

COMMUNE DE TERRATS



Modification n°2 du PLU

Dossier n° 993

DOSSIER D'APPROBATION



3. Règlement modifié



Contact :
INFO CONCEPT
132, rue Pierre Ciffre
66 000 PERPIGNAN



Contact **URBANiS**
Agence régionale de Nîmes
Antenne de Perpignan
5 Rue de la Fusterie



8 rue Roger Roquefort
66350 Toulouges (sur RDV)
☎ 06 23 21 00 58
📧 02 57 45 00 00

Commune de Terrats

Modification n°1 du plan local d'urbanisme

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
CHAPITRE 1 – ZONE Ua	...2
CHAPITRE 2 – ZONE Ub	...7
CHAPITRE 3 – ZONE Uc	...12
CHAPITRE 4 – ZONE AU0	...17
CHAPITRE 5 – ZONE 2AU	...19
CHAPITRE 6 – ZONE 4AU	...24
 TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
CHAPITRE 1 – ZONE A	...26
CHAPITRE 2 – ZONE N	...31

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et de services, très dense où les constructions sont édifiées généralement en ordre continu. Cet ensemble urbain présente un intérêt architectural intéressant qu'il convient de préserver et de mettre en valeur dans le temps.

*La zone Ua comprend un secteur représenté par une trame sur les documents graphiques, et qui est concerné par l'application du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR inondation et mouvement de terrain). **Dans ce secteur, les dispositions du PPR prévalent sur celles du plan local d'urbanisme.***

ARTICLE Ua1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article Ua2
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale et artisanale de vente.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires non liées à une activité commerciale ou artisanale ou non liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les installations de parc éolien.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les carrières.

Article Ua.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées sont admises sous réserve que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens, de l'absence de nuisances inacceptables et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes. Elles devront intégrer des préoccupations liées à l'environnement urbain et paysager.
- Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- **Dans les secteurs tramés en bleu figurant sur les documents graphiques, toutes les occupations ou utilisations des sols susceptibles d'être admises doivent respecter le Plan de Prévention des Risques approuvé.**

Article Ua.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils :

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, être adaptés à la nature de la construction projetée
- et ne présentent aucune gêne pour la circulation publique. Ils doivent respecter notamment la visibilité depuis et sur les voies publiques.

Les voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées.

Elles doivent être aménagées de telle sorte qu'elles

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, qu'ils soient piétons, vélo cyclistes ou motorisés,
- soient compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours, des services d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de la protection civile,
- préservent et aménagent les circulations douces (piétons, cycles) en dehors de l'emprise réservée aux déplacements motorisés (trottoirs ou sur-largeur ne permettant pas le stationnement des véhicules).

Article Ua4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

L'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

L'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, des solutions préalables de rétention et d'absorptions des eaux sont demandées sur la parcelle avec un débit de rejet minimum vers les collecteurs, compatibles avec les exigences fixées par les services techniques gestionnaires.

Electricité – Téléphone.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain. Cette disposition est obligatoire dans les opérations d'aménagement d'ensemble (groupes d'habitations, lotissements, Z.A.C).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article Ua.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Article Ua6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ou la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des constructions à usage d'habitation non destinées à être démolies, les constructions, pour tous les niveaux, doivent être implantées à la limite du domaine public, à l'alignement actuel.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée notamment dans les cas suivants :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.

Article Ua.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le projet concerne :

- l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant,
- la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis,
- la présence sur le terrain voisin d'une construction ne joignant pas la limite séparative. Dans ce cas, l'implantation de la construction ne serait être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes, elles peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

Article Ua.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions discontinues devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 3,50 mètres.

Article Ua.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

ARTICLE Ua.10. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 10,50m.

Toute extension ou surélévation de construction existante doit avoir une hauteur compatible avec les hauteurs de son environnement proche. La hauteur des constructions sera, dans tous les cas, dépendante de la hauteur des constructions mitoyennes.

Article Ua.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants ainsi qu'avec les sites et les paysages communaux.

Ces règles visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine :

- *si l'insertion paysagère est exemplaire,*
- *à haute qualité environnementale,*
- *si elle contribue à la réalisation d'économie d'énergie significative.*

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au terrain et en respectera les dénivellations.

Toiture.

Le sens du faîtage du bâtiment principal devra être parallèle aux voies publiques.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. La pente de toiture ne pourra excéder les 33%.

Matériaux.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures devront emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins pour leur qualité, leur couleur, leur modulation.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants locaux qui y seront incorporés.

Annexes.

Elles doivent être traitées avec autant de soins que le bâtiment principal et d'après la même teinte.

Restauration de bâtiments anciens.

L'architecture, le volume général et le faîtage des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Les extensions et modifications ou aménagements des constructions déjà existantes doivent avoir pour effet de conserver et continuer le caractère bâti du centre du village.

Article Ua.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (accès non compris).

Les garages existants ne pourront subir aucune transformation et ne pourront changer de destination.

Il est exigé :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, un garage ou une place de stationnement par logement,
- pour les **constructions à usage de bureaux de services ou de commerces** une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de vente.
- pour les équipements divers :
 - Hôtels : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
 - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m² de salle.
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Article Ua.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres devront être végétalisés avec des essences adaptées au milieu urbain.

Les aires de stationnement seront plantées, par des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux places de stationnement. Les arbres seront protégés des chocs causés par les voitures par des dispositifs adaptés (par exemple corsets hauts ou protections basses en tube métallique).

Article Ua.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

CHAPITRE 2 – ZONE Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de mixité urbaine qui comprend des quartiers à vocation d'habitat, de commerces et de services. Elle est suffisamment équipée. Son urbanisation récente se développe en périphérie du village ancien.

Le corps de règle de cette zone a pour objectif de favoriser une mixité des formes urbaines et des fonctions urbaines (dans la limite de leur compatibilité avec le logement et la capacité globale des équipements) tout en autorisant une densification mesurée de ces espaces.

*La zone Ub comprend un secteur représenté par une trame sur les documents graphiques, et qui est concerné par l'application du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR inondation et mouvement de terrain). **Dans ce secteur, les dispositions du PPR inondation prévalent sur celles du plan local d'urbanisme.***

Article Ub.1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article Ub2
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale et artisanale de vente.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires non liées à une activité commerciale ou artisanale ou non liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les installations de parc éolien.
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières

Article Ub.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les installations classées sont admises sous réserve que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens, de l'absence de nuisances inacceptables et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes. Elles devront intégrer des préoccupations liées à l'environnement urbain et paysager.
- Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- **Dans les secteurs tramés en bleu figurant sur les documents graphiques, toutes occupations ou utilisations des sols susceptibles d'être admises doivent respecter le Plan de Prévention des Risques approuvé.**

Article Ub.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils :

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, être adaptés à la nature de la construction projetée
- et ne présentent aucune gêne pour la circulation publique. Ils doivent respecter notamment la visibilité depuis et sur les voies publiques.

Les voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées.

Elles doivent être aménagées de telle sorte qu'elles

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, qu'ils soient piétons, vélo cyclistes ou motorisés,
- soient compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours, des services d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de la protection civile,
- préservent et aménagent les circulations douces (piétons, cycles) en dehors de l'emprise réservée aux déplacements motorisés (trottoirs ou sur-largeur ne permettant pas le stationnement des véhicules).

Les voies en impasse sont autorisées à condition que leur réalisation n'hypothèque pas les extensions urbaines futures des parcelles limitrophes et à proximité. Dans ce cas, une emprise suffisante doit rester libre pour permettre la poursuite viaire future des quartiers.

Article Ub.4. La desserte par les réseaux.

L'eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

L'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, des solutions préalables de rétention et d'absorptions des eaux sont demandés sur la parcelle avec un débit de rejet minimum vers les collecteurs, compatible avec les exigences fixées par les services techniques.

Les eaux des piscines doivent nécessairement subir un pré-traitement avant l'exutoire. Elles doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales lorsqu'ils existent à défaut, dans le réseau des eaux usées.

Electricité – Téléphone.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur

les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain. Cette disposition est obligatoire dans les opérations d'aménagement d'ensemble (groupes d'habitation, lotissements, ZAC).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article Ub.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées

Article Ub.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être supérieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble (groupes d'habitations, lotissements, Z.A.C).

Article Ub.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne saurait être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions annexes, elles peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que sa hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

Article Ub.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions discontinues devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 3,50 mètres.

Article Ub.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article Ub.10. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de déblais et de remblais nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Article Ub.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants ainsi qu'avec les sites et les paysages communaux.

Ces règles visent à assurer dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine :

- ***si l'insertion paysagère est exemplaire,***
- ***à haute qualité environnementale,***
- ***si elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie significatives.***

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au terrain et en respectera les dénivellations.

Toiture.

Le sens du faîtage du bâtiment principal devra être parallèle aux voies publiques.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. La pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les souches de cheminées des constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 1,20 mètre en saillie. Les conduits ne doivent pas être construits en applique sur les murs sauf s'il s'agit de cheminées extérieures de type « barbecue » implantés sur le mur d'une dépendance ou d'un appentis.

Matériaux.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures devront emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins pour leur qualité, leur couleur, leur modulation.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants locaux qui y seront incorporés.

Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être exécutés en type rustique fin ou taloché.

Les couleurs de façades et clôtures maçonnées doivent être choisies dans la gamme du nuancier déposé en Mairie.

Les matériaux de placage, les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.

Annexes.

Elles doivent être traitées avec autant de soins que le bâtiment principal et d'après la même teinte.

Restauration de bâtiments anciens.

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Clôtures.

Les murs de clôture constitués de parpaings non enduits sont interdits. Elles doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local : muret bahut enduit couvert par un chapeau de briques, ou clôtures grillagées doublées de haies vives issues de la flore locale.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m en bordure de voies publiques ou privées, et 2,00 mètres en limites séparatives. **Toutefois, dans le secteur soumis à risques naturels, les dispositions du PPR approuvé s'appliquent.**

Article Ub.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation :***
 - un garage et deux places de stationnement par logement sur la parcelle et non clos.
 - Dans le cas des opérations en collectifs ou groupées de plus de 5 logements, il est obligatoire de prévoir un emplacement visiteur non clos par tranches de 2 logements.
- ***Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces*** une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de vente.
- ***Pour les établissements divers :***
 - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
 - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m² de salle.
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Article Ub.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés par des sujets d'espèces adaptée au milieu méditerranéen et venté.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés tout en participant à la composition générale du quartier et aux usages des habitants

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement. Les arbres seront protégés des chocs causés par les voitures par des dispositifs adaptés : corsets hauts ou protections basses en tube métallique.

Article Ub.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

CHAPITRE 3 – ZONE Uc

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine suffisamment équipée, destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées (artisanale, industrielle...).

*La zone Uc comprend un secteur représenté par une trame sur les documents graphiques, et qui est concerné par l'application du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR inondation et mouvement de terrain). **Dans ce secteur, les dispositions du PPR inondation prévalent sur celles du plan local d'urbanisme.***

Article Uc.1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

- Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les habitations individuelles autres que celles indiquées en Uc.2.
- Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs, socio-culturels et sportifs.
- Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

Article Uc.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Les constructions à usage d'habitation devant se situer à l'arrière des bâtiments d'activités.
- **Dans les secteurs tramés en bleu, figurant sur les documents graphiques, toutes les occupations ou utilisations des sols susceptibles d'être admises doivent respecter le Plan de Prévention des Risques approuvé.**

Article Uc.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils :

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, être adaptés à la nature de la construction projetée
- et ne présentent aucune gêne pour la circulation publique. Ils doivent respecter notamment la visibilité depuis et sur les voies publiques.

Les voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées.

Elles doivent être aménagées de telle sorte qu'elles

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, qu'ils soient piétons, vélo cyclistes ou motorisés.

- soient compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours, des services d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de la protection civile,
- préservent et aménagent les circulations douces (piétons, cycles) en dehors de l'emprise réservée aux déplacements motorisés (trottoirs ou sur-largeur ne permettant pas le stationnement des véhicules).

Les voies en impasse sont autorisées à condition que leur réalisation n'hypothèque pas les extensions urbaines futures des parcelles limitrophes et à proximité. Dans ce cas, une emprise suffisante doit rester libre pour permettre la poursuite viaire future des quartiers.

Article Uc.4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'eau potable.

Toute construction ou installation, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

L'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, des solutions préalables de rétention et d'absorptions des eaux sont demandés sur la parcelle avec un débit de rejet minimum vers les collecteurs, compatible avec les exigences fixées par les services techniques.

Les eaux des piscines doivent nécessairement subir un pré-traitement avant l'exutoire. Elles doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales lorsqu'ils existent à défaut, dans le réseau des eaux usées.

Electricité – Téléphone.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article Uc.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

Article Uc.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être supérieure à 10 mètres de cette emprise.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupés, lotissements, Z.A.C).

Article Uc.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne saurait être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions annexes, elles peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que sa hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

Article Uc.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions discontinues devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 3,50 mètres.

Article Uc.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article Uc.10. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions nouvelles, est fixée à 10 mètres.

Article Uc.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 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.

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et l'environnement en général. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité de volume. Leurs aspects et leurs tonalités devront être en relation avec le bâtiment principal d'activité.

Ces règles visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine :

- ***si l'insertion paysagère est exemplaire,***
- ***à haute qualité environnementale,***
- ***si elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie significatives.***

Toiture

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas de toiture traditionnelle, le pourcentage de la pente ne pourra excéder 33 %

Les souches de cheminées des constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 1,20 mètre en saillie. Les conduits ne doivent pas être construits en applique sur les murs sauf s'il

s'agit de cheminées extérieures de type « barbecue » implantés sur le mur d'une dépendance ou d'un appentis.

Matériaux

Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être exécutés en type rustique fin ou taloché. Les couleurs de façades et clôtures savonnées doivent être choisies dans la gamme du nuancier déposé en Mairie. En aucun cas, les couleurs principales des bâtiments d'activités et d'habitation ne pourront présenter des couleurs différentes.

Seules des lisières publicitaires sur le bâtiment d'activité et les appendices publicitaires pourront déroger au nuancier de couleur choisi par la collectivité.

Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.

Clôtures

Les murs de clôture constitués de parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local : muret bahut enduit couvert par un chapeau de briques, ou clôtures grillagées doublées de haies vives issues de la flore locale.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m en bordure de voies publiques ou privées, et 2,00 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le secteur soumis à risques naturels, les dispositions du PPR approuvé s'appliquent.

Article Uc.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

Il est exigé :

- ***pour les constructions à usage d'habitation :***
 - un garage et deux places de stationnement par logement.
- ***Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces*** une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de vente.
- ***Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers :*** une place de stationnement par 100m² de surface de planchers.
- ***Pour les établissements divers :***
 - Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0.6 place par lit.
 - Restaurants (ou débits de boisson) : une place de stationnement par 10m² de salle.
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques à moins de 10 m de ces angles.

Article Uc.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés par des sujets d'espèces adaptées au milieu méditerranéen et venté.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés tout en participant à la composition générale du quartier et aux usages de la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement. Les arbres seront protégés des chocs causés par les voitures par des dispositifs adaptés : corsets hauts ou protections basses en tube métalliques...

Article Uc.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

CHAPITRE 4 – ZONE AU0

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à assurer le développement urbain à moyen terme et devra être aménagée dans un souci de parfaite intégration urbaine et paysagère en privilégiant les déplacements à pied et à bicyclette.

Cette zone est dite « bloquée ». L'urbanisation de la zone ne sera rendue possible qu'après modification du P.L.U., lorsque les conditions nécessaires à la levée des contraintes locales seront réunies, en particulier lorsque les dessertes appropriées en réseaux publics seront réalisées.

Dans tous les cas, l'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement des secteurs jointes au présent plan local d'urbanisme.

Article AU0.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

Dans l'attente d'être équipée, la zone AU0 n'est pas constructible.

Toute urbanisation ne pourra être rendue possible uniquement si elle envisage l'aménagement et l'équipement de l'ensemble de la zone.

Article AU0.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Non réglementées.

Article AU0.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementées.

Article AU0.4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Non réglementées.

Article AU0.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

Article AU0.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Non réglementée

Article AU0.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementée

Article AU0.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE.

Non réglementée

Article AU0.9. L'EMPRISE AUX SOLS DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article AU0.10. LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article AU0.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article AU0.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Non réglementée

Article AU0.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Non réglementée

Article AU0.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

CHAPITRE 5 – ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à assurer le développement urbain de la Commune de Terrats, dans laquelle s'applique en plus du règlement du PLU, des orientations d'aménagement permettant de garantir un aménagement de qualité soucieux d'une intégration urbaine et paysagère du quartier.

Les quartiers ont une vocation mixte dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Un secteur 2AUn est créé pour identifier l'espace vert existant à valoriser.

Article 2AU.1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2AU.2
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale de vente.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Au titre des installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires non liées à une activité commerciale ou artisanale ou non liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les installations de parc éolien.
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières

En secteur 2AUn, toutes les constructions ou installations sont interdites, en dehors de celles visées à l'article 2AU.2.

Article 2AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par les articles L.152-1 et L.152-4 du Code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, compatible avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées sont admises sous réserve que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens, de l'absence de nuisances inacceptables et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes. Elles devront intégrer des préoccupations liées à l'environnement urbain et paysager.

En secteur 2AUn, seules sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des équipements collectifs.

Article 2AU.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès

Les terrains doivent être aménagés de telle sorte qu'ils :

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, être adaptés à la nature de la construction projetée
- et ne présentent aucune gêne pour la circulation publique. Ils doivent respecter notamment la visibilité depuis et sur les voies publiques.

Les voiries

Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées.

Elles doivent être aménagées de telle sorte qu'elles

- ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers, qu'ils soient piétons, vélo cyclistes ou motorisés,
- soient compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours, des services d'enlèvement des ordures ménagères et ceux de la protection civile,
- préservent et aménagent les circulations douces (piétons, cycles).

Les voies en impasse sont autorisées à condition que leur réalisation n'hypothèque pas les extensions urbaines futures des parcelles limitrophes et à proximité. Dans ce cas, une emprise suffisante doit rester libre pour permettre la poursuite viaire future des quartiers.

Article 2AU.4. La desserte par les réseaux.

L'eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

L'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, des solutions préalables de rétention et d'absorptions des eaux sont demandées sur la parcelle avec un débit de rejet minimum vers les collecteurs, compatible avec les exigences fixées par les services techniques.

Les eaux des piscines doivent nécessairement subir un pré-traitement avant l'exutoire. Elles doivent être rejetées dans le réseau des eaux pluviales lorsqu'ils existent à défaut, dans le réseau des eaux usées.

Electricité – Téléphone.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article 2AU.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées

Article 2AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique, à défaut elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Des conditions différentes peuvent 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 ces opérations et leur composition générale.

Article 2AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne saurait être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent 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 ces opérations et leur composition générale.

Article 2AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

Les constructions discontinues devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à 3,50 mètres.

Article 2AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article 2AU.10. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de déblais et de remblais nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cas particulier des clôtures : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m en bordure de voies publiques ou privées, et 2,00 mètres en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou aux services publics pourront déroger à ces règles.

Article 2AU.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants ainsi qu'avec les sites et les paysages communaux.

Ces règles visent à assurer dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine :

- *si l'insertion paysagère est exemplaire,*
- *à haute qualité environnementale,*
- *si elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie significatives.*

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au terrain et en respectera les dénivellations.

Toiture.

Le sens du faîtage du bâtiment principal devra être parallèle aux voies publiques.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. La pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les souches de cheminées des constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 1,20 mètre en saillie. Les conduits ne doivent pas être construits en applique sur les murs sauf s'il s'agit de cheminées extérieures de type « barbecue » implantés sur le mur d'une dépendance ou d'un appentis.

Matériaux.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures devront emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins pour leur qualité, leur couleur, leur modulation.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants locaux qui y seront incorporés.

Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être exécutés en type rustique fin ou taloché.

Les couleurs de façades et clôtures maçonnées doivent être choisies dans la gamme du nuancier déposé en Mairie.

Les matériaux de placage, les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.

Annexes.

Elles doivent être traitées avec autant de soins que le bâtiment principal et d'après la même teinte.

Restauration de bâtiments anciens.

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides.

Clôtures.

Les murs de clôture constitués de parpaings non enduits sont interdits. Les clôtures doivent être traitées simplement et dans l'esprit local :

- sur emprise publique, elles seront constituées d'un muret bahut enduit couvert par un chapeau de briques,
- sur limite séparative, elles pourront être constituées d'un grillage doublé de haies

vives issues de la flore locale.

Article 2AU.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé ***pour les constructions à usage d'habitation***, deux places de stationnement (close ou non close) minimum par logement.

Pour les autres constructions et installations, le stationnement doit être proportionné à l'usage qu'il supporte et être compatible avec les orientations d'aménagement.

Article 2AU.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés par des sujets d'espèces adaptées au milieu méditerranéen et venté.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés tout en participant à la composition générale du quartier et aux usages des habitants

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Article 2AU.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

CHAPITRE 6 – ZONE 4AU

Rappel du rapport de présentation

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation nouvelle à caractère d'activité artisanale, agricole, commerciale ou de services.

Cette zone est dite « bloquée ». L'urbanisation de la zone ne sera rendue possible qu'après modification du P.L.U. et que lorsque les conditions nécessaires à la levée des contraintes locales seront réunies, en particulier lorsque les dessertes appropriées en réseaux publics seront réalisées.

Dans tous les cas, l'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement des secteurs jointes au présent plan local d'urbanisme.

Article 4AU.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

Dans l'attente d'être équipée, la zone 4AU n'est pas constructible.

Toute urbanisation ne pourra être rendue possible uniquement si elle envisage l'aménagement et l'équipement de l'ensemble de la zone.

Article 4AU.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sans objet.

Article 4AU.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementées

Article 4AU.4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Non réglementée.

Article 4AU.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementées.

Article 4AU.6. L'IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et installations seront implantées à plus de 5 mètres des limites des emprises publiques.

Article 4AU.7. L'IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions et installations pourront être implantées en limite séparative, à défaut elles s'implanteront à plus de 4 mètres des limites séparatives.

Article 4AU.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article 4AU.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRCTIONS.

Non réglementée

Article 4AU.10. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

Article 4AU.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

Article 4AU.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Non réglementées

Article 4AU.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Non réglementés

Article AU2.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – ZONE A

Caractère de la zone

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Aussi en sont exclues, toutes les utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec elles.

*La zone A comprend un secteur représenté par une trame sur les documents graphiques, et qui est concerné par l'application du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR inondation et mouvement de terrain). **Dans ce secteur, les dispositions du PPR prévalent sur celles du plan local d'urbanisme.***

Article A.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

Dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

- Les constructions et installations à usage d'activités autres que celles mentionnées à l'article A.2
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A.2.
- Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs, socioculturels et sportifs sauf s'ils sont absolument nécessaires à la réalisation d'une politique d'intérêt général.
- Les installations classées protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article A.2
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du code l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers définis par le code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant.
- L'extension ou la transformation d'abri de jardin (ou assimilé : mazel, cabanon, ...), en construction à usage d'habitation,
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

Dans le en secteur Aj

- toutes les occupations et utilisations autres que les abris de jardin dans les conditions fixées à l'article A2.
- Les installations de parc éolien.

Article A2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans les secteurs tramés en bleu, figurant sur les documents graphiques, toutes les occupations ou utilisations des sols susceptibles d'être admises doivent respecter le Plan de Prévention des Risques approuvé.

- Les installations (classées protection de l'environnement ou non) liées à l'activité agricole devront obligatoirement intégrer des préoccupations liées à l'environnement agricole et paysager.
- Les constructions d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, devront être réalisées selon les techniques et les formes architecturales traditionnelles.
- Les constructions à usage d'activités touristiques (hébergement ou restauration) sous réserve qu'elles soient complémentaires et postérieure à l'exploitation agricole.
- Les installations industrielles doivent être liées à l'activité agricole. Elles devront obligatoirement intégrer des préoccupations liées à l'environnement agricole et paysager.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination possible.
- La construction d'annexes lorsqu'elles sont liées à des habitations existantes.
- Les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

En secteur A1.

Seules les constructions sous forme d'abris de jardin maçonné sont autorisées à la condition qu'elles disposent d'une seule ouverture, une emprise au sol maximale de 6m² et d'une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage.

Article A.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Ils doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et la moindre gêne pour la circulation publique. Ils devront être compatibles avec les exigences des services d'incendie et de secours et ceux de la protection civile.

Les accès nouveaux sur l'ensemble du réseau départemental sont interdits sauf à obtenir l'accord des services compétents.

Article A.4. LA DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique ou privée sous pression de caractéristiques suffisantes.

L'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation, nécessitant un équipement sanitaire, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome selon les conditions techniques contemporaines et définies après fourniture d'une étude des sols.

L'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article A.5. LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains devront disposer de la surface minimale nécessaire aux dispositifs d'assainissement utilisés.

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 mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation des constructions existantes.

Article A.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne saurait être inférieure à 4 mètres.

Article A.8. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions seront obligatoirement implantées en continuité réelle, c'est-à-dire qu'il est interdit de joindre deux bâtiments par une simple clôture et qu'il est impératif que les constructions soient bâties en continuité les unes aux autres. Seules les dérogations liées à des périmètres de protection rapprochée justifiés par les nuisances ou les risques liés à l'activité agricole seront autorisées.

Article A.9. L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementée

En secteur Aj.

Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 6 m².

Article A.10. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de déblais et de remblais nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 9m pour les habitations et à 10m pour les bâtiments et installations nécessaires aux besoins des exploitations agricoles. Seules des dérogations aux constructions de bâtiment agricole liées à la nature de l'activité agricole sauront tolérées.

En secteur Aj.

Les abris de jardin ne pourront excéder 2,50 mètres au faîtage à compter du terrain naturel. Pour les terrains en pente, cette hauteur est calculée au milieu de la construction.

Article A.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il est rappelé que 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 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants ainsi qu'avec les sites et les paysages communaux.

Ces règles visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine :

- *si l'insertion paysagère est exemplaire,*
- *à haute qualité environnementale,*
- *si elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie significatives.*

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au terrain et en respectera les dénivellations limitant en cela les interventions de déblais et de remblais

Formes

- La plus grande attention sera portée à la volumétrie générale des bâtiments en relations avec les autres constructions de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent apparenté aux constructions de même usage existant déjà dans le paysage local.
- L'orientation du bâti sera déterminée par les usages autant que par l'orientation par rapport au vent et au soleil.
- L'accompagnement végétal des bâtiments agricoles est obligatoire.
- Les essences locales à fonction de brise-vent (cyprès) sont recommandées
- Toutes essences issues de la flore méditerranéenne seront utilisées afin d'assurer une bonne échelle du végétal par rapport au bâti (pin parasol, micocoulier, tilleul, chêne caduc, chêne vert, frêne oxyphylle)

Façades

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits
- Les pans constitués de lames de bois horizontales ou verticales sont autorisés sur 20% au maximum de la surface totale de la façade
- Les imitations de style néo-classique type « colonnes ou frontons » sont interdites.
- Les conduits de cheminée ne doivent pas être construits en applique sur les murs sauf s'il s'agit de cheminées extérieures de type « barbecue » implantés sur le mur d'une dépendance ou d'un appendis.

Toiture

Les toitures terrasses couvrant la totalité des constructions sont interdites Les couvertures peuvent être exécutées en tuile canal ou romanes Si les toitures sont exécutées en matériaux industriels (bac acier ou autre), les choix de couleur se feront selon le nuancier figurant en Mairie.

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %. Ce pourcentage peut être modifié en cas d'utilisation de systèmes d'énergie renouvelable (solaire...), et à condition que les éléments producteurs d'énergie s'intègrent aux volumes architecturaux sans dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 ;

Les toitures terrasses partielles sont admises dans la mesure où elles servent à assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou à accueillir un dispositif d'économie d'énergie.

Matériaux

Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être exécutés en type rustique fin ou taloché. Les couleurs de façades et clôtures maçonnées doivent être choisies dans la gamme du nuancier déposé en Mairie.

Clôtures

Les murs de clôture constitués de parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local : muret bahut enduit couvert par un chapeau de briques, ou clôtures grillagées doublées de haies vives issues de la flore locale.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m en bordure de voies publiques ou privées, et 2,00 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le secteur soumis à risques naturels, les dispositions du PPR approuvé s'appliquent.

Article A.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Non réglementées

Article A.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues de préférence, sinon les arbres doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Article A.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.

CHAPITRE 2 – ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone comprend les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qui la composent. Aussi en sont exclues, toutes les utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec elles.

La zone N comprend :

- un secteur représenté par une trame sur les documents graphiques, et qui est concerné par l'application du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR inondation et mouvement de terrain). **Dans ce secteur, les dispositions du PPR prévalent sur celles du plan local d'urbanisme.***
 - Un secteur h, qui correspond selon l'article R 151-25 du code de l'urbanisme, à un secteur à constructibilité limitée.*
-

Article N.1. Les occupations et utilisations du sol interdites.

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit.

Article N.2. Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières.

Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être admis :

- Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif en lien avec la vocation de la zone, et sous réserve qu'elles intègrent des préoccupations liées à l'environnement urbain et paysager.
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination possible, dans la limite de 50 m² de surface de plancher pour les habitations.
- Les travaux ouvrages et installations de protection contre les crues.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatible avec le caractère de la zone.

En secteur Nh, l'extension des constructions existantes dans la limite des 33% de SHON supplémentaire au bâtiment actuel (à la date d'approbation du plan local d'urbanisme).

Dans les secteurs tramés en bleu figurant sur les documents graphiques, toutes les occupations ou utilisations des sols susceptibles d'être admises doivent respecter le PPR approuvé.

Article N.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Néant.

Article N.4. La desserte par les réseaux.

L'eau.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique ou privée sous pression de caractéristiques suffisantes.

L'assainissement des eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome selon les conditions techniques contemporaines et définies après fourniture d'une étude des sols.

L'assainissement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – Téléphone.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article N.5. Les caractéristiques des terrains.

Non réglementées

Article N.6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m.

Article N.7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne saurait toutefois être inférieure à 3 mètres.

Article N.8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée

Article N.9. L'emprise au sol des constructions.

Non réglementée

Article N.10. La hauteur maximale des constructions.

Non réglementée

Article N.11. L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il est rappelé que 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 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants ainsi qu'avec les sites et les paysages communaux.

L'expression architecturale contemporaine n'est pas exclue si elle présente une qualité d'insertion exemplaire ou si elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie significatives.

Adaptation au terrain

Le bâtiment s'adaptera au terrain et en respectera les dénivellations limitant en cela les interventions de déblais et de remblais

Formes

- La plus grande attention sera portée à la volumétrie générale des bâtiments en relations avec les autres constructions de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent apparenté aux constructions de même usage existant déjà dans le paysage local.
- L'orientation du bâti sera déterminée par les usages autant que par l'orientation par rapport au vent et au soleil.
- L'accompagnement végétal des bâtiments agricoles est obligatoire.
- Les essences locales à fonction de brise-vent (cyprès) sont recommandées
- Toutes essences issues de la flore méditerranéenne seront utilisées afin d'assurer une bonne échelle du végétal par rapport au bâti.

Façades

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits
- Les pans constitués de lames de bois horizontales ou verticales sont autorisés sur 20% au maximum de la surface totale de la façade
- Les imitations de style néo-classique type « colonnes ou frontons » sont interdites.
- Les conduits de cheminée ne doivent pas être construits en applique sur les murs sauf s'il s'agit de cheminées extérieures de type « barbecue » implantés sur le mur d'une dépendance ou d'un appentis.

Toiture

Les toitures terrasses couvrant la totalité des constructions sont interdites. Les couvertures peuvent être exécutées en tuile canal ou romanes. Si les toitures sont exécutées en matériaux industriels (bac acier ou autre), les choix de couleur se feront selon le nuancier figurant en Mairie.

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %. Ce pourcentage peut être modifié en cas d'utilisation de systèmes d'énergie renouvelable (solaire...), et à condition que les éléments producteurs d'énergie s'intègrent aux volumes architecturaux sans dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les toitures terrasses partielles sont admises dans la mesure où elles servent à assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou à accueillir un dispositif d'économie d'énergie.

Matériaux :

Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être exécutés en type rustique fin ou taloché. Les couleurs de façades et clôtures maçonnées doivent être choisies dans la gamme du nuancier déposé en Mairie.

Clôtures :

Les murs de clôture constitués de parpaings non enduits sont interdits.

Les clôtures végétales seules ou doublant un grillage sont autorisées. Les haies arbustives constituant ces clôtures seront d'essences variées (caduques et persistantes), issues de la flore locale.

Article N.12. LES AIRES DE STATIONNEMENT.

Non réglementées

Article N.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues de préférence, sinon les arbres doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Article N.14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant.