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 UB

La zone urbaine UB est une zone de densité moyenne à vocation principale d'habitat, accompagnée des équipements, commerces et services nécessaires au fonctionnement des quartiers.

La zone **UB** se compose de deux secteurs : **UB1** et **UB2**.

LE SECTEUR UB1

(ancien UB)

CARACTERE DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur au caractère urbain peu dense destiné principalement à l'habitat. Les constructions y sont de type petit collectif ou pavillonnaire groupé.

On y trouve aussi les commerces et services liés au fonctionnement du quartier.

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.

DIVISION EN SOUS-SECTEURS

- **Sous-secteur UB1a** correspondant à de l'habitat.
- **Sous-secteur UB1b** correspondant à des équipements.
- **Sous-secteur UB1c** correspondant à un secteur où des constructions sont en assainissement non collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 – UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions à vocation artisanale, industrielle ou d'activités, à l'exclusion des constructions existantes.

2 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 ...

3 Le stationnement temporaire des caravanes.

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

5 L'ouverture de sablières, ballastières et carrières.

6 L'affouillement et l'exhaussement du sol, hors cas prévu à l'article2.

7 Les abris de jardins de plus de 10 m².

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

9 Les bâtiments à usage agricole.

10 La réalisation de jardins familiaux.

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

ARTICLE 2 – UB1 : 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 ne soit pas 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 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 Les aérogénérateurs horizontaux (éoliennes horizontales) à la condition d'être invisibles depuis la rue et intégrés aux bâtiments.

8 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 – UB1 : 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 et permettre une bonne intégration des besoins liés aux opérations dont elles assurent la continuité.

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, mais seulement dans le cas où il n'est prévu qu'un seul logement desservi par cet accès.

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 Les voies nouvelles carrossables en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à comporter une palette de retournement, un espace de dégagement ou d'un élargissement suffisant pour permettre aux véhicules de gabarit moyen de faire demi -tour. Cet aménagement peut-être provisoire.

7 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 handicapé ou autres, ne peuvent être réalisés sur le domaine public.

ARTICLE 4 – UB1 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF 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...

L'assainissement non collectif est autorisé sur le sous-secteur **UB1c**, à la condition qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 ***Eaux pluviales***

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.

ARTICLE 5 – UB1 : 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 – UB1 : 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 Les bâtiments doivent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement du domaine public.

3 Des implantations différentes peuvent être prévues le long des voies intérieures (et non périphériques) des opérations d'ensembles, si elles ne compromettent pas le bon fonctionnement de la circulation.

4 Le long des espaces verts publics, des voies ou espaces non prévus pour la circulation automobile, des conditions différentes d'implantations peuvent être admises sans que cette implantation soit inférieure à 3 m.

5 En cas d'extension de bâtiment existant implanté différemment les travaux doivent être conçus de façon à respecter l'alignement existant de ladite construction.

6 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.

7 Les annexes telles que barbecues, abri à bois, de jardin... sont soumis aux mêmes règles que le bâtiment principal.

8 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 accolée au bâtiment principal et qu'elle n'excède pas 3 m de hauteur hors tout.

9 Pour les bâtiments et les clôtures des conditions différentes d'implantation peuvent être imposées par les services compétents le long des cours d'eau.

10 Lorsque le terrain est directement riverain d'une zone dont les implantations sont prévues de manière différente, une implantation intermédiaire correspondant à la moyenne des reculs imposés dans les deux zones peut être admise.

ARTICLE 7 – UB1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 A moins que le projet ne jouxte les limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative 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 4 m (L = H/2).

2 Les constructions d'annexes sur les limites séparatives arrière sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Longueur maximale 10 mètres ;
- Hauteur limitée à 3,50 mètres ;
- Habitation exclue.

3 Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques, d'exploitation ou de gestion peuvent être édifiées différemment.

4 Les pignons ou décrochements de façade parallèles à la limite latérale peuvent être prévus à une distance de 3 m minimum.

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 – UB1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – UB1 : 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 – UB1 : 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, sauf pour le sous-secteur **UB1b** où cette hauteur est portée à 13 m.

ARTICLE 11 – UB1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 ***Forme***

a. Une nette recherche doit apparaître dans la composition des volumes.
b. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 33%.
c. Le pignon sur rue est interdit.
d. Les terrasses partielles sont admises.
e. Il n'est pas imposé de forme de toiture pour les bâtiments abritant des services publics, lorsqu'elles sont imposées pour des motifs d'ordre économique et en dehors des prescriptions qui peuvent être imposées par les services compétents aux abords de certains sites ou monuments, ou lorsque le bâtiment en question est trop différent des autres dans son environnement immédiat.
f. Les ouvertures doivent avoir une nette tendance verticale.
g. Les bow-windows en façade sont admis s'ils correspondent à un souci de recherche architecturale.

2 ***Clôtures***

La hauteur des clôtures ne pourra excéder le long des voies publiques 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée, et 1,60 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.

3 ***Matériaux***

a. Les toitures doivent être exécutées en tuile canal terre cuite ou béton à petites ou grandes ondes.
b. Dans le sous-secteur **UB1a** les couvertures sont seulement en tuiles canal ou tuiles à emboitement grandes ondes.

4 ***Couleur***

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

5 ***Energies renouvelables***

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.

6 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 ou pédagogique.

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 – UB1 : 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 Pour les activités artisanales, il doit être aménagé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvres créé, destiné à la clientèle et une place pour 3 emplois.

4 Pour les activités commerciales, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour la clientèle, 1 place pour 3 emplois et 1 place pour 50 m² de surface de réserve.

5 Pour les hôtels ou activités d'accueil banalisées, il doit être créé 1 place de stationnement pour 2 lits.

6 Pour les restaurants, il doit être créé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de salle de restaurant et 1 place pour 25 m² d'autre surface.

7 Pour les habitations individuelles : 2 places par logement (1 garage et 1 emplacement supplémentaire sur chaque domaine privatif).

8 Pour les immeubles collectifs : 1 place pour 60 m² de SHON.

9 Dans les lotissements, groupes d'habitations et collectifs, il devra être crée en supplément : 0,5 place par logement.

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

11 Des règles différentes peuvent être imposées pour des activités non énumérées ci-dessus, après avis des services compétents.

12 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.

13 Pour les services publics, les unités de production ou de commerce important, le nombre de place de stationnement est évalué en accord avec les services compétents et les services gestionnaires des voies d'accès à ces établissements, de façon à répondre aux besoins propres à l'opération ainsi qu'aux exigences de la sécurité et de la bonne utilisation des espaces publics.

ARTICLE 13 – UB1 : 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 construites et les aires de stationnement doivent être plantées.

3 Des plantations spéciales peuvent être imposées notamment dans le cas où il convient de masquer les installations.

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

5 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.

6 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 – UB1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.