densité correspond au noyau ancien du village dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités commerciales et d'équipements collectifs.

La zone comprend deux secteurs :

- Un secteur UAa qui correspond au quartier du vieux château délimité par la rue des remparts où des règles particulières sur l'aspect extérieur des constructions sont posées.
- Un secteur UAb qui correspond au secteur du Monastir del Camp, classé monument historique. Ce secteur est concerné en partie par la zone inondable de la rivière de Passa identifiée sur les documents graphiques.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les lotissements industriels,
2. Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2,
3. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
5. L'aménagement de terrains de camping permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme,
7. L'ouverture et l'exploitation carrières, les affouillements et exhaussements des sols.
8. En secteur UAb, les remblais sont interdits.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. 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.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. En secteur UAb, seul le réaménagement des constructions existantes dans le volume initial est autorisé. Ce réaménagement ne doit aboutir ni à la création d'un nouveau logement, ni à la création d'une pièce de vie supplémentaire au rez-de-chaussée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - a) En cas de construction voisine implantée en limites séparatives, la construction nouvelle pourra s'implanter au niveau du retrait pratiqué par la construction voisine. Lorsque la nouvelle construction est cernée par deux constructions en limites séparatives, le retrait pratiqué sera celui de la construction la plus proche de la voie.
 - b) Dans le cas de restauration, de rénovation ou d'extension de constructions existantes déjà implantées en retrait de l'alignement. Ces travaux ne doivent pas aboutir à l'augmentation du recul de la construction par rapport à l'alignement.
 - c) Pour tenir compte de la topographie des lieux.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans trois cas :
 - d) Le terrain voisin n'est pas construit,
 - e) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
 - f) Dans le cas de restauration, de rénovation ou d'extension de constructions existantes déjà implantées en retrait de l'alignement.
3. 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. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
4. Des constructions annexes à l'habitation peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

NEANT

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements, ou le cas échéant, des limites de retrait obligatoires.
- e) Entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) au point le plus bas.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

Toute construction devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage. Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Cependant, tout projet innovateur en terme de paysage et de développement durable (gestion des eaux de pluies, énergie renouvelable) peut, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être accepté. A défaut, les dispositions énoncées au présent article s'appliquent.

1. Terrasses

Les terrasses inaccessibles, et celles couvrant la totalité d'un bâtiment, sont interdites.

2. Formes

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 30 à 33%
Orientation de la pente : perpendiculaire à l'axe de la voie
Les vérandas et les toitures en verre sont autorisées.

b) Ouvertures

Tendance verticale

3. Ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façades, bow-windows, chien-assis, lucarne... sont interdits. Sauf impossibilité technique, les climatiseurs extérieurs seront implantés côté cour.
En secteur UAa, les climatiseurs extérieurs sont interdits.

4. Matériaux

- a) De façade : crépis rustiques très fin jeté ou taloché, matériaux d'origine mais nu et rejointoyé. En secteurs UAa et UAb, seules les façades en pierre sont autorisées.
- b) De toiture : tuile canal en terre cuite rouge.
- c) De fermetures : le PVC/ALU est autorisé. En secteurs UAa et UAb, seul le bois est autorisé et les barres et écharpes sont interdites sur contrevents.
- d) Les constructions annexes devront respecter les matériaux utilisés pour les constructions principales.

5. Couleurs

Consulter nuancier déposé en Mairie

6. Clôtures

- a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,60 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du niveau du sol.

En secteur UAb, les clôtures devront présenter une perméabilité supérieure à 80%.

7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

ARTICLE UA12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes suivantes :

- Pour les habitations, une place de stationnement par logement,
- Pour les activités de services et de bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net,
- Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 25 m² de plancher hors oeuvre net. La création de commerces et la transformation de logements en commerces aboutissant à la création de moins de 50 m² de plancher hors oeuvre net sont dispensées de cette obligation.
- Pour les hébergements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Cette obligation est applicable :

- Pour les constructions nouvelles,
- Pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création d'un nouveau logement,
- Pour le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la commune, être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon minimum de 50 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui leur font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

A défaut, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de cette obligation en versant une participation à la commune en application des articles L.123-1-2 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties devront être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations d'arbres seront majoritairement constituées d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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