

Chapitre 6. ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements de la commune

Cette zone UE est divisée 5 secteurs :

- Le secteur UEa qui regroupe la majorité des équipements répartis sur le territoire communal (Equipements sportifs, culturels, station d'épuration, locaux techniques, etc.)
- Le secteur UEb correspond quant à lui au secteur d'équipement situé sur le front de Mer à Argelès Plage.
- Le secteur UEc est voué à accueillir le siège du Parc Marin, La capitainerie, etc.
- Le secteur UEd correspond à un secteur lié à la production/distribution d'électricité
- Le secteur UEe correspond à un secteur à vocation d'équipements de sports et de loisirs au Tamariguer.

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 UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UE, tous secteurs confondus :

- ➔ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, excepté celles mentionnées à l'article 2
- ➔ Les nouvelles constructions à usages d'activités :
 - industrielles,
 - artisanales
 - commerciales, excepté celles mentionnées à l'article 2
 - de services et bureaux
- ➔ Les exploitations agricoles et forestières
- ➔ Les bâtiments à usage d'entrepôt, excepté ceux mentionnés à l'article 2
- ➔ Les terrains de camping et de caravaning,
- ➔ les parcs résidentiels de loisirs,
- ➔ les habitations légères de loisirs
- ➔ Les hébergements hôteliers
- ➔ Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,

ARTICLE UE. 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 autorisées sous conditions dans la zone UE:

- ➔ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, production/distribution d'énergie, etc.)
- ➔ l'extension des bâtiments liés à une activité commerciale ou de service existante dans la zone au moment de l'approbation du PLU :
 - sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité
 - dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale
- ➔ Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- ➔ 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 œuvre 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.

Sont autorisées sous conditions dans le seul secteur UEs :

- ➔ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation publique telles que prévues aux articles R121-5 du Code de l'Urbanisme à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

ARTICLE UE.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 UE. 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 bâtiments 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.

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 UE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet¹¹.

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

Dans les cas ci-après :

La façade principale du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914 et de l'Avenue du Tech
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech).

¹¹ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

Dans les autres cas :

La façade principale des bâtiments doit être implantée :

- ➔ Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- ➔ Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, le nouveau bâtiment peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

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.

ARTICLE UE. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être édifiés sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les seuls secteurs UEa, UEc, UEs

Non réglementé.

Dans le seul secteur UEb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère du toit

ARTICLE UE.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.

2. Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

3. Façades

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 devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4. Antennes

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

ARTICLE UE. 12 – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones UE (UEa, UEb, UEc, UEs)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

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.

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.

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.

Dans le seul secteur UEs

Dans le secteur UEs, les places de stationnement devront impérativement être non imperméabilisées.

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 UE.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 UE. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet¹²

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

Non règlementé.

¹² Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014