

Envoyé en préfecture le 07/10/2022

Reçu en préfecture le 07/10/2022

Affiché le

ID : 066-246600449-20221007-119\_22PLUTRES-DE



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TRESSERRE

## MODIFICATION N°2 DU PLU

### PIÈCE 4 – RÈGLEMENT ÉCRIT Zone 1AU3

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			10.03.2014
Mise en compatibilité			21.05.2015
Modification n°1	17.04.2019		23.12.2019
Modification n°2	04.11.2021		



Mairie de Tresserre

Place Nova

66 300 TRESSERRE

Tél : 04 68 38 80 34

mairie@tresserre.fr

# CHAPITRE 3 : ZONE 1AU3

## CARACTERE DE LA ZONE 1AU3

Cette zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, et est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat et pour laquelle les réseaux sont existants en périphérie de la zone.

La Zone 1AU3 comprend un secteur 1AU3a correspondant au secteur Les Coulouminettes qui présente des dispositions différentes du reste de la zone 1AU3.

L'urbanisation de la zone 1AU3 Camps Doutres, futur écoquartier de Tresserre, est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son périmètre et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portées au PLU.

L'urbanisation du secteur 1AU3a Les Coulouminettes est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son périmètre et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portées au PLU.

Pour assurer la mixité, tout programme de logements comportant plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement comporter 20% de logements locatifs sociaux.

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

*La zone ou une partie de la zone est concernée :*

- *par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation sont intégrées en annexe du dossier de PLU approuvé.*
- *par des Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au dossier de PLU.*

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ARTICLE 1AU3 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 10 mètres de profondeur à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
2. Les clôtures dans une bande de 5 mètres de profondeur à compter de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
3. Les constructions et activités à usage industriel.
4. Les constructions et activités à usage agricole.
5. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement non expressément mentionnées à l'article 1AU3 2.

7. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article 1AU3 2.
8. Les garages collectifs de caravanes.
9. Les parcs résidentiels de loisir.
10. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
11. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
12. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.
13. Les carrières, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
14. Les affouillements et exhaussement des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.
15. Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.

#### ARTICLE 1AU3 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

L'urbanisation de la zone 1AU3 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au dossier de PLU.

L'urbanisation du secteur 1AU3a est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant au dossier de PLU.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte doivent effectivement être réalisés.

Tout programme de logements comportant plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement comporter 20% de logements locatifs sociaux ; cette obligation pourra le cas échéant faire l'objet d'une mutualisation à l'échelle de la zone 1AU3 et du secteur 1AU3a.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

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 de leur installation, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
5. Les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage ;
6. Les annexes sous réserve :
  - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,
  - De ne pas dépasser 19 m<sup>2</sup> d'emprise ;
  - D'être en harmonie avec la construction principale ;
  - De ne pas servir d'habitation.
7. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment ceux liés aux équipements de distribution d'énergie électrique.
8. Les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements

publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

9. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.
10. Les installations et équipements publics ou de service public sont dispensés du respect des règles instituées dans la zone 1AU3.
11. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives, et sous réserve d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors sol). La distance minimale imposée par les piscines par rapport aux limites du terrain s'applique à compter du bord extérieur du bassin.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU3 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès :

- a) Les accès devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée au PLU ; les terrains devront justifier d'un accès véhicule, à l'exclusion des terrains pourvus d'un stationnement collectif de proximité qui devront bénéficier d'un seul accès piéton. La zone 1AU3a n'est pas concernée par cette règle.
- b) Dans la zone 1AU3a, pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : exigences de la sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- d) 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.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

#### 2. Voirie :

- a) Les voiries et les liens modes actifs (piétons, vélos) devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée au PLU. La zone 1AU3a n'est pas concernée par cette règle.
- b) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules notamment de secours et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour (raquette de retournement de dimensions adaptées pour les voies en impasse), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- d) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles pour assurer son prolongement futur.

- e) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements
- f) Toute construction ou toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE 1AU3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

##### 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

##### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
- c) Les piscines sont admises dans la zone à conditions d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (enterrées ou hors-sol), tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.
- d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.
- e) Si les sols le permettent, l'infiltration des eaux de pluie, ou la récupération des eaux pluviales, doit se faire à la parcelle.
- f) Chaque construction individuelle devra prévoir un dispositif adapté de récupération des eaux de pluie à la parcelle. Les eaux de surverse de ces ouvrages devront se rejeter gravitairement vers le réseau collecteur réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement, sauf si la topographie du terrain naturel ne le permet pas.
- g) Les dispositifs prévus devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée au PLU.

##### 4. Réseaux divers – Electricité – Telecom :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

#### ARTICLE 1AU3 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

## ARTICLE 1AU3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### Pour la zone 1AU3 :

1. Les constructions devront s'implanter de 0 à 3 mètres de la limite parcellaire la plus au nord, qu'il s'agisse d'une limite sur voie, sur emprise publique.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de production photovoltaïque et de distribution d'énergie électrique.
3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et lors de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

### Pour la zone 1AU3a :

1. Les constructions doivent être édifiées soit en alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées à usages publics existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
  - à 15 mètres de l'axe des routes départementales.
  - à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

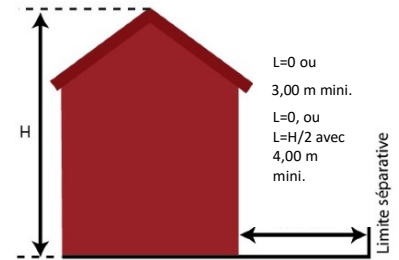
Pour les piscines, cette distance est ramenée à 2,00 mètres, mesurés à partir du bord extérieur du bassin.

2. Toutefois, les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
3. De même, 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.
4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération et sa composition générale.
5. Des conditions différentes peuvent également être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

**ARTICLE 1AU3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## 1. Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite parcellaire, à l'exception des limites parcellaires correspondant aux limites de la zone 1AU3 ou du secteur 1AU3a ;
- soit à une distance de la limite parcellaire ne pouvant être inférieure à 3,00m pour la zone 1AU3
- soit à une distance de la limite parcellaire au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de ladite limite parcellaire, cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00 m pour la zone 1AU3a.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de production photovoltaïque et de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et lors de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. En outre, des constructions annexes telles que les abris de jardins etc..., peuvent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout, 19 m<sup>2</sup> de superficie, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
5. Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, mesurés à partir du bord extérieur du bassin.
6. Le débord de toit est autorisé dans le prospect de 0 à 3 m, dans la limite de 0,80 cm.

**ARTICLE 1AU3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

1. Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même propriété et non contiguës doivent être à séparée l'une de l'autre par une distance, mesurée horizontalement, au moins égale à la moyenne de leurs hauteurs totales respectives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq [H+H']/2$ ).

Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.

2. Toutefois, cette distance est réduite de moitié, pour les constructions dont les ouvertures en vis à vis donnent sur des locaux non affectés à l'habitation.
3. Des conditions différentes peuvent être également acceptées dans le cas de travaux mesurés de

restauration ou de rénovation de constructions existantes.  
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

#### ARTICLE 1AU3 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

#### ARTICLE 1AU3 10 : HAUTEUR 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 relative :

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

##### 3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser hors-tout 3,50 mètres.

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, un dépassement peut être admis, après avis architectural motivé des services compétents, en cas de terrains en pente transversale très importante.

c) Les immeubles de logements comportant au minimum 50% de logements sociaux pourront bénéficier d'une majoration de la hauteur dans la limite de 20%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de production photovoltaïque et de distribution d'énergie électrique.

#### ARTICLE 1AU3 11 : ASPECT EXTERIEUR

##### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement favorisant l'intégration des futures constructions dans l'environnement du site.

Il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.



Dès lors, les solutions originales d'architecture contemporaine novatrices d'architecture, peuvent être autorisées sous réserve d'être justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, notamment en ce qui concerne les constructions en bois.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

## 2. Façades :

Les enduits doivent être traités soit :

- En enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- En enduits courants de finition talochée, à grains fins, et teintée dans le respect du nuancier déposé en Mairie. .

Les crépis écrasés et crépis rustiques sont interdits.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète, avec un sable de couleur locale.

Les reprises de maçonnerie et le rejointoiement des maçonneries existantes seront exécutés avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, les annexes et clôtures.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits, y compris pour les clôtures.

Les constructions en bois sont autorisées.

## 3. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les volets roulants à fleur de la façade sont interdits. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apposés en applique extérieure sur les façades, et ne doivent donc pas dépasser le nu de la façade.

Les modifications ou créations d'ouvertures s'harmoniseront avec les éléments forts de la façade et les volumes.

## 4. Couvertures/Toitures :

Pour les toitures en pente, les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 35 %.

Une pente inférieure peut être admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

Dans le cas de toitures en pente, les toits seront obligatoirement couverts en tuiles canal rouges ou tuiles à emboîtement rouge similaire tuile canal.

Les tuiles plates, l'ardoise, la lauze et tout autre matériau ne s'apparentant pas à la tuile canal dans la forme l'aspect et la couleur sont formellement interdits.

Les corniches en briques creuses rouges et en briques creuses laissées brutes sont interdites. Les corniches devront être soit en « caïroux » soit en génoise. Les corniches en finition bois ou PVC sont

autorisés sous réservés d'être en harmonie avec la couleur des m

Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, P.V.C. peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.

Les toitures terrasses, toitures inaccessibles, toitures accessibles sont autorisées. Mais dans ce cas, les toitures ne devront pas rester à nue, et devront être recouvertes (végétalisation, gravillons...) etc...

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.

En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles et les toitures accessibles ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

#### 5. Balcons, escaliers :

Les éléments de modénature se situant sur les balcons, les auvents doivent s'harmoniser avec les ouvertures. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement (de type barreaudage horizontal ou vertical) ; les gardes corps en verre sablé ou coloré sont autorisés.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne pas desservir plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

#### 6. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux en fibro-ciment apparents sont interdits.

Les éléments de ferronnerie de type marquises, tonnelles, auvent, etc... devront être en harmonie sur une même construction et respecter le nuancier disponible en Mairie.

#### 7. Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 13 mai 2013.

Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe «façades» et être en harmonie avec la construction principale sans pour autant être identiques.

Les matériaux utilisés pour les murs bahut et clôtures ne devront pas rester à nue ou brut, mais être traités avec le même soin que les façades.

Les crépis écrasés sont interdits pour les clôtures.

### Pour la zone 1AU3 :

Si la réalisation de clôtures est prévue, les clôtures plantées seront privilégiées.

Lorsqu'une clôture est édiflée sur une voie ou une emprise publique, ainsi qu'en limites séparatives, la partie maçonnée ne peut excéder 0,25m de haut. Elle peut être surmontée d'une grille métallique ou d'un grillage.

### Pour la zone 1AU3a :

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80m de hauteur et composées comme suit : un mur bahut de 1,00 mètres de hauteur maximum surmonté d'un système perméable à claire voie (grillage, végétation, etc.).

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est fixée 1,80 mètre de hauteur maximum et, en fonds de parcelle, la hauteur peut aller jusqu'à 2 mètres maximum.

### 8. Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

### 9. Antennes/ Paraboles :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Les antennes et paraboles dont la dimension du réflecteur excède 1,00 m sont soumises à déclaration préalable, conformément au décret n°93-1195 du 22 octobre 1993, modifiant l'article R. 421-1 du code de l'urbanisme.

Les paraboles ne doivent pas être apposées en façade ou sur les balcons et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public proche.

Elles seront posées en toitures et en recul d'au moins 1,00 m par rapport d'une part au bord de toiture, d'autre part par rapport au faitage.

### 10. Climatiseurs/Pompes à chaleur/Chauffe eau solaire :

Les climatiseurs posés en saillie ou console sur façade sur voie ou emprise publique sont interdits ; ils doivent prioritairement être posés sur la façade arrière du bâtiment, non visible depuis le domaine public proche, ou en combles ; en cas d'impossibilité technique ou architecturale, ils peuvent être intégrés dans une niche encastrée dans la façade de la construction et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Leur implantation ne doit pas entraîner de nuisances ou d'inconforts pour le voisinage.

### 11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ainsi que les dispositions du présent article 11.

Les éoliennes doivent être accolées aux constructions.

### 12. Couleurs :

Le choix des couleurs doit respecter le nuancier déposé en Mairie.

## ARTICLE 1AU3 12 :STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions Générales

#### Pour la zone 1AU3 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte :

- soit sur le terrain même.
- soit sur des espaces dédiés dans le périmètre de l'opération d'ensemble.

#### Pour la zone 1AU3a :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### 2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les logements sociaux : ce sont les dispositions du code de l'urbanisme qui s'appliquent.
- c) Pour les ensembles, groupes d'habitations et projet d'aménagement d'ensemble, 2 places de stationnement-visiteurs pour 3 logements ; ces places de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- d) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant ;
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ;
- g) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme.
- h) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

#### Pour les 2 roues :

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

### ARTICLE 1AU3 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée au PLU.

Dans le cas des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repos, espaces de convivialité, etc...il doit être planté un arbre pour 25 m<sup>2</sup> de surface, dont le choix sera porté sur des essences indigènes / locales (chênes lièges, chênes verts...), et respectueuses de la gestion en eau (dont la résistance à la sécheresse est reconnue).

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Les essences choisies devront être non allergènes et non toxiques.

Les essences particulièrement combustibles (mimosas, eucalyptus, espèces résineuses telles que cyprès, thuyas, pins) devront être proscrites en cas de plantations uniformes ; la taille des haies devra par ailleurs être conforme à l'arrêté du 15 avril 2019 porté en annexe au PLU (Annexe « Risque incendie --- Obligations Légales de Débroussaillage »).

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE 1AU3 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

### ARTICLE 1AU3 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et peu consommatrices en eau.

### ARTICLE 1AU3 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des critères de qualité en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.