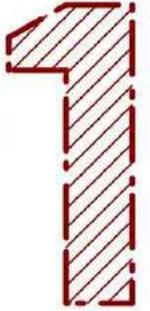




COMMUNE DE PONTEILLA-NYLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE



RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
LA ZONE 1AUE1	4
1. LE CONTEXTE ET SITUATION	4
2. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	10
3. LES INCIDENCES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME	12
4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	24
LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	25
TABLE DES MATIERES	26

PREAMBULE

Cette première modification simplifiée a pour objet de permettre, sur un secteur ouvert actuellement à l'urbanisation classé 1Aue1 au regard du PLU, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat comprenant une part de logements locatifs sociaux. Sur ce secteur concerné 1Aue1, des règles seront par la même occasion adaptées concernant la possibilité de réaliser des affouillements et exhaussements pour la réalisation des bassins de rétention, l'implantation des piscines et la hauteur des clôtures afin de permettre l'aménagement de la zone et d'adapter le règlement à la nouvelle destination des constructions susceptibles d'y être réalisées et ce en s'inspirant des dispositions spécifiques écrites dans le PLU pour les zones à destination d'habitat.

La présente modification est également l'occasion de réaliser une mise à jour de la servitude d'utilité publique AS1 – Forage « Terrain de Sport », suite à un nouvel arrêté préfectoral.

LA ZONE 1AUE1

1. LE CONTEXTE ET SITUATION

Le secteur concerné par la modification simplifiée se situe au Nord-Ouest du village de Ponteilla, en entrée de ville depuis la Route du Soler. En continuité de l'urbanisation et situé derrière les ateliers municipaux, ce secteur bénéficie d'un positionnement idéal à proximité des équipements et des services qu'offre le village de Ponteilla. La surface de la zone 1Aue1 est de 4 hectares.

Le secteur est occupé par des friches et une vigne.

Cf. cartes « Plan de situation » et « Occupation des sols ».

Vue depuis l'entrée de ville vers Ponteilla



Vue de la zone depuis la route du Soler



Vue du secteur



Vue du village depuis le secteur



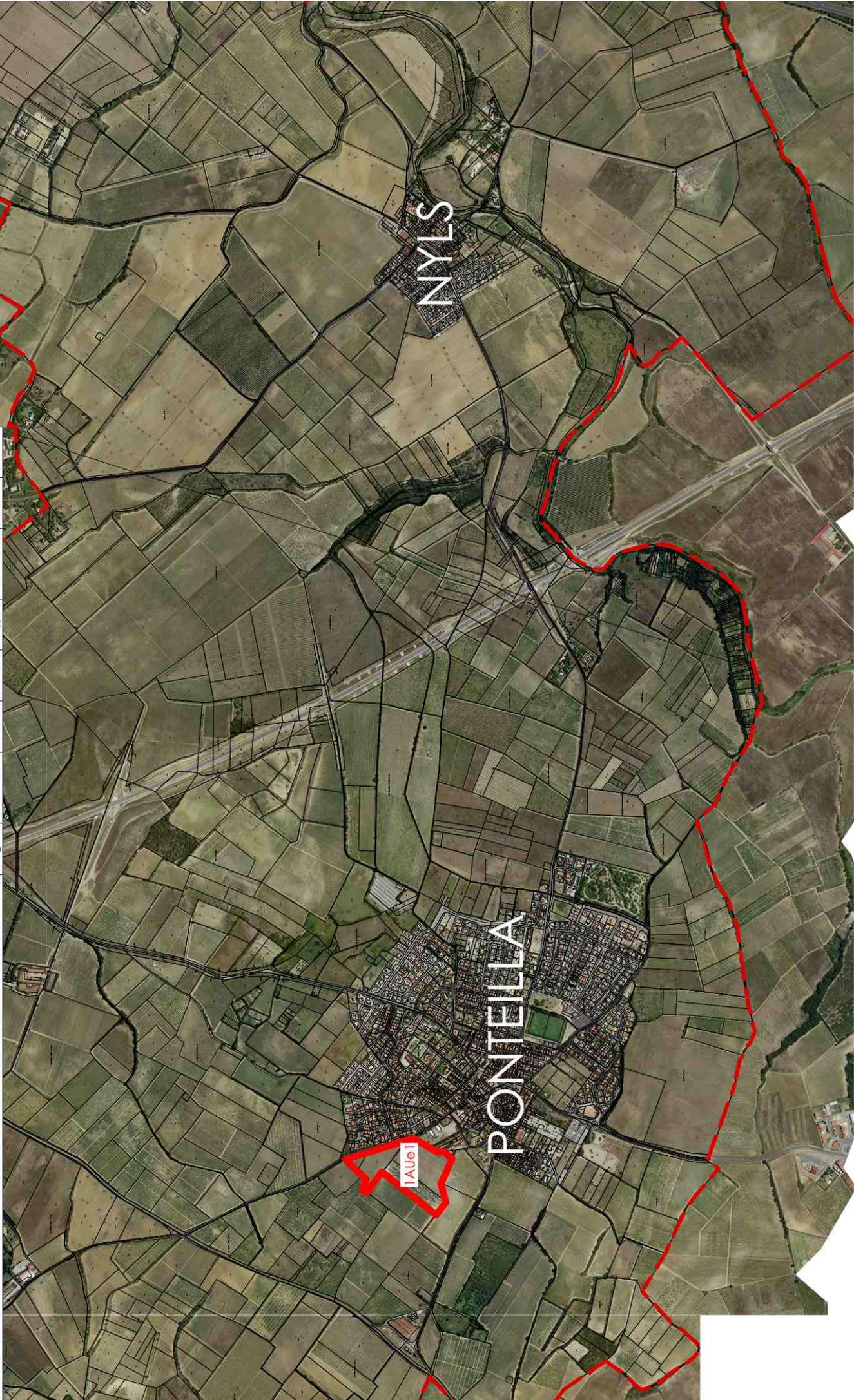
MODIFICATION SIMPLIFIEE 1 PONTEILLA-NYLS

SITUATION A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT

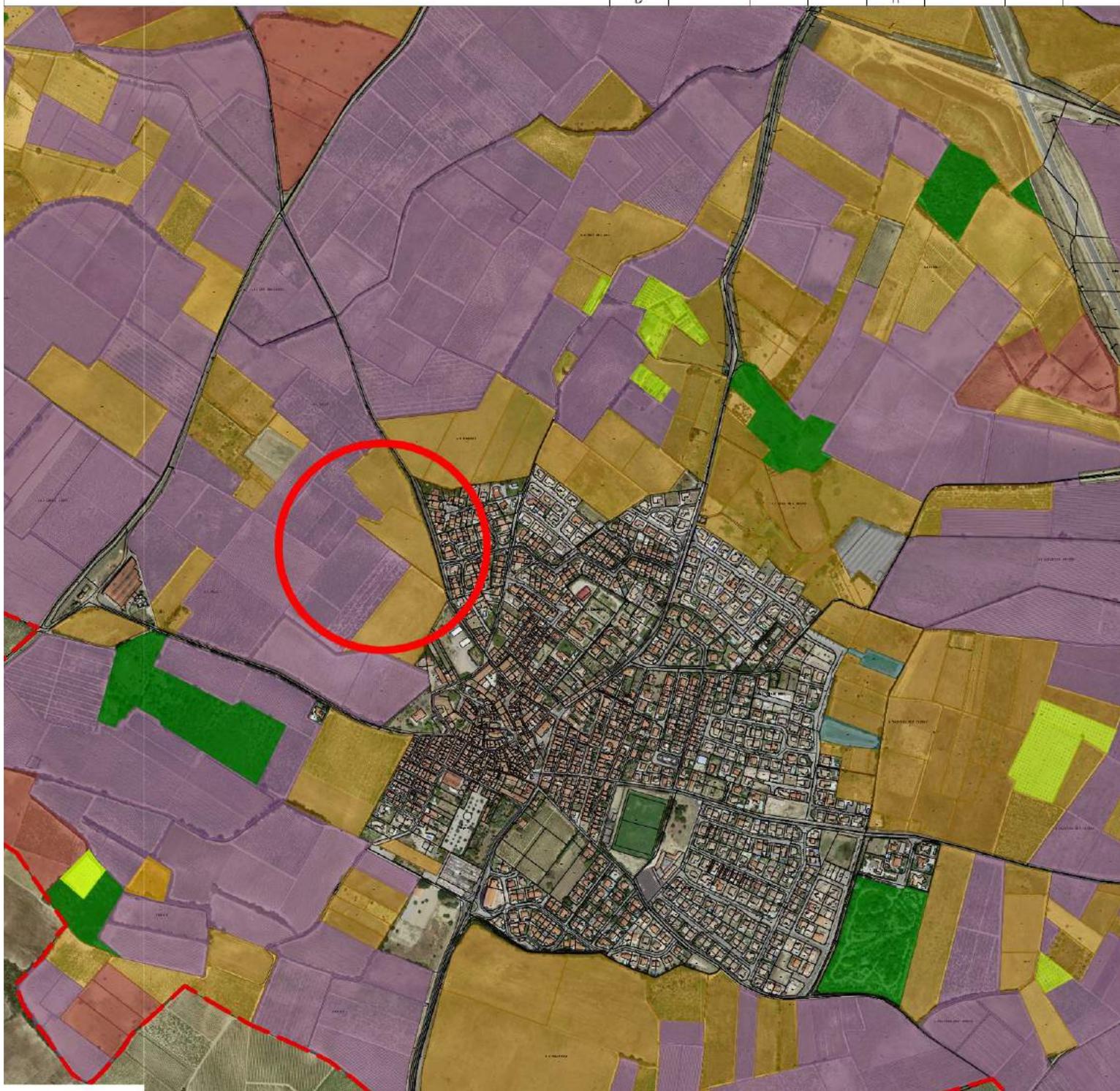
Fond(s) de plan
photo aeriennne

Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format	Indice	
21XXX	ARC	DIAG	-	A4	A	
Indice	Date	DESS	VISA	Date	DESS	VISA
A	02/2015	...	VISA	E	DESS	VISA
B				F		
C				G		
D				H		



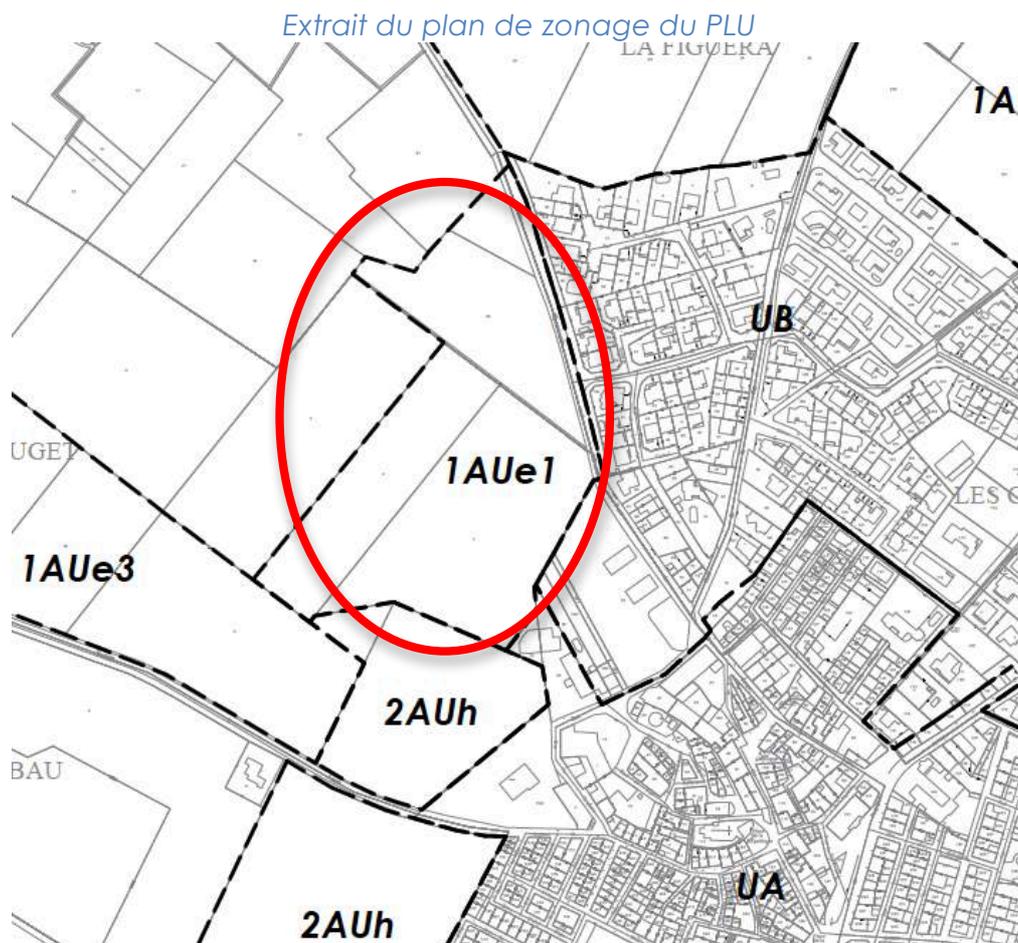
Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	02/2015	...		E			
B				F			
C				G			
D				H			

OCCUPATION DES SOLS



Légende :

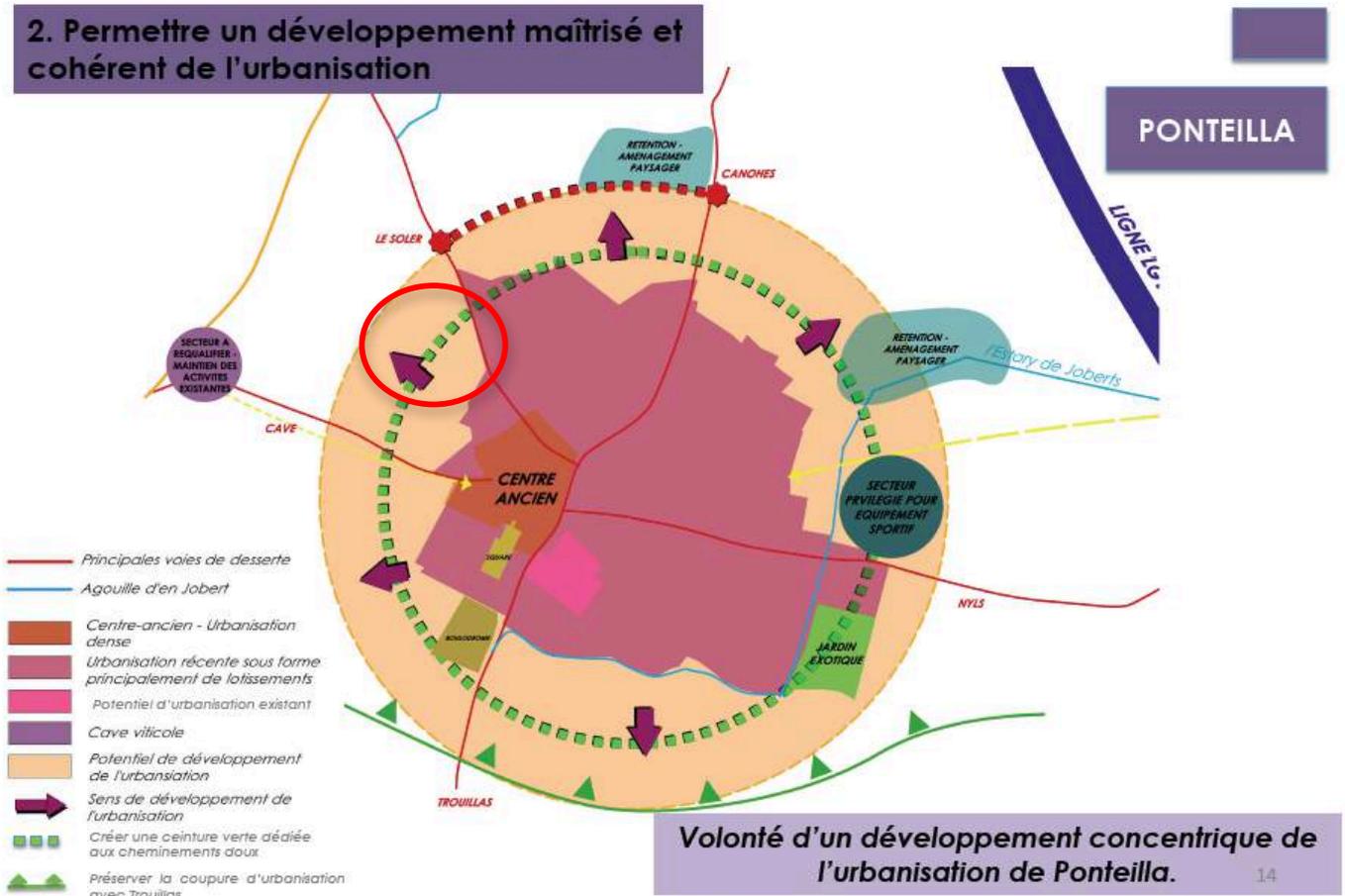
-  Vignes
-  Friches
-  Vignes arrachées récemment
-  Autres cultures
-  Haies, bois...



Le développement de l'urbanisation à caractère d'habitat sur la zone 1AUe1, est compatible avec les enjeux définis sur le territoire de Ponteilla-Nyls lors des réflexions menées pendant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et notamment dans l'orientation générale n°2, le développement de l'urbanisation se veut concentrique, intégrant donc la zone 1AUe1 dans l'enveloppe urbaine du village. (cf. graphique ci-dessous, source PLU, extrait du PADD)

Extrait du PADD



La volonté de développer l'urbanisation sur ce secteur 1AUe1 est donc compatible avec le PADD. La présente modification doit permettre d'autoriser un projet à caractère d'habitat (une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble) avec notamment une part de logements locatifs sociaux, pour répondre à une demande réelle.

2. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Actuellement, la commune de Ponteilla-Nyls possède seulement deux logements locatifs sociaux.

Le déficit est donc très important et il est nécessaire pour la commune de s'engager dans une démarche de mixité sociale, pour répondre aux objectifs fixés dans son PADD et également aux engagements pris à travers le Programme Local de l'Habitat PLH 2013-2018.

Le PADD de la commune fixe au travers de son orientation générale n°3, une volonté affichée de favoriser la démarche de mixité sociale.

Extrait du PADD

3. Favoriser la démarche de mixité sociale

*Ponteilla et Nyls se sont développées principalement avec de l'habitat pavillonnaire et individuel. L'uniformité du parc de logement entraîne une certaine homogénéité de la population. **Consciente de cette réalité, la commune souhaite dès à présent s'inscrire dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle.***

Le **PLH 2013-2018** fixe pour la commune de Ponteilla-Nyls la création de 20% de logements locatifs sociaux, soit 48 logements sur la période 2013-2018.

A ce jour, aucun programme de construction n'a été engagé depuis l'approbation du PLU. La présente modification doit donc permettre de réaliser le premier programme de constructions comprenant des logements locatifs sociaux sur le territoire.

Permettre l'implantation de constructions à usage d'habitation dans la zone 1AUe1 se justifie au regard des impératifs fixés sur la commune de Ponteilla en matière de réalisation de logements sociaux. Afin d'appuyer cette volonté de mixité sociale à l'échelle du village, le règlement imposera la réalisation de 50 % de Logements Locatifs Sociaux sur le secteur dans le cadre de la réalisation de programme de logements et ce en application de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme.

La zone 1AUe1 étant déjà ouverte à l'urbanisation, la présente modification n'engendre donc pas de majoration ni de diminution des possibilités de construire sur la zone. Elle doit permettre d'autoriser les constructions à usage d'habitations, les articles 1 et 2 du règlement de la zone seront donc complétés et également dans ces mêmes articles d'autoriser les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des bassins de rétention.

La modification est l'occasion de compléter également la rédaction des articles 6 et 7 :

- Article 6 et 7 du règlement : L'implantation des piscines n'est pas réglementée dans l'actuelle zone 1AUe du PLU, pour ne pas créer de régime spécifique sur ce secteur et pour se conformer aux règles générales édictées dans l'ensemble des zones urbanisées de la commune concernant les piscines, leur implantation sera admise à 1 mètre des voies et emprises publiques, et des limites séparatives.
- Article 11 du règlement : La hauteur des clôtures sur emprise publique est augmentée à 1,60 mètre sur le secteur.

Ces compléments au règlement de la zone n'augmentent en rien les droits à construire sur le secteur, il s'agit juste de précisions règlementaires.

La réalisation d'un équipement public ou privé lié à la création d'un pôle de santé (EHPAD, pôle médical, résidence médicalisée) pourra être projeté dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation d'une future zone.

3. LES INCIDENCES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME

3.1. REGLEMENT AVANT MODIFICATION

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est composée de trois secteurs :

- 1AUE1, destiné à recevoir à court terme tout équipement public ou privé liés à la création d'un pôle de santé (EHPAD, pôle médical, résidence médicalisée).
- 1AUE2, destiné à l'implantation d'un complexe sportif.
- 1AUE3, destiné à permettre l'implantation de bâtiments de stockage et d'activités.

Elle comprend des secteurs, identifiés sur les annexes, dans lesquels des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.

ARTICLE 1AUE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Dans les secteurs 1AUE 2 et 1AUE3, les constructions à usage d'habitation.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUE-2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
9. les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

ARTICLE 1AUE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur 1AUE1, tout équipement public ou privé d'intérêt collectif, constructions liées à la création d'un pôle médical, EHPAD, résidence pour personnes âgées.
2. Dans le secteur 1AUE2, toute construction ou installation nécessaire au développement d'un complexe sportif.
3. Dans le secteur 1AUE3, les constructions liées à des activités et les bâtiments de stockage de matériaux.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, 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.
6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AUE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité des prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

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.

ARTICLE 1AUE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUE-5- LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1AUE1 et 1AUE2, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur 1AUE3, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement de la voie communale n°1 de Ponteilla à Llupia à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche de 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

Dans le secteur 1AUE1, la hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

Dans le secteur 1AUE2 et 1AUE3, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts

2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elle pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Elles pourront être réalisées en toiture terrasses qui seront de teinte rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- En matériaux de type industriel, tels que : bac ou feuilles d'acier, aluminium, zinc, fibre ciments. L'inclinaison des pentes devra être au maximum de 10%. Les couleurs criardes sont interdites.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Le traitement des façades est obligatoire.

5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur. Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité avec les mêmes matériaux que la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans le secteur 1AUE3, la hauteur des clôtures sur emprise publique peut atteindre 1,80 mètre.

7. Eléments signalétiques : Logos et enseignes :

Les logos et les enseignes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les éléments signalétiques participent activement au repérage et à la publicité. Les entreprises pourront disposer leur raison sociale sur la façade principale de leur bâtiment. Cette enseigne devra être parfaitement intégrée dans la façade. Elle ne pourra en aucun cas être installée au-dessus du bâtiment ni dépasser l'acrotère de plus de 0,80 mètre.

Les totems et enseignes doivent être intégrés au projet et figurer au permis de construire. Une seule enseigne complémentaire pourra être disposée sur la clôture jouxtant la rue.

8. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

9. Energies renouvelables :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUE-10.

10. Dispositions diverses :

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations :

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit correspondre aux besoins de l'opération, mais prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, des livraisons, de l'accueil du public sur la parcelle.

La zone de stationnement et de manœuvre des véhicules de service doit être prévue sur le lot.

Pour les constructions commerciales, de services et équipements publics, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE 1AUE-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS résulte des conditions d'implantations fixées par les articles précédents.

3.2. REGLEMENT APRES MODIFICATION

Les incidences sur le règlement sont très mineures, seuls les deux premiers articles de la zone 1AUe1 concernant l'occupation des sols sont impactés, ainsi que les articles 6 et 7 concernant l'implantation des piscines et l'article 11 pour régler la hauteur des clôtures sur emprises publiques.

Les termes ajoutés sont **en rouge** dans le règlement suivant.

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUe est composée de trois secteurs :

- 1AUe1, destiné à recevoir à court terme **une urbanisation à destination d'habitation**.
- 1AUe2, destiné à l'implantation d'un complexe sportif.
- 1AUe3, destiné à permettre l'implantation de bâtiments de stockage et d'activités.

Elle comprend des secteurs, identifiés sur les annexes, dans lesquels des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.

ARTICLE 1AUE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Dans le secteur 1AUe1 toute installation ou construction autre que celles à destination d'habitation.
2. Dans les secteurs 1AUe 2 et 1AUe3, les constructions à usage d'habitation.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUe-2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme, **exceptés ceux nécessaires à la réalisation des bassins de rétention**.
10. les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

ARTICLE 1AUE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur 1AUe1, en cas de réalisation d'un programme de logements, **50 pourcent de ce programme devra être destiné à du logement social**.
2. Dans le secteur 1AUe2, toute construction ou installation nécessaire au développement d'un complexe sportif.

3. Dans le secteur 1AUe3, les constructions liées à des activités et les bâtiments de stockage de matériaux.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, 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.
6. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
7. **Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des bassins de rétention.**

ARTICLE 1AUE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité des prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

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.

ARTICLE 1AUE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUE-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs 1AUE1 et 1AUE2, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur 1AUE3, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement de la voie communale n°1 de Ponteilla à Llupia à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des voies et emprises publiques.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche de 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètre des limites séparatives. Le local technique doit être implanté à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres des limites séparatives.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

Dans le secteur 1AUe1, la hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

Dans le secteur 1Aue2 et 1AUe3, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

1. Formes et volumes :

Les volumes seront simples et compacts

2. Toitures :

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elle pourront être réalisées en tuile canal ou tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Elles pourront être réalisées en toiture terrasses qui seront de teinte rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- En matériaux de type industriel, tels que : bac ou feuilles d'acier, aluminium, zinc, fibre ciments. L'inclinaison des pentes devra être au maximum de 10%. Les couleurs criardes sont interdites.

3. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées horizontales ou verticales.

4. Façades :

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Le traitement des façades est obligatoire.

5. Couleurs :

Les couleurs devront correspondre aux teintes du nuancier déposé en mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder **1,60 mètre** de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur. Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité avec les mêmes matériaux que la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans le secteur 1AUe3, la hauteur des clôtures sur emprise publique peut atteindre 1,80 mètre.

7. Eléments signalétiques : Logos et enseignes :

Les logos et les enseignes doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les éléments signalétiques participent activement au repérage et à la publicité. Les entreprises pourront disposer leur raison sociale sur la façade principale de leur bâtiment. Cette enseigne devra être parfaitement intégrée dans la façade. Elle ne pourra en aucun cas être installée au-dessus du bâtiment ni dépasser l'acrotère de plus de 0,80 mètre.

Les totems et enseignes doivent être intégrés au projet et figurer au permis de construire. Une seule enseigne complémentaire pourra être disposée sur la clôture jouxtant la rue.

8. Constructions annexes :

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

9. Energies renouvelables :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUe-10.

10. Dispositions diverses :

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations :

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du

présent article 1AUE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit correspondre aux besoins de l'opération, mais prévoir dans tous les cas le stationnement du personnel, des livraisons, de l'accueil du public sur la parcelle.

La zone de stationnement et de manœuvre des véhicules de service doit être prévue sur le lot.

Pour les constructions commerciales, de services et équipements publics, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE 1AUE-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS résulte des conditions d'implantations fixées par les articles précédents.

4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'implique pas d'incidences sur l'environnement autre que celles analysées lors de la révision du PLU. En effet, la possibilité de créer des constructions à usage d'habitation sur ce secteur déjà ouvert à l'urbanisation au Plan Local d'Urbanisme, et dont les possibilités de construire ne sont aucunement modifiées, n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

La présente procédure est l'occasion de répondre à une demande formulée par la Préfecture des Pyrénées-Orientales pour la mise à jour de la servitude liée au forage « Terrain de sport » (AS1).

Le plan et la liste des servitudes de la commune de Ponteilla-Nyls sont donc mis à jour conformément à l'arrêté préfectoral n°2014083-0001 du 24 mars 2014.

Cf. plan des servitudes mis à jour en annexe du dossier.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE	3
LA ZONE 1AUE1	4
1. LE CONTEXTE ET SITUATION	4
2. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	10
3. LES INCIDENCES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME	12
3.1. REGLEMENT AVANT MODIFICATION	12
3.2. REGLEMENT APRES MODIFICATION.....	18
4. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	24
LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	25
TABLE DES MATIERES.....	26