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 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute utilisation ou occupation des sols de quelque nature que ce soit est interdite, sauf celles visées à l'article 2.

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

Sont admis à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages remarquables :

1 Des constructions, travaux divers et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 Les aménagements ou constructions à condition qu'ils soient liés à des équipements publics relatifs à la protection ou à la mise en valeur des sols ou des abords des éléments producteurs de nuisances ou de risques.

3 Les affouillements et les exhaussements des sols nécessités par les travaux relatifs aux voies, aux aménagements paysagers et à la lutte contre les inondations.

4 Dans le **secteur Nh**, les constructions, habitations, activités existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de travaux de réfection, d'aménagement ou d'extension mesurées correspondant à 30% de la surface bâtie existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80 m² de S.H.O.N., et pour ce qui concerne les habitations sous les réserves complémentaires qu'il ne résulte pas la création de logements nouveaux et que les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées.

5 Dans le **secteur Nw**, les constructions et les activités existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de travaux de réfection et d'aménagement, dans le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

6 Dans le **secteur Ne1**, les constructions et les activités existantes à la date d'approbation du PLU correspondant à la destination du secteur, sous réserve qu'il s'agisse de travaux de réfection, d'aménagement ou d'extension mesurés.

7 Dans le **secteur Ne2**, la construction de bâtiments de dépôt de matériels usagés, de produits en voie de recyclage, de matériaux divers à condition qu'ils soient conçus dans l'objectif d'une amélioration de l'insertion paysagère de dépôts existants.

8 Dans le **secteur Ns**, les aménagements, installations, bâtiments, équipements à condition qu'ils soient liés à la station d'épuration des eaux usées, à l'exclusion de tout logement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

2 L'accès au terrain peut être prévu par une voirie publique ou privée.

3 Aucun accès direct nouveau ne pourra être créé sur la RD900.

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

1 ***Eau potable***

Toute construction qui par sa destination ou son utilisation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être, en l'absence de connexion au réseau public d'eau potable, alimentée par forage individuel, captage ou puits particulier. Le pétitionnaire doit déclarer l'ouvrage auprès de la mairie et des services de l'Agence Régionale de la Santé (ancienne DDASS) afin d'effectuer une analyse de qualité d'eau, conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008.

Assainissement

En l'absence de connexion au réseau public d'assainissement, toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement individuel conforme à l'arrêté du 6 mai 1996 / article R.2224-17 du CGCT fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Ce dispositif devra faire l'objet d'une visite de conformité exercée par la commune (arrêté du 06/05/1996, arrêté du 07/09/2009 - mission de contrôle).

3 ***Eaux pluviales***

Néant.

4 ***Réseaux divers***

Néant.

ARTICLE 5 – N : 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 – N : 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 Toute construction doit être édifiée au minimum à : 100 m de l'axe de l'autoroute, à 75 m de l'axe de la RD900, à 15 m de l'alignement des routes départementales et à 10 m des alignements des autres voies.

3 Les clôtures doivent être implantées sur la limite du domaine public ou sur la limite du retrait imposé en cas d'élargissement de voie.

4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des routes ou nécessaires aux routes.

5 Toutes les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal.

6 Des prescriptions complémentaires peuvent être imposées le long des cours d'eau, agouilles, ... et aux abords de certains carrefours ou virages ; de même pour les clôtures après avis des services compétents.

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différente d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Néant.

ARTICLE 9 – N : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 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*).

2 Dans le secteur **Ne1** : dans le cadre des travaux autorisés à l'article 2 - 6°, la nouvelle emprise au sol éventuellement créée ne doit pas excéder 10% de l'emprise existante de la construction (calculée au niveau du rez-de-chaussée) considérée à la date d'approbation du PLU.

3 Dans le secteur **Ne2** : l'emprise au sol maximale des constructions (calculée au niveau du rez-de-chaussée) autorisées à l'article 2 - 7° ne doit pas dépasser 10% de l'emprise de la surface du terrain du projet.

ARTICLE 10 – N : 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 maximale :*

a. Dans le secteur **Nh** et le sous-secteur **Ne1**, la hauteur maximale de l'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur de ladite construction.

b. Dans le sous-secteur **Ne2** et le secteur **Ns**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m hors tout pour tous les bâtiments.

c. Dans le secteur **Nw**, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 m hors tout pour tous les bâtiments.

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

1 *Forme*

a. Les bâtiments doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle locale.

b. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.

c. Les terrasses partielles sont admises si elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

d. Les ouvertures doivent avoir une nette tendance verticale.

e. Il n'est pas imposé de forme de toiture pour les bâtiments abritant des installations publiques dont les caractéristiques imposent une implantation différente.

f. Il n'est pas imposé de forme de toiture pour les bâtiments agricoles n'abritant pas d'habitation à condition que cette couverture soit masquée par un acrotère général.

2 *Matériaux*

a. Les couvertures d'habitations doivent être exécutées en tuile canal terre cuite.

b. Les couvertures des autres bâtiments ne sont pas imposées.

c. Des prescriptions particulières peuvent être imposées sur avis des services compétents.

3 *Energie renouvelable*

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.

4 Divers

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

b. Des solutions différentes aux prescriptions d'aspect extérieur énoncées, ci-dessus seront admises sous réserve de l'avis d'un architecte conseil ou du service départemental de l'architecture.

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

1 Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

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

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

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

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

1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 Les surfaces non constructibles doivent être plantées d'espèces représentatives de la flore locale.

3 Des haies végétales seront disposées pour masquer à la vue les constructions telles que dépôts, aire de stockage, ...

SECTION II : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – N : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.