PERPIGNAN MÉDITERRANÉE
PERPINYÀ MEDITERRÀNIA
www.agglo-perpignanmediterranee.com

VILLE DE POLLESTRES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 3 – Règlement

P.L.U approuvé par DCM le 29/09/2011

P.L.U. modifié par DCM le 04/12/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Approuvée par DCC le : ...17.12.2015.....

PREFECTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES
12 JAN. 2016
COURRIER

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine caractérisée par la présence d'activités économiques, commerciales, industrielles, artisanales, d'entrepôts.

La zone UE se compose de deux secteurs :

a. **UE1** : secteur du Pou del Gel
b. **UE2** : secteur de la Devèse

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 La construction de bâtiments à vocation d'habitat, hors cas prévus à l'article 2.

2 Les établissements de santé, sociaux, scolaires, sportifs, hors cas prévus à l'article 2.

3 Les établissements culturels, cultuels.

4 L'ouverture de campings, caravanage, les villages de vacances, les gîtes ruraux, les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat mobile, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs...

5 Le stationnement temporaire des caravanes.

6 L'ouverture de sablières, ballastières ou carrières.

7 L'affouillement et l'exhaussement du sol, hors cas prévu à l'article 2.

8 Les constructions à usages d'habitations ou groupes d'habitations, et immeubles collectifs d'habitation, à l'exclusion de celles visées à l'article n°2.

9 La réalisation de jardins familiaux.

10 Les aérogénérateurs (éoliennes), hors cas prévu à l'article 2.

ARTICLE 2 – UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance,... des établissements autorisés dans le secteur.

2 Les établissements de santé, sociaux, scolaires, sportifs, de loisirs, de détente à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'accueil permanent.

3 Les établissements d'activité nocturne (dancing, discothèque,...) à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m d'une zone destiné à l'habitat.

4 La construction de bâtiment à usage agricole à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des conditions d'urbanisation ultérieure de le secteur.

5 Les constructions, aménagements, agrandissements,... différent du caractère énoncé pour le secteur, à condition qu'ils soient liés à des équipements publics.

6 Les constructions d'abri ou similaire destinés aux voyageurs, promeneurs,... ouverts sans restriction au public à condition que leur utilisation soit compatible avec les infrastructures existantes ou à créer.

7 Les aérogénérateurs horizontaux (éoliennes horizontales) à la condition d'être invisibles depuis la rue et intégrés aux bâtiments.

8 L'affouillement et l'exhaussement du sol ne sont autorisés que pour les constructions nouvelles lorsqu'ils sont destinés à la création de place de stationnement, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – UE1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération.

3 Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

4 Les voies nouvelles carrossables en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à comporter une palette de retournement, un espace de dégagement ou d'un élargissement suffisant pour permettre aux véhicules de gabarit lourd de faire demi-tour.

5 En aucun cas les travaux visant à améliorer ou à créer l'accessibilité d'un bâtiment en vue de respecter des prescriptions techniques telles que l'accessibilité handicapé ou autres, ne peuvent être réalisés sur le domaine public.

6 L'accès direct sur la RD900 est interdit.

7 Tout aménagement, extension de quelque nature que ce soit, doit être accompagné si besoin d'une amélioration des conditions d'accès dont la géométrie et les conditions d'accès sont définies par les services compétents en fonction de l'importance de l'opération.

ARTICLE 4 – UE1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 ***Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 ***Assainissement***

a. Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, sans stagnation, de caractéristiques suffisantes.

b. Le réseau étant à système séparatif, seules les eaux de ménage peuvent y être amenées à l'exclusion des eaux de ruissellement de toitures, de garage, de jardin...

c. Toute construction rejetant des eaux usées ou matières usées industrielles ou similaires doit prévoir un dispositif de pré-traitement conforme, approprié à leur nature ou degré de pollution et ce, avant rejet dans le réseau collecteur.

d. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées en milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et le respect des prescriptions des services compétents.

3 *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux et agouilles ou dans le réseau collecteur. L'évacuation des eaux pluviales ne peut en aucun cas être prévue sur des réseaux d'arrosage ou d'irrigation.

4 *Autres réseaux*

Toute construction doit être raccordée aux différents réseaux publics existants, à l'aire de réseaux souterrains.

ARTICLE 5 – UE1 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 – UE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 En cas d'élargissement de voie l'alignement à prendre en compte est celui qui se substitue à l'existant.

2 Les bâtiments doivent être édifiés à 10 m de l'alignement du domaine public. Cette distance est portée à 35 m de l'axe de la RD900.

3 La construction d'annexes entre le bâtiment principal et la limite sur voie est interdite.

4 Des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la sécurité, la visibilité,... le long des voies intérieures des opérations groupées autorisées dans le secteur.

5 Les clôtures doivent être implantées sur la limite du domaine public des voies existantes, modifiées ou à créer.

6 Les implantations peuvent faire l'objet de prescriptions particulières le long de certaines voies aux abords de certains carrefours ou virages après avis des services compétents ainsi que le long de cours d'eau.

ARTICLE 7 – UE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance peut être supérieure sur avis des services de défense contre les eaux de la Cantarane.

2 Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, d'exploitation ou de gestion, peuvent être implantées différemment.

ARTICLE 8 – UE1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – UE1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Toutefois, dans les zones inondables reportées aux documents graphiques du PLU, l'emprise au sol de toute construction doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (*Dossier R.111-3 du Code de l'Urbanisme - Servitude PM1*).

ARTICLE 10 – UE1 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 *Définition de la hauteur*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la construction (trottoir ou à défaut la chaussée) ou dans les autres cas à partir du niveau du sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction à édifier jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus), et définie par un plan altimétrique détaillé.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

2 *Hauteur absolue*

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 13,00 m.

Dans le cas où l'habitation autorisée par l'article 2 n'est pas attenante ou incorporée au bâtiment principal, sa hauteur est limitée à 8 m hors tout.

ARTICLE 11 – UE1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 *Forme*

a. Les bâtiments doivent avoir une nette tendance horizontale.
b. Une recherche dans la composition des volumes doit apparaître.
c. Il n'est pas imposé de forme de toiture aux bâtiments abritant les activités spécialisées autorisées dans le secteur. Elles peuvent donc être en toiture terrasse ou en pente dont le pourcentage dépend des matériaux de couverture doit être masquée par un acrotère général.
d. Pour les bâtiments destinés à l'habitation non accolés ou incorporés au bâtiment d'activité, la toiture doit être en pente de 30 à 33%.
e. Les formes d'ouverture ne sont pas imposées.

2 ***Couleur***

Les teintes des façades et des menuiseries doivent être choisies dans celles du nuancier déposé en mairie à cet effet.

3 ***Energie renouvelable***

Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue ou la route.

4 ***Divers***

a. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

b. Les appareils de type climatiseur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

ARTICLE 12 – UE1 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 Dans le cas d'activités non évoquée ci-après, les conditions de stationnement sont définies sur avis des services compétents.

2 Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite.

3 Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

4 Pour les activités artisanales, il doit être aménagé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre créé, destinée à la clientèle et une place pour 3 emplois.

5 Pour les activités commerciales, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour la clientèle, 1 place pour 3 emplois et 1 place pour 50 m² de surface de réserve.

6 Pour les hôtels ou activités d'accueil banalisées, il doit être créé 1 place de stationnement pour 2 lits.

7 Pour les restaurants, il doit être créé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant et 1 place pour 25 m² d'autres surfaces.

8 Pour les logements autorisés dans le secteur, il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

9 Dans tous les cas, les emplacements de stationnement doivent être réalisés sur le domaine privatif.

10 Dans les lotissements autorisés dans le secteur, il doit être aménagé en plus des stationnements privatifs, 1 place de stationnement par lot sur le domaine commun.

11 Pour les bâtiments abritant des services publics ou similaires ou pour les établissements très importants, le nombre de place de stationnement est évalué en fonction de l'importance de l'établissement ou du service en accord avec les services compétents et ceux gestionnaires des voies et accès à ces bâtiments.

ARTICLE 13 – UE1 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 Il doit être réalisé des rideaux de végétation pour masquer les installations secondaires des établissements (en dehors des façades commerciales,...) telles que les dépôts, parking, livraison,...

2 Les aires de stationnement doivent être plantées.

3 Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

4 Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UE1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.