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 AU4

CARACTERE DU SECTEUR :

Ce secteur est ouvert à une urbanisation affectée principalement à l'habitat, aux services, activités, et équipements nécessaires à cette urbanisation.

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 – AU4 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts.

2 Les constructions à usage agricole.

3 Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.

4 Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.

5 Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.

6 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.

7 Le stationnement temporaire des caravanes.

8 L'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens de l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme.

9 Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes.

10 Les décharges, dépôts de ferrailles ou de véhicules désaffectés.

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

ARTICLE 2 – AU4 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur de lotissements ou d'ensemble de constructions groupées.

2 Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'**un minimum de 20% de logements locatifs sociaux**, ce quota devra être respecté au niveau de la globalité de la zone et non opération par opération.

3 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.

4 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.

5 Les aires de jeux et de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage

6 Les affouillements et exhaussements de sol, liés à une opération de construction ou d'aménagement ou à la lutte contre les inondations ainsi qu'à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

7 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 – AU4 : 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 viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.

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

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

ARTICLE 4 – AU4 : 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 – AU4 : 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 – AU4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et des espaces verts à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

2 Ces règles ne s'appliquent pas aux espaces collectifs (voies, stationnements, places, espaces verts...) internes des îlots d'habitat collectif. Cette distance est portée à 2,50 m pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas...).

3 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.

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

ARTICLE 7 – AU4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 S'il n'est pas implanté sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, 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 4mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

3 Les postes de transformation HT/BT doivent s'implanter à une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE 8 – AU4 : 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.

2 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 – AU4 : 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 – AU4 : 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 : 8,50 m.

ARTICLE 11 – AU4 : 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 *Façades*

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

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...

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

Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

2 *Toitures*

a. Les toitures seront recouvertes de tuiles canal.

b. Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 35 %.

c. Les toitures en verre partielles et les toitures terrasses partielles sont autorisées.

3 *Enseignes*

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

4 *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.

5 *Clôtures - Portails - Portillons*

a. La hauteur des clôtures ne pourra excéder le long des voies publiques 1,80 mètre par rapport au niveau de la chaussée, et 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel le long des limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

b. Les clôtures auront la même couleur que l'habitation.

c. Les portails et les portillons ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

6 ***Murs de soutènement***

Les murs de soutènement sont autorisés.

7 ***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 – AU4 : 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 établissements scolaires, écoles primaires - 1° degré : une place par classe...

e. les équipements culturels, sociaux, sportifs : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets.

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

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

5 Pour les lotissements, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs, une place de stationnement visiteurs par 2 logements est exigée.

6 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.

7 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 – AU4 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 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.

2 Les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement.

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

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

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

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

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

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.

9 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 – AU4 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.