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 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

LA ZONE AU

La zone à urbaniser **AU** est destinée à une vocation principale d'habitat, accompagnée des équipements, commerces et services nécessaires au fonctionnement des quartiers.

Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone **AU** se compose de plusieurs secteurs :

- **AU1** : un secteur à vocation d'habitat en bordure de RD900, en cours de réalisation,
- **AU2** : des secteurs de taille réduite, sous la forme de dents creuses,
- **AU3** : la Zone d'Aménagement Concerté « Plateau des Vignes »,
- **AU4** : un secteur à vocation d'habitat, entre le Chemin de Toulouges et la route de Canohès.

LE SECTEUR AU3

CARACTERE DU SECTEUR :

Le secteur **AU3** est destiné à être équipé à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement global à vocation principale d'habitat, incluant notamment des équipements d'intérêt public et des espaces paysagers.

L'aménagement du secteur **AU3** devra être compatible avec le principe énoncé dans l'**orientation particulière d'aménagement** du PLU correspondant à ce secteur de la commune.

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.

OBJECTIFS

- répondre aux besoins en logements et en équipements publics,
- encourager la diversité des fonctions urbaines, des formes d'habitat et la mixité sociale,
- structurer le développement urbain en liaison avec l'urbanisation existante (liaisons tous modes),
- préserver ou créer une interface paysagère entre l'autoroute, la route départementale, l'espace agricole existant et les futures zones d'habitat.
- créer un quartier dans le cadre d'une démarche de développement durable.

DIVISION EN SOUS-SECTEURS :

Le secteur **AU3** est divisé en 5 sous-secteurs définis en fonction d'objectifs d'urbanisation.

- **AU3a** : sous-secteur de centralité urbaine en continuité du centre-ville existant. Il sera caractérisé par un bâti relativement dense, composé essentiellement de petits collectifs et d'habitat groupé.
- **AU3b** : sous-secteur principalement d'habitat intermédiaire.
- **AU3c** : sous-secteur principalement d'habitat individuel.
- **AU3d** : sous-secteur destiné aux équipements publics et collectifs (ouvrages de rétention, équipement sportif, aire de stationnement...), aux bureaux, commerces et aux constructions à destination d'hébergement hôtelier (centre d'hébergement sportif...).
- **AU3e** : sous-secteur destiné à des aménagements paysagers et de loisirs et à des espaces sportifs de plein air.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – AU3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les règles suivantes s'appliquent aux sous-secteurs **AU3a, AU3b, AU3c, AU3d** et **AU3e** :

a. Les constructions à usage industriel.
b. Les constructions à usage agricole.
c. Les constructions à usage d'activités industrielles.
d. Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés à l'article n°2.
e. Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
f. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
g. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
h. L'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens de l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme.
i. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes.
j. Les décharges, dépôts de ferrailles ou de véhicules désaffectés.
k. Les aérogénérateurs (éoliennes), hors cas prévu à l'article 2.

2 Dans les sous-secteurs **AU3d** et **AU3e**, en plus des occupations et utilisations décrites ci-dessus, les constructions suivantes sont interdites :

a. à usage d'habitation,
b. à usage d'activités : d'artisanat et d'entrepôts,
c. à usage d'exploitations forestières ou agricoles.

3 Dans le sous-secteur AU3e, en plus des occupations et utilisations décrites ci-dessus, les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sont interdites.

ARTICLE 2 – AU3 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Les règles suivantes s'appliquent aux sous-secteurs **AU3a, AU3b, AU3c, AU3d** et **AU3e** :

a. Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'**un minimum de 25% de logements locatifs sociaux**, dans les opérations publiques d'aménagement type ZAC, ce quota devra être respecté au niveau de la globalité de la zone et non opération par opération.

b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

d. Les aires de jeux et de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour le voisinage

e. Les affouillements et exhaussements de sol, liés à une opération de construction ou d'aménagement ou à la lutte contre les inondations ou de rétention hydraulique et de stockage des eaux de pluie.

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

g. Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

h. Les constructions, installations et réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

2 Dans le sous-secteur AU3d, les constructions et installations d'intérêt public et sportif sont autorisées ainsi que les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces.

3 Dans le sous-secteur **AU3e,** les constructions, installations et aménagements nécessaires aux espaces paysagers, aux espaces de loisirs et sportifs de plein-air, aux ouvrages de stockage des eaux de pluie, et de rétention hydraulique sont autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre d'accès et leur insertion sur les voies publiques peuvent être limités ou être l'objet de conditions particulières dans l'intérêt de la sécurité.

Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.

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

ARTICLE 4 – AU3 : 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 par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

2 ***Assainissement***

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

b. Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la collectivité compétente.

c. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 ***Eaux pluviales***

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

b. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

c. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4 ***Réseaux secs (éclairage, électricité, téléphone..).***

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 – AU3 : 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 – AU3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, le retrait minimum doit être de 3 mètres.

2 Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm.

- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre.

- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

3 Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les bâtiments, les équipements et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 – AU3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 S'il n'est pas implanté sur une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est 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 3 mètres (L = H/2).

2 Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm.
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre.
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

3 Des conditions différentes peuvent être acceptées ainsi que pour les bâtiments, les équipements et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 – AU3 : 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 3 mètres.

2 Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

3 Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe...) dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 9 – AU3 : 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 – AU3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 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.

2 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.

3 Dans le sous-secteur **AU3a :**

La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres et en nombre de niveaux :

- Hauteur maximale totale de la construction : 16 mètres.
- Nombre maximum de niveaux de la construction : 3 niveaux + couronnement. Couronnement : les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum sur deux des façades en retrait de 2 mètres par rapport au nu général de la façade.

4 Dans le sous-secteur **AU3b :**

La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres et en nombre de niveaux :

- Hauteur maximale totale de la construction : 13 mètres.
- Nombre maximum de niveaux de la construction : 2 niveaux + couronnement. Couronnement : les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum sur deux des façades en retrait de 2 mètres par rapport au nu général de la façade.

5 Dans le sous-secteur **AU3c :** La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres.

- Hauteur maximale totale de la construction : 9 mètres.

6 Dans le sous-secteur **AU3d :** La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres.

- Hauteur maximale totale de la construction : 15 mètres.

7 Dans le sous-secteur **AU3e :** La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres.

- Hauteur maximale totale de la construction : 4 mètres.

ARTICLE 11 – AU3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

De manière générale, pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité, environnementaux...

1 *Volumes*

Les constructions nouvelles auront des volumes simples, facilement identifiables.

2 *Façades*

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin. Les façades aveugles doivent être architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses,

carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...

Sont autorisées les enduits et les briques de parement, les bardages en bois et les pierres. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

3 *Couleurs*

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

4 *Superstructure*

Les équipements de superstructures tels que les locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique seront soit intégrés sous les toitures, soit regroupés en terrasse et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les éléments de superstructure en saillie ne sont pas autorisés.

5 *Toitures*

a. Les toitures seront en pente recouvertes de tuiles canal de couleur rouge, et d'une inclinaison comprise entre 30 et 35 %.
b. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition d'intégrer un acrotère.
c. Les toitures en verre partielles sont autorisées.

6 *Enseignes*

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

7 *Menuiseries*

Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

8 *Clôtures portails et portillons*

a. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser en aucun cas 1,60 m.
b. Les portails et les portillons seront de même hauteur que les clôtures. Ils seront composés de matériaux en cohérence avec ceux de la clôture.

9 *Energie renouvelable – Performance énergétique*

a. 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.
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 sous réserve de la protection des sites et des paysages.

10 *Murs de soutènement*

a. Les constructions seront adaptées au terrain naturel et les murs de soutènement ne seront autorisés qu'en dernier recours.

b. Dans ce cas, les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme mur de soutènement. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Ils doivent être adaptées à la topographie des lieux et par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

11 *Divers*

a. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En tout état de cause l'emploi de matériaux hétéroclites, de récupération ou autres est absolument interdit.

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 – AU3 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur du secteur.

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 Il est exigé pour :

a. les logements individuels : 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.

b. les logements collectifs : 1,5 place de stationnement par logement.

c. les hôtels : 1 place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel.

d. les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.

e. commerces, bureaux, services : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.

f. les restaurants : une place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

5 En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

6 Dispositions relatives aux deux - roues non motorisés :

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé:

a. pour les constructions à destination de l'habitat collectif de plus de 500 m². La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut être inférieure à 1 % de la SHON de la construction, avec une surface minimum de 5 m².

b. pour les constructions à usage d'activités, les équipements publics ou d'intérêt collectif. La surface totale de cet espace doit répondre à la nature des constructions projetées, leur fonction et leur localisation.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied, clos et couverts. Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions ci-dessus, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol à condition d'être indépendant et facilement accessibles.

ARTICLE 13 – AU3 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 Les espaces libres comprennent les espaces verts et liés au déplacement doux (piétons, cycles) y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

2 Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

3 Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

4 Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront traités en espaces paysagers.

5 Les espaces libres devront être perméables dans la mesure du possible afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

6 Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères de l'environnement limitrophe et adaptées au climat méditerranéen.

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

8 Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – AU3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.