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 UC

Il s'agit d'une zone urbaine issue des urbanisations des années 90 et 2000, caractérisée généralement par un bâti aéré, peu dense dans les parties les plus anciennes, évoluant vers un bâti plus dense pour les parties les plus récentes.

Cette zone est destinée principalement à de l'habitat et des équipements, comprenant cependant un îlot de densité sur le secteur Pou del Gel.

La zone UC se compose de quatre secteurs : **UC1, UC2, UC3** et **UC4**.

LE SECTEUR UC4

CARACTERE DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur urbain, destiné principalement à de l'habitat, ainsi que des commerces, des bureaux, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sous-secteur UC4a : destiné à une caserne de gendarmerie et à des logements à caractère social (logements collectifs, individuels groupés et individuels) et à des bassins de rétention hydraulique.

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 – UC4 : 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 – UC4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Les constructions, à l'exclusion des murs antibruits imposés dans le sous-secteur **UC4a**, doivent être édifiées en arrière de l'alignement de la RD 900 à une distance ne pouvant être inférieure à 20 mètres.

2 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et des espaces verts à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Ces règles ne s'appliquent pas aux espaces collectifs (voies, stationnements, places, espaces verts...) internes des îlots du secteur **UC4a**. 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 Le long des voies secondaires et des voies tertiaires à sens unique, un espace privatif non clos, d'une largeur de 1 mètre, est obligatoire de part et d'autre de ces voies. Le statut des voies (tertiaire ou secondaire) est défini dans les dossiers de ZAC Pou del Gel, ZAC Portes Catalanes 2, Lotissement Portes du Roussillon.

5 Il est destiné exclusivement à la plantation d'une haie végétale de part et d'autre des accès viaires et piétonniers aux parcelles.

6 Le long de ces voies, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres. Cette distance est portée à 3,50 mètres pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas...) et les piscines.

7 Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux postes de relevage et de transformation HT/BT.

ARTICLE 7 – UC4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. A défaut, 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 4 mètres (L = H/2).

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

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.

ARTICLE 8 – UC4 : 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 Toutefois, dans le secteur **UC4a**, en l'absence de baies ou en cas de baies de pièces humides, sur deux façades en vis-à-vis, la distance entre ces deux constructions est de 4 mètres minimum.

3 Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe...).

ARTICLE 9 – UC4 : 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 – UC4 : 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 7,50 mètres dans le secteur **UC4** et 12 mètres dans le sous-secteur **UC4a**.

ARTICLE 11 – UC4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres, doivent être particulièrement soignés.

1 ***Façades***

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

b. 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...

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

d. 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 ***Menuiseries***

Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

5 ***Clôtures***

a. Pour les parcelles bordées par les voies secondaires et les voies tertiaires à sens unique :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : Seuls sont autorisés les grillages à maille rectangulaire horizontale plastifiée blanc, obligatoirement doublés d'une haie vive et d'une hauteur ne pouvant excéder 1,60 mètre par rapport au terrain naturel.

- Sur les limites longeant les voies, le long des espaces privatifs non clos visés à l'article 6, seuls sont autorisés les grillages à maille rectangulaire horizontale plastifiée blanc, d'une hauteur ne pouvant excéder 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée.

b. Pour les parcelles bordées par les voies tertiaires :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies et les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : Seuls sont autorisés les grillages à maille rectangulaire horizontale plastifiée blanc, obligatoirement doublés d'une haie vive et d'une hauteur ne pouvant excéder 1,60 mètre par rapport au terrain naturel.
- Sur les limites longeant les voies : Seuls sont autorisés les murets blancs enduits sur les quatre faces verticales d'une hauteur ne pouvant excéder 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée.

e statut des voies (tertiaire ou secondaire) est défini dans les dossiers de ZAC Pou del Gel, ZAC Portes Catalanes 2, Lotissement Portes du Roussillon.

6 ***Portails - Portillons***

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

7 ***Murs de soutènement***

Les murs de soutènement doivent être enduits et de couleur blanche.

8 ***Energie renouvelable***

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.

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.

9 ***Divers***

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 – UC4 : 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 :

- les logements individuels : 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.

- les logements collectifs : 1,5 place de stationnement par logement (sous-secteur **UC4a**).

5 Pour les lotissements, les groupes d'habitations et les immeubles collectifs (sous-secteur **UC4a**), une place de stationnement visiteurs par 5 logements est exigée (sous-secteur **UC4a**).

6 Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services, une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette est exigée.

7 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.

ARTICLE 13 – UC4 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 En plus des haies végétales mentionnées dans les articles n°6 3) et n°11 5), 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 Le long de la RD900 des plantations de lauriers roses d'alignement, une butte végétalisée de plantes tapissantes et d'arbustes, d'une hauteur minimale de 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée de la RD900, sont exigées.

3 Le long de la RD900, dans le secteur **UC4a**, est exigé un mur antibruit, d'une hauteur minimale de 1.60 mètre par rapport au niveau de la chaussée de la RD900 et doublé de plantations de lauriers roses d'alignement.

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

5 Les bassins de rétention ne doivent pas être clôturés. Ils seront accessibles aux piétons, traités en espaces plantés d'arbres et en aire sportive goudronnée.

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

7 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 – UC4 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.