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 : ...17.11.2015.....

PREFECTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES
12 JAN. 2016
COURRIER

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la partie dense agglomérée au caractère ancien édifiée de manière générale en ordre continu. Outre l'habitat qui est la destination principale des constructions, on trouve les commerces, services, dont la présence est indispensable au fonctionnement du quartier.

Cette zone est soumise 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.

DIVISION EN SECTEUR

Le secteur **UAa** est destiné à une résidence locative sociale permettant l'accueil des personnes âgées ou à mobilité réduite et de commerces.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 – UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions à vocation artisanale, industrielle, commerciale, d'abris, de hangars, d'entrepôts, d'activités, à l'exclusion des constructions existantes ou de celles indiquées à l'article n°2 du présent règlement.

2 L'ouverture de campings, caravanage, les villages de vacances, les parcs résidentiels de loisirs.

3 L'habitat mobile, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs ...

4 Le stationnement temporaire des caravanes.

5 L'ouverture de terrains destinés au stationnement des caravanes, des bateaux, ou à leur hivernage.

6 L'ouverture de sablières, ballastières et carrières.

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

8 Les abris de jardins de plus de 10 m².

9 Les dépôts à l'air libre tels que ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de récupération, de démolition, déchets, matériaux divers...

10 Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article n°2.

11 La réalisation de jardins familiaux.

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

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

1 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et que leur implantation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation et qu'elles n'engendrent pas de bruits, odeurs, nuisances, incompatibles avec le caractère de la zone.

2 La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3 Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité, l'aspect des constructions existantes abritant des activités existantes.

4 L'extension mesurée des bâtiments abritant des activités existantes.

5 Les constructions abritant des surfaces de vente de détail ou de consommation courante, à condition qu'elles ne comportent pas d'installation soumise à autorisation.

6 Les installations techniques à condition d'être liées au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

7 Une résidence pour personnes âgées ou à mobilité réduite et des commerces dans le secteur **UAa.**

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

9 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 – UA : 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 L'accès au terrain peut être prévu par une voie privée réalisée sur fonds voisin.

5 Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si le propriétaire produit une preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou judiciaire.

6 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 handicapés ou autres, ne peuvent être réalisés sur le domaine public.

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

1 ***Eau potable :***

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

2 ***Assainissement :***

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

3 ***Eaux pluviales :***

Elles doivent s'écouler vers le réseau collectif sans stagnation. Il ne peut en aucun cas être prévu sur des réseaux d'arrosage ou d'irrigation.

4 ***Autres réseaux :***

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

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

1 Les constructions doivent s'implanter en ordre continu et à l'alignement des voies, à l'exclusion des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non édifiées suivant les règles ci-dessus.

2 Ces règles s'appliquent à tout point de la façade du bâtiment, les balcons ou motifs de façade n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,30m de saillie.

3 Les murs écrans compris dans la bande constructible ou non, prévus entre la limite sur voie jusqu'au bâtiment principal sont interdits.

4 A l' exclusion du secteur **UAa**, les constructions ne peuvent dépasser une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue en cas d'élargissement ou du retrait imposé le long de la voie. Au-delà de cette profondeur, seules les constructions annexes visées à l'article 7 peuvent être autorisées.

5 Des conditions différentes d'implantation peuvent être imposées le long des cours d'eau (rivière, canal, agouille...) après avis des services concernés.

6 L'implantation des clôtures et des bâtiments aux abords de certains carrefours ou virages peut être fixée après avis de services compétents.

7 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.

8 Dans le secteur UAa, qui concerne la résidence pour personnes âgées ou à mobilité réduite et des commerces, 2 cas se distinguent :

Le long de la rue de l'hôtel de ville, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à deux mètres par rapport à l'emprise publique.
Dans la marge de reculement, sont autorisés les débords de toitures et balcons. **Le long de la rue des jardins**, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de deux mètres par rapport à l'emprise publique.

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

1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La création d'une interruption dans cette continuité ne peut être admise que dans deux cas :

a. Le terrain voisin n'est pas construit et ses caractéristiques permettent de prévoir une marge d'isolement suffisante par rapport à la limite mitoyenne.

b. Le terrain voisin est construit et la construction édifiée ne joint pas la limite séparative. Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ne joignant pas la limite séparative, au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 La construction d'annexes sur la limite séparative latérale aboutissant à la voie entre le recul du bâtiment principal et l'alignement de la voie est autorisée à condition qu'elle soit aussi accolée au bâtiment principal et qu'elle n'excède pas
3 m de hauteur hors tout.

3 La construction d'annexes entre le bâtiment principal et la limite arrière du terrain est autorisée à condition que la longueur sur les limites séparatives latérales ne soit pas supérieure à 10 m et que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 3,50 m. Dans tous les cas, les annexes édifiées sous ces conditions ne doivent pas servir à l'habitation et, les constructions quelles qu'elles soient doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 2 mètres de la limite arrière.

4 Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion, peuvent être édifiées différemment (local poubelle, transformateur...).

5 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.

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

Dans le secteur **UAa,** pour les implantations de constructions non contigües, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4.00 mètres.

ARTICLE 9 – UA : 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 – UA : 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 :*

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage en zone **UA** et 12 m dans le secteur **UAa**.

Toutefois, si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur autorisée, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins.

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

1 *Forme*

a. Les bâtiments doivent s'inspirer de l'architecture traditionnelle environnante.
b. Ils doivent avoir une nette tendance verticale.
c. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33 %.
d. La ligne de pente des toitures doit être au maximum perpendiculaire à l'axe de la voie.
e. Les chiens assis sur toiture sont interdits.
f. Les bow-windows en façade sont interdits.
g. Les terrasses partielles sont autorisées. Les ouvertures doivent avoir une nette tendance verticale et peuvent être soumises à prescriptions particulières après avis des services compétents. Les balcons ou éléments de façades en saillies sur la voie ne peuvent excéder 0,15 m au premier niveau de la construction et 0,30 m pour les autres niveaux.

2 *Matériaux*

a. Les toitures doivent être exécutées en tuiles canal terre cuite. Les placages de fausses pierres sur les façades sont interdits, qu'elles soient peintes ou dessinées.
b. Des prescriptions particulières peuvent être imposées sur avis des services compétents.

3 ***Couleur***

a. Les toitures doivent être de couleur rouge.
b. Les couleurs des façades doivent être recherchées dans celles du nuancier déposé en mairie à cet effet.

4 ***Énergie renouvelable***

a. Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles (production ou récupération) doivent être invisibles de la rue ; ils peuvent entraîner des modifications de pente de toiture de façon à s'intégrer dans le volume bâti.
b. Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles devront être invisibles depuis la rue, et doivent en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti.

5 ***Divers***

a. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
b. Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour des motifs d'ordre esthétique, historique, écologique.
c. En tout état de cause, l'emploi de matériaux hétéroclites, de récupération ou autres, est absolument interdit.
d. 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 – UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

3 Il doit être aménagé deux places par logement :

a. Soit une place de garage et une place de stationnement.
b. Soit deux places de garage.
c. Soit deux places de stationnement.

4 Le stationnement doit, dans tous les cas, être aménagé en dehors du domaine public.

5 Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement, sous réserve d'impossibilité architecturale ou technique.

6 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assurer le stationnement sur le terrain de l'opération, le stationnement correspondant peut être autorisé sur un autre terrain à condition que ce terrain soit d'une accessibilité aisée depuis le projet. Le constructeur peut aussi être tenu quitte de ces obligations si la commune a décidé d'appliquer les articles L.332-7-1 et R.332-17 du code de l'urbanisme. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ne sont pas concernés par ces dispositions.

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

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.