



MODIFICATION SIMPLIFIEE 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE PONTEILLA-NYLS



5

REGLEMENT

Elaboration du POS valant PLU approuvée le 01/09/1989
Révision 1 du PLU approuvée par DCM le 13/05/2013
1ère modification simplifiée approuvée par DCM le 09/07/2015

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ZONE UA	4
ZONE UB	13
ZONE 1AUh	23
ZONE 2AUH	32
ZONE 1AUE	35
ZONE A	43
ZONE N	52



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
PONTEILLA-NYLS



51

REGLEMENT DES ZONES
URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien des villages, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édiflée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend des secteurs, identifiés en annexe, dans lesquels des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.

Cette zone est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
8. Les lotissements industriels.
9. Le défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
10. Les dépôts de toutes natures.
11. les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

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

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. 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.
3. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
4. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
5. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

ARTICLE UA-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.

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.

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.

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

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

ARTICLE UA-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 UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

De façon générale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

De façon générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

En fond de terrain, les constructions peuvent être édifiées soit sur limite séparative, soit en retrait par rapport à cette limite.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter un recul minimum de 3,00 mètres.

Les abris de jardins doivent être édifiés à 1 mètre minimum des limites séparatives et ne pas dépasser 2,5 mètres de hauteur.

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.

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

Néant.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur. Les abris de jardin ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure

gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Les toitures terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Elles seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15%.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

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

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée 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 mètres 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.

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

8. 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 UA-10.

Les éoliennes particulières devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

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 UA-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 UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes engendrant la création de logement(s), il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement créée.

Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface d'activités.

Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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 UA-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.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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 UA-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles groupées à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

La zone comprend :

- Un secteur UBa soumis à une opération d'aménagement d'ensemble, des orientations d'aménagement et de programmation sont fixées pour ce sous-secteur.*
- Un secteur UBb, destiné à recevoir des équipements publics et un bâtiment d'activité.*
- Un secteur UBc, qui repère le secteur occupé par le jardin exotique et les aménagements liés à cette activité.*
- Sur Nyls, un secteur UBd, qui correspond au secteur situé sur la rive droite de la Cantarana, constructions individuelles sur de grandes parcelles.*

Elle comprend des secteurs, identifiés en annexe, dans lesquels des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.

Cette zone est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

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

1. Dans le secteur UBb, les constructions à usage d'habitation.
2. Dans le secteur UBc, les constructions à usage d'habitation autres que celles nécessaires à l'activité existante.
3. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-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.
10. Les lotissements industriels.
11. les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

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

1. Dans le secteur UBa, toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Dans le secteur UBb, une construction destinée à accueillir une activité et, tout équipement et aménagement nécessaire à cette activité. Un seul logement de fonction destiné au gardiennage à la condition qu'il soit nécessaire à l'activité et qu'il soit construit dans le même corps que le bâtiment principal avec le même style architectural.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
7. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

ARTICLE UB-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.

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.

Les accès directs des constructions sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE UB-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 UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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 5,00 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

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

Les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Dans le cas d'une différence de niveau de plus de 1 mètre entre deux parcelles voisines, les constructions situées en amont doivent respecter un retrait de 8 mètres par rapport aux limites séparatives aval.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies...) peuvent être édifiées en limite séparative. Les abris de jardins doivent être édifiés à 1 mètre minimum des limites séparatives et ne pas dépasser 2,5 mètres de hauteur.

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.

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

Néant.

ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

Dans les secteurs UB et UBd, la hauteur de toute construction ne peut excéder 8,50 mètres.

Dans le sous-secteur UBa, UBb et UBc, la hauteur de toute construction ne peut excéder 13 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout. Les abris de jardin ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Les toitures terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Elles seront réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.

Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15%.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

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

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée 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.

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue de la construction autorisée.

Les éoliennes particulières devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être

consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

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 UB-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 UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes engendrant la création de logement(s), il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement créée.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé dans le projet 1 place visiteur pour 2 logements.

Dans le cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation existantes, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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 UB-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.

Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues.

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 UB-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UB, le COS est fixé à 0,40.

Dans le secteur Uba, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Dans le secteur UBd (rive droite de la Cantarana à Nyls), le COS est fixé à 0,15.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
PONTEILLA-NYLS



5.2

REGLEMENT DES ZONES
A URBANISER

ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE 1AUh

Il s'agit de zones, situées en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Sur Ponteilla, l'urbanisation de ces zones devra être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

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

Cette zone est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

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

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
8. Les lotissements industriels.
9. les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

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

1. Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur chaque secteur.
2. Sur Ponteilla, toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés. Les secteurs sur Nyls ne sont pas concernés par cette disposition.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
8. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 1AUh-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 1AUh-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.

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 être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

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

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.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, éléments de modénature, les bow-windows n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80m de profondeur.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUh-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 constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderies...) peuvent être édifiées en limite séparative. Les abris de jardins doivent être édifiés à 1 mètre minimum des limites séparatives et ne pas dépasser 2,5 mètres de hauteur.

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.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 1AUh-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

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 8,50 mètres.

Sur Ponteilla, dans le cas de constructions destinées à de l'habitat collectif, la hauteur peut être portée à 12,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout. Les abris de jardin ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement,

le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions, types tours circulaires, sont interdites.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

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

- Elles pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Les toitures terrasses seront de teintes 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.

Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15%.

3. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

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

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée 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.

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés.

8. 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 1AU-10.

Les éoliennes particulières devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils

doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé dans le projet 1 place visiteur pour 2 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour le commerce, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50m² de planchers d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

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

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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 des opérations d'aménagement d'ensemble, 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 1AUh-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE 2AUh

Il s'agit de zones, situées en continuité de l'urbanisation existante, destinées à recevoir à moyen ou long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après modification du document d'urbanisme.

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.

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

ARTICLE 2AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
8. Les lotissements industriels.
9. les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

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

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle sous réserve de modification du présent règlement, d'être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble après réalisation d'un plan d'aménagement à l'échelle des secteurs, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment la part de logements locatifs sociaux.
2. Les installations, constructions ou aménagements sous réserve d'être liés à des équipements publics et nécessaires pour le bon fonctionnement ultérieur de la zone ou du village.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 2AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE 1AUe

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.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
PONTEILLA-NYLS



5.3

REGLEMENT DES ZONES
AGRICOLEES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations agricoles. Elle est, de façon générale, destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend des bâtiments agricoles remarquables identifiés sur les plans de zonage, le Mas Saint Nicolas et le Mas Terrats, conformément aux dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

*Elle comprend des **secteurs Aar**, destinés à l'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile.*

***Un secteur Aat**, permettant la réalisation, en complément de l'activité agricole existante, d'un projet de tourisme rural.*

***Un secteur Ac**, correspondant aux bâtiments de la cave coopérative et de la gare.*

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

Cette zone est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

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

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Tout changement de destination des bâtiments agricoles à l'exception de ceux précisées à l'article A-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, **excepté dans le secteur Aat.**
 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 lotissements industriels.
 10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile, exceptées dans les secteurs Aar.

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

1. Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt général.
2. **Dans les secteurs Aar**, les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
3. **Dans le secteur Ac**, tout agrandissements et aménagements nécessaires, au maintien, des activités existantes, aux logements existants sous réserve de ne pas en créer de nouveaux et à la réhabilitation des locaux de l'ancienne gare.
4. **Dans le secteur Aat**, les projets d'éco tourisme, en complément de l'activité existante, avec création d'habitations légères de loisirs, non destinées à de la résidence principale, ainsi que tous les équipements nécessaires au fonctionnement de cette activité complémentaire.
5. Les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.
6. Sont admis, dans la bande de 150 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.
7. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et du respect des prescriptions du règlement sanitaire départemental et que le pétitionnaire apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole.
8. Toutes constructions, agrandissements et aménagements en bordure de La Cantarana et du Réart devront être soumis pour avis à la DDTM.
9. Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - D'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
 - D'être édifiées sur l'îlot principal de l'exploitation.
 - De ne pouvoir être disjointes de l'exploitation après leur construction (constructions intégrées à un bâtiment d'exploitation ou en contiguïté par aménagement ou extension de constructions existantes).

Les bâtiments autres que les habitations, sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement, à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités nécessaires à l'exploitation (comprenant les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation agricole).

Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage :

Le changement de destination des bâtiments agricoles, énoncé à l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, sous réserve de posséder un intérêt architectural ou patrimonial, et, de ne pas compromettre l'exploitation. Cette disposition s'applique au Mas Nicolas et au Mas Terrats. Le changement de destination autorisé pourra permettre, outre l'extension de l'habitation, la réalisation de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, auberge rurale, et toutes activités commerciales ou artisanales étroitement liées avec l'exploitation agricole.

ARTICLE A-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES 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.

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.

ARTICLE A-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 d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1

du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,... réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Eaux usées

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement des eaux usées autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les serres, cette distance est ramenée à 5 mètres de l'alignement.

Ce recul pourra être inférieur pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces implantations.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être de 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent être réalisées sur limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,50 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 3,50 mètres pour les constructions annexes.
- 10,50 mètres pour les autres bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces hauteurs.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Façades

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

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

3. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

4. Clôtures

Les clôtures ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur.

Elles seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires, de couleur verte doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

5. Constructions annexes

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

6. 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 A-10.

7. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article A-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 A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

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 A-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
PONTEILLA-NYLS



5.1

REGLEMENT DES ZONES
NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend différents secteurs :

- Un **secteur N** identifiant le cimetière de Nyls.
- Les **secteurs Nb**, destinés à l'implantation des bassins de rétention mutualisés accessibles.
- Le **secteur Nh**, il s'agit d'une zone d'habitat à caractère résidentiel diffus, destiné à permettre la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, une seule extension de maximum 50m² de l'existant est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les **secteurs Nh1** destinés à permettre la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages, une seule extension de maximum 50 m² de l'existant est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les **secteurs Ns**, destinés à l'exploitation des stations d'épuration existante, à la réalisation de futures stations ou à des extensions de celles-ci.

Cette zone est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

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

1. Dans tous les secteurs sont interdits : les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements, immeubles collectifs.
2. Dans les secteurs N, Nb et Ns, les constructions à usage d'habitation.
3. Dans le secteur Nh, la création de nouveaux logements.
4. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.

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

1. Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au service public ou d'intérêt général.
2. **Dans les secteur Nb**, tous les aménagements nécessaires à la réalisation des bassins de rétention.
3. **Dans le secteur Nh**, les travaux de réhabilitation et la rénovation des constructions existantes sont admis, une seule extension de maximum 50 m² de l'existant est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
4. **Dans les secteurs Nh1**, les travaux de réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages. Une extension de 50m² maximum est admise, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.
5. **Dans les secteurs Ns**, toutes constructions et installations nécessaires au fonctionnement des stations d'épurations, à l'exploitation des stations d'épuration existante, à la réalisation de futures stations ou à des extensions de celles-ci.

ARTICLE N-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES 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.

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.

ARTICLE N-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 d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,... réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Eaux usées

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

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonome, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement des eaux usées autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes dans le cadre de réhabilitation ou d'extension mesurée.

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

Dans le secteur Nh, La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le 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 ($L=H/2$).

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

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des relais de télécommunication, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces hauteurs.

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 mètres hors-tout.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ou du bâtiment restauré ou étendu existant.

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

Dans les secteurs Nh et Nh1, il doit être créé 2 places de stationnements par unité de logement.

Dans les autres secteurs, le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-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 constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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 N-14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Nh, le COS applicable est fixé à 0,10, sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher.

Il n'est pas fixé de COS sur les autres secteurs N, le COS résulte des conditions d'implantations fixées par les articles précédents.