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

LE SECTEUR UE2

CARACTERE DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur d'activités mixte du secteur dit de la Devèse, située le long de la RD39, ouvert à une urbanisation à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

Ce secteur est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°94-3061 portant délimitation sur la commune de Pollestres du Périmètre soumis aux dispositions de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme (risque naturel d'inondation) : Servitude PM1.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 La construction de bâtiments à vocation d'habitat.

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

3 Les établissements culturels, cultuels.

4 Les garages collectifs de caravanes.

5 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

6 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...

7 L'implantation d'habitations légères de loisirs.

8 L'ouverture et l'exploitation de carrière.

9 Les dépôts de véhicules.

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

ARTICLE 2 – UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2 Les aires de jeux ou de sport et les activités nocturnes, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage (notamment pour les activités nocturnes qui seront situées à plus de 100 mètres des habitations les plus proches).

3 Les affouillements ou exhaussements de sol, 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.

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – UE2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 *Accès*

a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

b. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

c. 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.

d. L'accès direct sur la RD900 est interdit.

2 *Voirie*

a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La conception de la voirie nouvelle devra tenir compte des objectifs à atteindre et notamment éviter les conflits entre les usagers : piétons, règlementaires du caractère des secteurs traversés.

b. Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – UE2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 *Alimentation en eau potable*

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

2 *Assainissement*

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

3 *Eaux pluviales*

a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriées à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.
b. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.
c. L'évacuation des eaux pluviales ne peut en aucun cas être prévue sur des réseaux d'arrosage ou d'irrigation.

4 *Réseaux divers*

a. Les réseaux d'arrosage doivent être établis en système séparatif.
b. Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
c. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 – UE2 : 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 – UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existants, modifiées ou à créer, à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

2 Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures des opérations d'ensemble ou à l'intérieur de lotissement, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale de ces opérations.

3 Le long de certaines voies, les emplacements réservés sont applicables et génèrent les mêmes règles de recul que les emprises publiques.

4 Le long des voies à l'exclusion de la RD39, des espaces privatifs non clos d'une largeur de 1 mètre sont obligatoires de part et d'autre de ces voies. Ils sont destinés exclusivement à la plantation de haies végétales, à des arbres de haute tige, aux lampadaires et aux accès viaires et piétonniers.

ARTICLE 7 – UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Les bâtiments d'exploitation seront édifiés soit sur la limite séparative soit en recul à une distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite parcellaire qui en est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($L \geq H/2$).

2 Des conditions différentes seront acceptées, dans les opérations d'ensemble ou à l'intérieur de lotissement, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale de ces opérations.

ARTICLE 8 – UE2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq (H + H')/2$).

2 Des conditions différentes seront acceptées, dans les opérations d'ensemble ou à l'intérieur de lotissement, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale de ces opérations.

ARTICLE 9 – UE2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise globale des constructions calculée au niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'assiette du projet.

ARTICLE 10 – UE2 : 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 : 8,00 m.

ARTICLE 11 – UE2 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 ***Principes généraux :***

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti

d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte et du projet (voir paragraphe n°3 ci-après).

2 ***Solutions de base :***

a. Matériaux apparents en façade

- Nature : enduit, matériaux en panneaux de fibres prévus à cet effet.
- Couleurs : voir palette déposée en Mairie. Le long de la départementale, les façades édifiées à l'alignement seront blanches. Le long des autres voies, il est imposé une dominante blanche aux façades (50% minimum).

b. Menuiseries

- Forme : verticale ou horizontale de proportions affirmées
- Nature : bois, métal, PVC avec 1 seul matériau par bâtiment
- Couleurs : les menuiseries seront blanches

c. Toitures

- Forme : pas de forme imposée, pente ou plate
- Composition volumétrique en relation avec environnement proche et lignes de force du paysage.
- Nature : matériaux de couverture de teinte et nature à l'échelle des volumes traités
- Couleurs : gris pâle, gris bleu, ton pierre... (Couleurs fraîches sauf rouge pour toiture tuile partielle)

d. Clôtures

- Les clôtures sont obligatoires et doivent avoir les caractéristiques suivantes : Hauteur unique imposée : 2,00 mètres
- Forme : simple
- Nature : treillis métallique soudé à maille horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc. Perméabilité des clôtures égale à environ 80%.
- Couleurs : blanc

e. Les enseignes

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

f. Portails - Portillons

- Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie. Couleur : blanche.

3 ***Propositions originales :***

a. Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont possibles dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe ni.

b. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis.

c. 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.

ARTICLE 12 – UE2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 ***Disposition générales :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Selon les activités spécifiques les conditions de stationnement peuvent être définies par les services compétents lors des demandes d'autorisations de construire.

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

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

2 ***Il doit être aménagé :***

Pour les constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, de bureaux ou de services du secteur tertiaire :

- une place de stationnement ou de garage pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette de surface de vente.
- une place de stationnement pour 2 emplois.
- une place de stationnement pour 50 m² de réserve.

ARTICLE 13 – UE2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'espèces représentatives de la flore locale.

2 Des rideaux de végétation seront disposés pour masquer à la vue les installations annexes telles que dépôts, aire de lavage et de stockage extérieures, aires de stationnement...

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 – UE2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.