

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TRESSERRE MODIFICATION N°2 DU PLU

## RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE TRESSERRE

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		29.09.2022

#### Mairie de Tresserre

Place Nova 66 300 TRESSERRE Tél: 04 68 38 80 34 mairie@tresserre.fr











# COMMUNE DE TRESSERRE MODIFICATION N°2 DU PLU

### INTRODUCTION & SOMMAIRE

Le présent dossier s'attache à exposer les motivations de la Commune de Tresserre pour procéder à la modification simplifiée de son PLU approuvé le 10 mars 2014, mis en compatibilité le 21 mai 2015 et modifié une première fois le 23 décembre 2019.

La Commune de Tresserre a décidé de procéder à une modification simplifiée de son PLU pour permettre la réalisation d'un écoquartier sur la zone 1AU3 de « Camps Doutres ».

A cet égard, la Commune a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU par arrêté du Maire du 4 novembre 2021.

<u>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant la zone</u>
<u>1AU3 et le règlement écrit sont modifiés</u> pour permettre un schéma de fonctionnement, d'accès, de circulation et plus généralement de prise en compte du développement durable, compatibles avec les principes de l'écoquartier.

De plus, <u>la Commune souhaite modifier la destination de l'Emplacement</u>

<u>Réservé n°4 (ER n°4)</u> prévu initialement pour « l'extension du cimetière » afin de réaliser des « équipements publics, espaces sportifs et de loisirs ». En effet, la Commune souhaite étoffer son pôle d'équipements sportifs et de loisirs

Cette modification simplifiée fait suite à une **étude urbaine préalable à la réalisation d'un écoquartier**, initiée par la Commune et réalisée en 2021 par les 2 bureaux d'études turbines\*, urbanisme & paysage, et Diagobat environnement. Ce travail a permis de prendre en compte finement le site et ses caractéristiques, les grands principes fondant la notion d'écoquartier et de définir le **niveau d'exigences** à atteindre pour la réalisation de cet écoquartier,

La population de Tresserre a été associée à ce travail en 2021, avec la participation à 2 ateliers de **concertation** (phases diagnostic et scénarios) puis à 1 réunion publique (présentation des résultats de la mission).

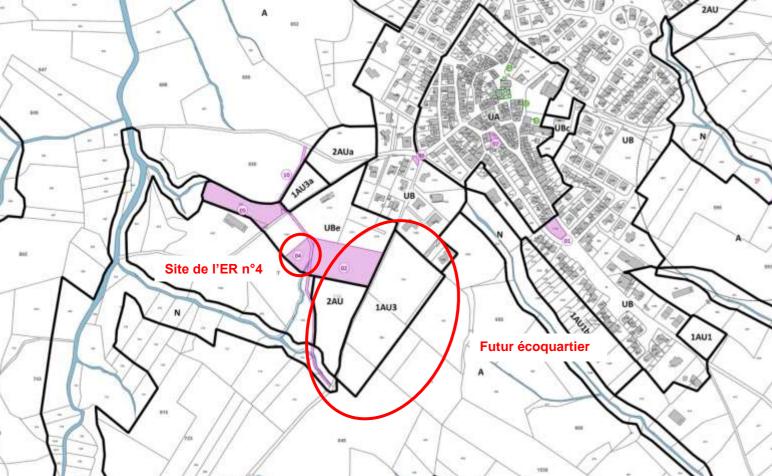
A l'issue de cette mission, la Commune a souhaité modifier l'OAP et le règlement écrit du PLU, afin que les nouvelles règles permettent la réalisation effective de l'écoquartier.

Le règlement graphique n'est pas modifié.

Le dossier présente les éléments suivants :

- Objet de la modification simplifiée
- Procédure pour la modification simplifiée
- Extraits de l'OAP avant et après la modification simplifiée
- Extraits du règlement écrit avant et après la modification simplifiée
- Extraits de la liste des Emplacements Réservés avant et après la modification simplifiée.





### **OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

La Commune de Tresserre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté du Maire du 4 novembre 2021, la Commune a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU. Cette modification a différents objets.

1. D'une part, la modification simplifiée du PLU doit permettre la réalisation d'un écoquartier sur le secteur de Camp Doutres, au sud du village, sur la zone déjà classée en 1AU.

Ce projet d'écoquartier va s'inscrire dans une démarche de développement durable et notamment de préservation de l'environnement, de mixité sociale et fonctionnelle.

La réflexion sur les **déplacements** est primordiale et un nouveau schéma va permettre de limiter la place de la voiture en développant les mobilités actives (piétons, vélos) dans le nouveau quartier, avec le reste du village et notamment l'école. La mixité est aussi recherchée, notamment en termes de typologies bâties, de formes urbaines, d'occupation des logements. La qualité des espaces publics et extérieurs aux logements sera en lien étroit avec le schéma général de fonctionnement du nouveau quartier. La qualité des logements, leur implantation, la recherche d'une architecture bioclimatique relèvent aussi des principes de l'écoquartier, de même qu'une forte prise en compte des eaux pluviales traitées à l'air libre afin de respecter le cycle de l'eau. Ces différents principes du projet satisferont à la fois à la qualité de vie dans ce nouveau quartier, sa mise en relation avec les quartiers voisins et les équipements du village, mais aussi la prise en compte de la préservation de l'environnement au sens large. La voie communale du Pla del Rey qui borde la zone 1AU3 et permet sa desserte doit aussi rentrer dans les nouveaux principes de déplacements minorant la place de la voiture et rester un axe bordant le quartier sans aménagements majeurs et trop coûteux. Il est d'ailleurs à noter qu'un projet de véloroute devrait relier Le Boulou à Llupia en passant par l'entrée du village où sera implanté l'écoquartier.

Pour mettre en place ce projet d'écoquartier de façon effective, **l'OAP doit être modifiée** (nouveau schéma d'organisation, nouvel argumentaire pour le nouveau quartier et la voie communale), de même que le règlement écrit (prise en compte de l'OAP, nouvelles règles d'implantation, aspect, clôtures).

2. D'autre part, la Commune souhaite modifier la destination de l'Emplacement Réservé n°4 (ER n°4) prévu initialement pour « l'extension du cimetière » afin de réaliser plutôt des « équipements publics, espaces sportifs et de loisirs ».

En effet, la Commune souhaite étoffer son pôle d'équipements sportifs et de loisirs existants (école, boulodrome, jeux, petit parc urbain, skate parc en cours...) par d'autres équipements sur de nouveaux espaces. Il s'agit d'espaces en prolongement immédiat de l'existant et de l'ER n°2 à vocation de « réalisation d'espaces sportifs et de loisirs »

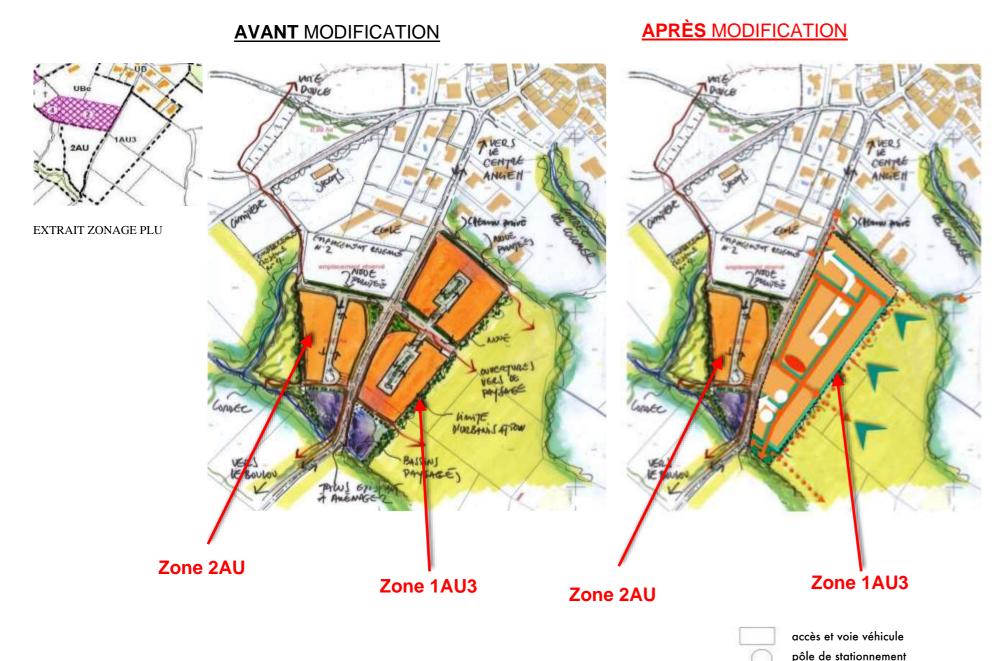
La nouvelle vocation de l'ER n°4 se situe donc dans la logique de ces aménagements et pourra ainsi permettre la réalisation de nouveaux espaces sportifs sur un site présentant une pente (par exemple l'installation d'un pump track).

LE LANCEMENT DE LA	Comment et par qui ?  Pas de délibération mais élaboration d'un projet :	Contenu du dossier :  Rapport de présentation +			
PROCÉDURE art. L. 153-45	<ul> <li>▶ le maire ou</li> <li>▶ le Pdt de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale)</li> </ul>	l •			
<b>LA NOTIFICATION DU PROJET</b> art. L. 153-40	compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel				
Evaluation environnementale & concertation Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021  L'avis de la MRAE doit être sollicité (sur la base d'un dossier comprenant une description et un exposé proportionné aux enjeux environnementaux). Dans un délai de 2 mois à compter de la réception initiale du dossier, la MRAE donne un avis conforme qui statue sur la nécessité, ou non, de réaliser une évaluation environnementale ; dans ce dernier cas, la procédure de modification est obligatoirement soumise à concertation.					
L'article L. 103-3 laisse à la collectivité le soin de juger de l'opportunité d'organiser ou non une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.  La notification permet aux PPA d'émettre un avis sur le dossier  Comment y procéder ?					
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC art. L. 153-47	<ul> <li>▶ Mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler des observations.</li> <li>Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.</li> </ul>				
10. L. 133-47	<ul> <li>▶ Ces observations sont enregistré</li> <li>Contenu du dossier ?</li> <li>▶ Le projet de modification, l'expoavis des PPA mentionnées ci-dessu</li> </ul>	sé des motifs, et le cas échéant les			
APPROBATION DU PROJET art. L. 153-47	concertation  I'organe délibérant délibère et motivée.	maire présente le bilan de la adopte le projet par délibération ir compte des avis émis et des mis au Préfet avec la délibération.			
LES MESURES DE PUBLICITÉ art. R. 153-20 et R. 153-21	<ul> <li>▶ Affichage en mairie durant 1 moi</li> <li>▶ Mention est insérée dans un jour</li> <li>▶ Publication au recueil des actes de plus de 3 500 habitants)</li> </ul>	s rnal du département			
OPPOSABILITÉ DE LA MODIFICATION art. L 153-48	►Exécutoire dès que les mesures le dossier a été transmis au Préfet	de publicité sont effectuées et que			

## PROCÉDURE POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3

PLU précédent.



L'OAP n'est pas modifiée dans sa structure générale, mais certaines pages sont modifiées et réorganisées. Il s'agit des 2 dernières pages où les zones 1AU3 et 2AU bénéficiaient des mêmes règles dans le

- 1. La page concernant l'OAP de la zone 1AU3 est modifiée en profondeur afin de proposer un nouveau schéma d'organisation et un nouvel argumentaire écrit permettant la réalisation d'un écoquartier :
- **nouveaux accès** sur la voie communale du Pla del Rey, permettant de diffuser la circulation entrante et sortante en 2 points ;
- rôle plus urbain donné à la voie communale du Pla del Rey, en limitant les aménagements (notamment en supprimant le giratoire prévu dans l'OAP du PLU précédent), et en y autorisant le stationnement;
- travail sur la place du stationnement avec des principes permettant une diversité des situations et surtout que les véhicules stationnés n'envahissent pas les espaces publics et privés ;
- création effective d'un maillage de mobilités douces irriguant tout le nouveau quartier et le reliant aux quartiers proches, au village, à ses équipements, notamment à l'école, et s'ouvrant sur le paysage;
- mise en place d'un réseau de noues plantées sur les espaces privés et publics pour gérer les eaux de pluie par infiltration et à ciel ouvert, ce qui participe fortement à la qualité paysagère du quartier (tout en diminuant les coûts d'aménagement et d'entretien);
- réflexion sur les espaces verts, plantés, les matériaux poreux, l'installation d'une placette centrale, ici aussi afin de travailler tant la qualité paysagère de l'écoquartier que la prise en compte de la dimension environnementale :
- mise en place d'une diversité des futurs logements, d'une mixité sociale, des tailles de parcelles et des typologies bâties.
- 2. En conséquence, une page de plus dans le dossier OAP est créée pour rappeler les principes non modifiés par rapport au PLU précédent concernant la zone 2AU.
- 3. Enfin, est supprimée la dernière page du dossier OAP du PLU précédent et concernant les voiries et la voie communale du Pla del Rey: les informations concernant ces thématiques sont mentionnées pour chacune des zones 1AU3 et 1AU3a.
- 4. Pour faciliter la lecture des OAP, la référence à chaque zone 1AU3, 1AU3a et 2AU est indiquée sur chacune des pages les concernant.

limite de la zone AU

### **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 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.



#### ARTICLE 1AU3 3: ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) 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 exitures méranères.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) 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.
- e) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement

#### 2. Voirie :

 a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

(...)

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

#### (...

#### 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 et de raccordement vers le réseau collecteur réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

## **APRÈS MODIFICATION**

#### **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.

#### (....)

#### 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 sone IAU3a, pour être constructible, un terrain doit comporter un accés (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.
- 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
- 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.
- s) 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 (piètons, 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 réele.
- 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.

#### (...

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

#### (...)

#### 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.

## EXTRAITS DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVANT MODIFICATION ET APRÈS MODIFICATION

Le règlement écrit de la zone 1AU3 a été modifiée afin de prendre en compte de nouvelles règles permettant la réalisation de l'écoquartier :

- à chaque article nécessaire, la référence à l'OAP de la zone 1AU3 est mentionnée de façon claire.
- de même, à chaque article nécessaire, les règles peuvent ne pas s'appliquer pour les équipements publics et les installations techniques de production photovoltaïque de distribution d'énergie électrique.
- à l'article 1AU3-3, la règle concernant les accès est adaptée à la prise en compte des principes d'un écoquartier : l'accès véhicule à la parcelle n'est pas obligatoire si un espace de stationnement est prévu à proximité de cette parcelle ; dans ce cas de figure, l'accès piéton est seul nécessaire. De plus, pour le réseau modes actifs (piétons/vélos), il devra être compatible avec l'OAP qui matérialise le principe d'un schéma modes actifs adapté à l'opération et au site.
- à l'article 1AU3-4, le traitement des eaux pluviales doit être compatible avec l'OAP qui matérialise le principe d'un réseau de noues plantées (gestion à ciel ouvert) qui est un principe fort de prise en compte de l'environnement et du paysage dans l'écoquartier.
- à l'article 1AU3-6, l'implantation des constructions est réglée par rapport à la limite la plus au nord de la parcelle à une distance de 0m (alignement) à 3m. Cela permet de dégager le plus possible d'espace extérieur privatif sur le côté sud et d'avoir une façade intéressante et ouverte au sud qui reste la meilleure orientation en architecture bioclimatique (ensoleillement, vent...). Les distances d'implantation aux autres limites ne sont pas limitées.
- à l'article 1AU3-7, l'implantation par rapport à la limite séparative est passée de 4 à 3m, ce qui est suffisant (par exemple pour garer une voiture) et qui permet de mieux gérer des parcelles de taille restreinte. La construction en limite séparative (qui permet des bâtiments mitoyens) reste bien sûr autorisée.
- à l'article 1AU3-10, afin de favoriser la construction de logements sociaux et d'avoir une meilleure utilisation de l'espace et des équipements, la règle concernant la hauteur des constructions est majorée dans la limite de 20% pour les immeubles comportant au moins 50% de logements sociaux.
- à l'article 1AU3-11, les règles concernant l'architecture et l'aspect extérieur (paragraphes « dispositions générales », « façades », « couleurs ») sont simplifiées, afin de permettre l'édification de bâtiments diversifiés, bien installées dans le site, à l'architecture contemporaine. Cela permet également de laisser une bonne latitude aux constructions innovantes.
- à l'article 1AU3-11 toujours, la règle concernant les clôtures est modifiée afin de n'autoriser que des clôtures basses, plantées, afin de favoriser la transparence hydraulique.
- à l'article 1AU3-12, les règles concernant le stationnement sont adaptées au principe de l'écoquartier : le stationnement n'est pas obligatoire sur la parcelle s'il est prévu sur des espaces dédiés prévus dans l'opération d'ensemble.

#### (...)

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

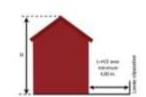
- Les constructions doivent être édifiées soit en alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées à usages publics existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
- à 15 mètres de l'axe des routes départementales.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

#### (...)

#### 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 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.



- Des h\u00e4timents jointifs de hauteur sensiblement \u00e9gale peuvent \u00e9galement s'implanter sur les limites s\u00e9paratives aboutissant aux voies.
- Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

#### (...)

#### ARTICLE 1AU3 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du soil 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≥L).

#### 3. Hauteur absolue

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

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

 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.

## **APRÈS MODIFICATION**

#### (...)

ARTICLE 1AU3 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Pour la zone 1AU3

- 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.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de production photovoltaique 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 sénérale.

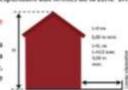
#### Pour la zone 1AU3a

- 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.

#### (...

#### 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 IAU3
- 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 1ALFIE.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, ainsi que pour les installations techniques de production photovoltalque 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'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

- Des b\u00e4timents jointifs de hauteur sensiblement \u00e4gale peuvent \u00e4galement s'implanter sur les limites s\u00e4paratives aboutissant aux voies.
- Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voiule.
- 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 m² de superficie, quelles ne servent pas d'habitation et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
- Enfin, les piscines sont admises, à condition d'être implantées à 2 mêtres 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.

# EXTRAITS DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVANT MODIFICATION ET APRÈS MODIFICATION

#### (...)

#### 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 (N ≥ 1).

#### 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 mêtres.

 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.

t) 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 photovoltaique et de distribution d'énergie électrique.

#### ARTICLE 1AU3 11: ASPECT EXTERIEUR

#### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes et compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite (exemple : chalet de type suisse, chalet en bois, maisons de type basque, maison de type alsacien...).

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.

(...)

#### 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 vêture sur les façades sont interdits, y compris pour les clôtures.

Le bardage est interdit, y compris le bardage brut. Seul le bardage en bois peint est autorisé sur les façades ainsi que les bardages métalliques peints, mais uniquement de manière ponctuelle et dans une vision esthétique et non structurelle, dans la mesure où il valorise la composition architecturale.

Les constructions en bois sont autorisées ; les constructions bois étrangères à la région sont interdites (chalets, constructions exotiques, maisons basques, etc.\_).



#### 7. Clótures :

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 énduites doivent répondre au précédent paragraphe «façades» et être en harmonie avec la construction principale sans pour autant être identiques.

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 1,80 m 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.

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 facades.

Les crépis écrasés sont interdits pour les clôtures.

## **APRÈS MODIFICATION**

#### 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.

#### (...)

#### 2. Facades:

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 vêture sur les façades sont interdits, y compris pour les clôtures.

Les constructions en bois sont autorisées.

#### (...)

#### 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 éclifiée 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.

# EXTRAITS DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVANT MODIFICATION ET APRÈS MODIFICATION

(...)

#### 12. Couleurs :

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures et les menuiseries, les couleurs vives, primaires, criardes

Pour les clôtures et les l'erronneries, les couleurs vives, primaires, criardes et blanches sont interdites. Une exception pourra être autorisée concernant les éléments de modénature type garde-corps en verre, sous réserve de la recherche d'un parti architectural. Il convient de consulter le nuancier déposé en Mairie.

#### ARTICLE 1AU3 12 :STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 1. Dispositions Générales

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, une place de stationnement-visiteur pour 1 logement; 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 m² de surface de plancher.
- e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 30 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 II. 151-27 du code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² 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.

(...)

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

Dans le cas des espaces publics, espaces collectifs, espaces de stationnement, espaces de repor, espaces de convivialité, etc...Il doit être planté un arbre pour 25 m² 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 Débroussaillement).

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.

### **APRÈS MODIFICATION**

(...)

#### 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  $50\,\mathrm{m}^2$  de surface de plancher.
- e) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour  $10 \, \text{m}^2$  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 m² de surface de vente pour les commerces et de 25 m² 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.

(...)

#### 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 m² 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 Débroussaillement).

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.

## EXTRAITS DU RÈGLEMENT ÉCRIT AVANT MODIFICATION ET APRÈS MODIFICATION

# LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AVANT MODIFICATION ET APRÈS MODIFICATION

## **AVANT MODIFICATION**

#### Bénéficiaire N° de Désignation Superficie l'emplacement réservé Réalisation de stationnements Commune 663 m<sup>2</sup> 6 775 m² Commune Réalisation d'espaces sportifs et de Emplacement réservé pour le tracé de 251 535 m<sup>2</sup> Etat la ligne nouvelle «Perpignan---Le Perthus" et ses installations annexes Extension du cimetière Commune 1 784 m<sup>2</sup> 5 4 449 m<sup>2</sup> Commune Réalisation d'ateliers communaux de stationnements 6 Commune 102 m<sup>2</sup> Amélioration viaire et sécurisation Commune 115 m<sup>2</sup> Amélioration viaire et sécurisation, réalisation de stationnements Commune 2 267 m<sup>2</sup> Réalisation d'une voie (largeur = 9 m) 9 3 461 m<sup>2</sup> Extension de la station d'épuration Commune 10 1 757 m<sup>2</sup> Aménagement d'une piste DFCI Commune

## **APRÈS MODIFICATION**

N° de l'emplacement réservé	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Réalisation de stationnements	Commune	663 m²
2	Réalisation d'espaces sportifs et de loisirs	Commune	6 775 m²
3	Emplacement réservé pour le tracé de la ligne nouvelle «PerpignanLe Perthus" et ses installations annexes	Etat	251 535 m²
4	Équipements publics, espaces sportifs et de loisirs	Commune	1 784 m²
5	Réalisation d'ateliers communaux et de stationnements	Commune	4 449 m²
6	Amélioration viaire et sécurisation	Commune	102 m²
7	Amélioration viaire et sécurisation, réalisation de stationnements	Commune	115 m²
8	Réalisation d'une voie (largeur = 9 m)	Commune	2 267 m²
9	Extension de la station d'épuration	Commune	3 461 m²
10	Aménagement d'une piste DFCI	Commune	1 757 m <sup>2</sup>