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 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 UB2

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-SECTEUR

Le sous-secteur **UB2a** correspond au cimetière communal.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 – UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 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...

2 Le stationnement temporaire des caravanes.

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

4 Les habitations légères de loisirs.

5 L'ouverture de sablières, ballastières ou carrières.

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

7 Les abris de jardin de plus de 10 m².

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

9 Les bâtiments agricoles

10 Les bâtiments à usage commercial, hors cas prévu à l'article 2.

11 La réalisation de jardins familiaux.

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

ARTICLE 2 – UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait 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 constructions abritant des surfaces de vente de détail ou de consommation courante, à condition qu'elles ne comportent pas d'installations classées soumises à autorisation.

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

5 L'affouillement et l'exhaussement des sols liés à la lutte contre les inondations.

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

7 Dans le sous-secteur **UB2a** : le cimetière communal.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – UB2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 ***Accès***

a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

b. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

d. Toute 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.

2 ***Voirie***

a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La conception de la voirie nouvelle devra tenir compte des objectifs à atteindre et notamment éviter les conflits entre les usagers : piétons, deux roues, voitures automobiles. Son tracé doit faciliter le respect des vitesses réglementaires du caractère des secteurs traversés.

b. Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de gabarit moyen de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

d. 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.

e. Des prescriptions particulières peuvent être imposées le long de la route passant devant le cimetière en direction du nord de façon à regrouper les accès et à améliorer la sécurité aux abords des carrefours.

ARTICLE 4 – UB2 : 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 de caractéristiques suffisantes.

2 ***Assainissement***

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

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.

4 ***Réseaux divers***

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

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 – UB2 : 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 A L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE

Néant.

ARTICLE 6 – UB2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 En cas d'élargissement de voies, l'alignement à prendre en compte est celui qui se substitue à l'existant.

2 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

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 Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures (et non périphériques) à l'intérieur de groupes d'habitations, de lotissements et d'opérations d'ensemble si elles ne compromettent pas le bon fonctionnement de la circulation.

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

6 En cas d'extension de bâtiment existant implanté différemment, les travaux doivent être conçus de façon à conserver un espace libre tendant à conserver ou à créer au maximum l'idée de prospect.

7 Les annexes telles que barbecues, abri à bois, de jardin,... sont soumises 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 Le long de certaines voies, les emplacements réservés sont applicables et génèrent les mêmes règles de recul que les emprises publiques.

ARTICLE 7 – UB2 : 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 à tout point de 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 4 mètres ($L \geq H/2$).

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 Des bâtiments nouveaux peuvent être adossés à des bâtiments existants sur fonds voisin à condition que les autres dispositions du présent règlement soient respectées.

4 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.

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

6 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.

7 Le plan du périmètre de risque R. 111-3 de la commune, établi suite à la crue de septembre 1992 et rendu applicable par arrêté préfectoral n° 94/3061 du 6 décembre 1994 prévaut sur tout autre document pour le recul des implantations des constructions par rapport à cette zone à risque.

ARTICLE 8 – UB2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – UB2 : 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 – UB2 : 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 : 8,00 m.

ARTICLE 11 – UB2 : 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, lorsque des terrasses sont imposées pour des motifs d'ordre économiques 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 par trop différent des autres.
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 peuvent être exécutées en tuile canal terre cuite ou béton à petites ou grandes ondes.
b. Les crépis de façades peuvent être talochés ou jetés à grain fin.
c. Des prescriptions particulières sur la forme et sur les matériaux peuvent être imposées sur avis des services compétents.

4 ***Couleur***

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

5 ***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.

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 – UB2 : 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 hors œuvre créés, destinées à la clientèle et une place pour 3 emplois.

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

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

6 Pour les restaurants, il doit être créé 1 place de stationnement pour 25 m² de salle de restaurent et 1 place de stationnement pour 25 m² d'autres surfaces.

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 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.

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

ARTICLE 13 – UB2 : 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 Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

4 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.

5 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 – UB2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.