



Certifié conforme à la délibération du

Commune de Seynes

20 mars 2017

(Gard)

Le Maire, Hervé GRIMAL

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Deuxième Modification Simplifiée

Règlement

Dossier approuvé

Deuxième modification			20.03.2017	N° 4
Première modification			09.11.2015	
Élaboration	14.05.2004	14.06.2006	17.04.2007	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Approbation	

Sommaire

Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines.....	9
Chapitre I - Zones Ua.....	10
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	10
Article Ua 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	10
Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	10
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	12
Article Ua 3 - Accès et Voirie.....	12
Accès :.....	12
Voirie :.....	12
Article Ua 4 - Desserte par les Réseaux.....	13
Eau potable :.....	13
Eaux usées :.....	13
Eaux pluviales :.....	13
Électricité et téléphone :.....	13
Communications numériques :.....	13
Article Ua 5 - Caractéristiques des Terrains.....	14
Article Ua 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	14
Article Ua 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	14
Article Ua 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	14
Article Ua 9 - Emprise au Sol.....	15
Article Ua 10 - Hauteur des Constructions.....	15
Article Ua 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	15
Article Ua 12 - Stationnement des Véhicules.....	18
Article Ua 13 - Espaces libres et Plantations.....	18
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols.....	19
Article Ua 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	19
Chapitre II - Zone Upa.....	20
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	20
Article Upa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	20

Article Upa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	21
Section II - Conditions de l'occupation des sols.....	22
Article Upa 3 - Accès et voirie.....	22
Accès :.....	23
Voirie :.....	23
Article Upa 4 - Desserte par les Réseaux.....	24
Eau potable :.....	24
Eaux usées :.....	24
Eaux pluviales :.....	24
Électricité et téléphone :.....	24
Communications numériques :.....	25
Article Upa 5 - Caractéristiques des terrains.....	25
Article Upa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article Upa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
Article Upa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
Article Upa 9 - Emprise au sol.....	27
Article Upa 10 - Hauteur des Constructions.....	27
Article Upa 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	27
Article Upa 12 - Stationnement des véhicules.....	29
Modalités d'application :.....	29
Article Upa 13 - Espaces libres et Plantations.....	30
Section III - Possibilités d'occupation des sols.....	31
Article Upa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	31
Titre II – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future.....	32
Chapitre I - Zone AUcl.....	33
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	33
Article AUcl 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	33
Article AUcl 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	33
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	35
Article AUcl 3 - Accès et Voirie.....	35
Accès :.....	35
Voirie :.....	35

Article AUcl 4 - Desserte par les Réseaux.....	36
Eau potable :.....	36
Eaux usées :.....	36
Eaux pluviales :.....	36
Électricité et téléphone :.....	37
Communications numériques :.....	37
Article AUcl 5 - Caractéristiques des Terrains.....	37
Article AUcl 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	37
Article AUcl 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	38
Article AUcl 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	38
Article AUcl 9 - Emprise au Sol.....	38
Article AUcl 10 - Hauteur des Constructions.....	38
Article AUcl 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	39
Article AUcl 12 - Stationnement des Véhicules.....	40
Article AUcl 13 - Espaces libres et Plantations.....	41
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols.....	42
Article AUcl 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	42
Chapitre II - Zones AUep.....	43
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	43
Article AUep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	43
Article AUep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières....	43
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	45
Article AUep 3 - Accès et Voirie.....	45
Accès :.....	45
Voirie :.....	45
Article AUep 4 - Desserte par les Réseaux.....	46
Eau potable :.....	46
Eaux usées :.....	46
Eaux pluviales :.....	46
Électricité et téléphone :.....	46
Communications numériques :.....	46
Article AUep 5 - Caractéristiques des Terrains.....	47

Article AUep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	47
Article AUep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	47
Article AUep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	47
Article AUep 9 - Emprise au Sol.....	48
Article AUep 10 - Hauteur des Constructions.....	48
Article AUep 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	48
Article AUep 12 - Stationnement des Véhicules.....	50
Article AUep 13 - Espaces libres et Plantations.....	50
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols.....	51
Article AUep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	51
Chapitre III - Zone AUpa.....	52
Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols.....	52
Article AUpa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	52
Article AUpa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières....	53
Section II - Conditions de l'occupation des sols.....	54
Article AUpa 3 - Accès et voirie.....	54
Accès :.....	55
Voirie :.....	55
Article AUpa 4 - Desserte par les Réseaux.....	56
Eau potable :.....	56
Eaux usées :.....	56
Eaux pluviales :.....	56
Électricité et téléphone :.....	56
Communications numériques :.....	57
Article AUpa 5 - Caractéristiques des terrains.....	57
Article AUpa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	57
Article AUpa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	58
Article AUpa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	58
Article AUpa 9 - Emprise au sol.....	59
Article AUpa 10 - Hauteur des Constructions.....	59

Article AUpa 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	59
Article AUpa 12 - Stationnement des véhicules.....	61
Modalités d'application :.....	62
Article AUpa 13 - Espaces libres et Plantations.....	62
Section III - Possibilités d'occupation des sols.....	63
Article AUpa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	63
Chapitre IV - Zone AUza.....	64
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	64
Article AUza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	64
Article AUza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	64
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	65
Article AUza 3 - Accès et Voirie.....	65
Accès :.....	66
Voirie :.....	66
Article AUza 4 - Desserte par les Réseaux.....	67
Eau potable :.....	67
Eaux usées :.....	67
Eaux pluviales :.....	67
Électricité et téléphone :.....	67
Communications numériques :.....	68
Article AUza 5 - Caractéristiques des Terrains.....	68
Article AUza 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques.....	68
Article AUza 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	69
Article AUza 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	69
Article AUza 9 - Emprise au Sol.....	69
Article AUza 10 - Hauteur des Constructions.....	70
Article AUza 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	70
Article AUza 12 - Stationnement des Véhicules.....	72
Article AUza 13 - Espaces libres et Plantations.....	72
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols.....	73
Article AUza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	73
Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles.....	74

Chapitre I - Zones A.....	75
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	75
Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	75
Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	75
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	77
Article A 3 - Accès et Voirie.....	77
Accès :.....	77
Voirie :.....	77
Article A 4 - Desserte par les Réseaux.....	78
Communications numériques :.....	78
Article A 5 - Caractéristiques des Terrains.....	78
Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	78
Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives.....	78
Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.....	79
Article A 9 - Emprise au Sol.....	79
Article A 10 - Hauteur des Constructions.....	79
Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions.....	79
Article A 12 - Stationnement des Véhicules.....	80
Article A 13 - Espaces libres et Plantations.....	80
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols.....	80
Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols.....	80
Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles.....	81
Chapitre I - Zones N.....	82
Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols.....	82
Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites.....	82
Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières.....	82
Section II - Conditions de l'Occupation des Sols.....	83
Article N 3 - Accès et Voirie.....	83
Article N 4 - Desserte par les Réseaux.....	83
Communications numériques :.....	84
Article N 5 - Caractéristiques des Terrains.....	84

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques	84
Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives	84
Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété	85
Article N 9 - Emprise au Sol	85
Article N 10 - Hauteur des Constructions	85
Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions	85
Article N 12 - Stationnement des Véhicules	86
Article N 13 - Espaces libres et Plantations	86
Section III - Possibilités d'Occupation des Sols	86
Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols	86

Titre I – Dispositions applicables aux Zones Urbaines

Chapitre I - Zones Ua

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ua 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdits :

- les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...);
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires ou aériennes) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ua 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces

caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Ua 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Ua 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Ua 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sauf pour les équipements publics, l'alignement sur rue est obligatoire.

Article Ua 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Article Ua 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions sont accolées les unes aux autres, sauf les équipements publics.

Article Ua 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ua 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot construit. Les clochers, campaniles, tours, etc. ne sont pas pris en compte pour former référence à cette hauteur maximale.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit ou le réenduit sont autorisés uniquement lorsque le gros œuvre n'est pas en pierre. Les techniques de jointoiement ou rejointoiement doivent respecter les couleurs traditionnelles dans la palette des beiges.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes de type « centre ancien ».

Les formes des ouvertures et leurs accessoires doivent être conservés (linteaux, appuis, cintres, ...). Les formes des ouvertures nouvellement créées doivent être semblables aux ouvertures existantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les parements externes doivent avoir l'aspect de pierres jointoyées.

La hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot construit. Les génoises sont obligatoires et comportent entre deux et trois rangs. Les génoises doivent respecter une certaine continuité avec celles des constructions mitoyennes.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes, les paraboles et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et les paraboles en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Les éoliennes sont interdites. Une seule enseigne par commerce peut être placée sur chaque façade. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés.

La pente des rampants de toit doit être comprise entre 25 et 30 %.

Le matériau de couverture en rampant est la tuile canal de terre cuite « vieillie », ou tout matériau d'aspect semblable. En surface plane, il est obligatoirement en matériau de teinte naturelle, teinté dans la masse, teinte harmonisée avec la couleur des toitures en tuiles traditionnelles.

Les parties de toiture en rampant doivent couvrir au moins deux tiers de l'emprise bâtie. Les garde-corps doivent être pleins, en continuité des façades et de même apparence que celles-ci. Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent être disposés en superstructure que s'ils ne sont pas visibles de la voie publique ni des fonds voisins.

Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol et émis sur celui-ci par un dauphin rejetant vers l'extérieur. Les gargouilles, les barbacanes et tous émissaires libres en façade sont interdits.

Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés aux types traditionnels (par exemple, les raidisseurs de volets en Z sont interdits). Ils doivent être d'une texture harmonisée avec les matériaux traditionnels (bois, fer forgé rustique). Les couleurs mates sont seules autorisées. En exposition Nord, les couleurs satinées sont tolérées.

Les murs de clôtures ne devront pas excéder la hauteur des plus hauts murs existants dans la rue. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent être identiques aux façades des bâtiments qui les prolongent. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns clair ou mat, les beiges et les ocres. Les toitures doivent être de couleur brune de type « tuile vieillie ». Pour les huisseries, toutes les couleurs sont interdites à l'exception des gris clairs, des blancs, des bruns, des verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'uzège ») et des bleus de Provence, pâle, clair et lavande. Les couleurs autorisées pour les ferronneries sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes et bleues sont acceptées si elles sont les mêmes que les huisseries.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article Ua 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article Ua 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser deux mètres. Elles sont obligatoirement végétalisées sur toute leur surface. La haie végétale peut être discontinuée s'il n'y a pas de clôture. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Chapitre II - Zone Upa

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article Upa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Article Upa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Les abris de jardin préfabriqués, qui ne respectent pas les règles portées à l'article 11 ci-dessous, sont autorisés s'ils ont une surface inférieure ou égale à dix mètres carrés et une hauteur maximale inférieure à deux mètres cinquante. Les distances, prévues aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont ramenées à un mètre pour de tels abris.

Les éoliennes ne sont autorisées que si elles sont fixées aux bâtiments et si leur hauteur maximale n'excède pas celle qui est autorisée pour les bâtiments.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires ou aériennes) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article Upa 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Un seul accès charretier sur les voiries publiques ou privées par parcelle est autorisé.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques d'emprise au moins égale à 6 mètres,
- ou des voies privées d'emprise au moins égale à 4 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'impasse est interdite.

Article Upa 4 - Desserte par les Réseaux

Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe, ou sinon vers leur exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,15 m³ sur une période de 24 heures.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article Upa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Upa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins cinq mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les annexes ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

D'autres distances peuvent être autorisées pour les équipements publics, si elles sont justifiées au projet.

Article Upa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

D'autres distances peuvent être autorisées pour les équipements publics, si elles sont justifiées au projet.

Article Upa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de quatre mètres.

D'autres distances peuvent être autorisées pour les équipements publics, si elles sont justifiées au projet.

Article Upa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments, piscines et terrasses maçonnées, sur une propriété ne peut excéder 35 % de sa surface.

Article Upa 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions (faîte du toit), comptée à partir du niveau du sol en façade le plus bas, est fixée à huit mètres.

Article Upa 11 - Aspect extérieur des Constructions

Tout bâtiment doit être établi sur sous-sol ou vide sanitaire. La construction d'un bâtiment sur terre-plein est interdite. Les ouvertures peuvent être rangées sur, au plus, deux niveaux.

Les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns clair ou mat, les beiges et les ocres.

Les toitures doivent être de couleur brune de type « tuile vieillie ». Elles doivent présenter au moins deux pentes. L'inclinaison des toitures doit être de l'ordre de 30%. Les toitures terrasses sont interdites. Les pentes doivent se terminer par une bordure dite « génoise » à au moins deux rangs de tuiles ; pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises sont harmonisées au reste de la construction et des constructions voisines. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation. Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Pour les huisseries, toutes les couleurs sont interdites à l'exception des gris clairs, des blancs, des bruns, des verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'uzège ») et des bleus de Provence, pâle, clair et lavande. Les couleurs autorisées pour la ferronnerie sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes et bleues sont acceptées si elles sont celles des huisseries.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être, au moins, camouflés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent pas être en superstructures.

Les grillages nus sont interdits. Les grillages doublés d'une haie végétale sont autorisés. Les appareillages en pierre ou en fer sont autorisés. La hauteur des clôtures doit être harmonisée avec l'existant environnant. Les haies et plantations sont implantées à une distance de la limite de propriété telle qu'elles ne dépassent pas cette limite à maturité du peuplement.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article Upa 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. Les stationnements internes aux parcelles doivent être groupés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations : une place extérieure et une place intérieure aux constructions pour chaque logement.

Modalités d'application :

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

Article Upa 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser deux mètres.

Les murs de clôture ne peuvent dépasser la hauteur d'un mètre vingt. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La haie végétale peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont hydrauliquement transparents et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés.

L'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de 5 mètres entre les houppiers de la propriété et ceux de la propriété voisine.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article Upa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

Titre II – Dispositions applicables aux Zones d’Urbanisation Future

Chapitre I - Zone AUcl

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUcl 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUcl 2 ci-dessous.

Article AUcl 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Sont autorisés l'extension mesurée du bâti existant sans changement de destination et le changement de destination à l'intérieur du volume du bâti existant, ainsi que les piscines et les équipements sportifs liés aux habitations.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires ou aériennes) est également autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUcl 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire les besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent

également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'impasse est interdite.

Article AUcl 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement autonome, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, est possible si le projet n'est pas raccordable au réseau public. Le dispositif de rejet doit être à plus de quinze mètres des limites parcellaires, cette distance étant comptée horizontalement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,15 m³ sur une période de 24 heures.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrains ou encastrés).

Article AUcl 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUcl 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementée.

Article AUcl 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

Article AUcl 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de quatre mètres.

Article AUcl 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUcl 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale est celle de la construction existante.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, les antennes, etc...

Article AUcl 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent pas être en superstructures.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Les murs de clôture doivent être soit en pierre naturelle soit revêtus d'un enduit d'aspect coordonné à l'environnement bâti.

Dans tous les cas, les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns clair ou mat, les beiges et les ocres. Les toitures doivent être de couleur brune de type « tuile vieillie ». Pour les huisseries, toutes les couleurs sont interdites à l'exception des gris clairs, des blancs, des bruns, des verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'Uzège ») et des bleus de Provence, pâle, clair et lavande. Les couleurs autorisées pour les ferronneries sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes et bleues sont acceptées si elles sont les mêmes que les huisseries.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article AUcl 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;

- bureaux : une place par vingt cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations de fonction : deux places par logement.

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

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

Article AUcl 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées d'une haie végétale implantée du côté de la voie publique.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUcl 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II - Zones AUep

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes sauf celles mentionnées à l'article AUep 2.

Article AUep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Sont seuls admis dans l'ensemble de la zone, les équipements publics ainsi que l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires ou aériennes).

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'impasse est interdite.

Article AUep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,15 m³ sur une période de 24 heures.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementée.

Article AUep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

Article AUep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de quatre mètres.

Article AUep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUep 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur maximale des constructions (faîte du toit), comptée à partir du niveau du sol en façade le plus bas, est fixée à huit mètres.

Article AUep 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'activité, les panneaux indicateurs sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les toitures auront une pente d'environ 30 %.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres.

Dans tous les cas, les soubassements sont hydrauliquement transparents et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Dans tous les cas, les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns clair ou mat, les beiges et les ocres. Les toitures doivent être de couleur brune de type « tuile vieillie ». Pour les huisseries, toutes les couleurs sont interdites à l'exception des gris clairs, des blancs, des bruns, des verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'Uzège ») et des bleus de Provence, pâle, clair et lavande. Les couleurs autorisées pour les ferronneries sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes et bleues sont acceptées si elles sont les mêmes que les huisseries.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article AUep 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article AUep 13 - Espaces libres et Plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de deux arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturés par une haie végétale continue.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre III - Zone AUpa

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article AUpa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements de récupération de métaux et de carcasses de véhicules hors d'usage, et, plus généralement, les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Article AUpa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Les abris de jardin préfabriqués, qui ne respectent pas les règles portées à l'article 11 ci-dessous, sont autorisés s'ils ont une surface inférieure ou égale à dix mètres carrés et une hauteur maximale inférieure à deux mètres cinquante. Les distances, prévues aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement sont ramenées à un mètre pour de tels abris.

Les éoliennes ne sont autorisées que si elles sont fixées aux bâtiments et si leur hauteur maximale n'excède pas celle qui est autorisée pour les bâtiments.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires ou aériennes) est autorisée.

Dans les zones de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique, toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article AUpa 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire justifie d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Un seul accès charretier sur les voiries publiques ou privées par parcelle est autorisé.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins 20 m², permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis toute voie sur chaque terrain. Ce dégagement doit être dimensionné de façon à empêcher l'empiètement du véhicule sur la voie publique.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par :

- des voies publiques d'emprise au moins égale à 6 mètres,
- ou des voies privées d'emprise au moins égale à 4 mètres.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'impasse est interdite.

Article AUpa 4 - Desserte par les Réseaux

Un seul branchement par lot est autorisé. Lorsqu'une parcelle est déjà desservie, tout nouveau branchement doit être interdit.

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,15 m³ sur une période de 24 heures.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUpa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUpa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins cinq mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont autorisées jusqu'à un mètre du nu le plus avancé de la façade.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Les annexes ne peuvent pas être implantées dans l'espace situé entre la voie publique et le bâtiment principal.

D'autres distances peuvent être autorisées pour les équipements publics, si elles sont justifiées au projet.

Article AUpa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés avec un recul au moins égal à quatre mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

D'autres distances peuvent être autorisées pour les équipements publics, si elles sont justifiées au projet.

Article AUpa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimale de quatre mètres.

D'autres distances peuvent être autorisées pour les équipements publics, si elles sont justifiées au projet.

Article AUpa 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des bâtiments, piscines et terrasses maçonnées, sur une propriété ne peut excéder 35 % de sa surface.

Article AUpa 10 - Hauteur des Constructions

Sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de zonage, la hauteur maximale des constructions (faîte du toit), comptée à partir du niveau du sol en façade le plus bas, est fixée à huit mètres.

Article AUpa 11 - Aspect extérieur des Constructions

Tout bâtiment doit être établi sur sous-sol ou vide sanitaire. La construction d'un bâtiment sur terre-plein est interdite. Les ouvertures peuvent être rangées sur, au plus, deux niveaux.

Les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns clair ou mat, les beiges et les ocres.

Les toitures doivent être de couleur brune de type « tuile vieillie ». Elles doivent présenter au moins deux pentes. L'inclinaison des toitures devra être de l'ordre de

30%. Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les pentes doivent se terminer par une bordure dite « génoise » à au moins deux rangs de tuiles ; pour l'extension et l'aménagement de l'existant, les génoises seront harmonisées au reste de la construction. Les souches de cheminée doivent être enduites et étudiées avec soin dans leur proportion et dans leur situation. Les couronnements devront être en harmonie avec les souches par leur volume et leur couleur.

Pour les huisseries, toutes les couleurs sont interdites à l'exception des gris clairs, des blancs, des bruns, des verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'uzège ») et des bleus de Provence, pâle, clair et lavande. Les couleurs autorisées pour la ferronnerie sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes et bleues sont acceptées si elles correspondent aux couleurs retenues pour les huisseries.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs nus en extérieur sont interdits, ils doivent être au moins camouflés.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils ne peuvent pas être en superstructures.

Les grillages nus sont interdits. Les grillages doublés d'une haie végétale sont autorisés. Les appareillages en pierre ou en fer sont autorisés. La hauteur des clôtures doit être harmonisée avec l'existant environnant. Les haies et plantations sont implantées à une distance de la limite de propriété telle qu'elles ne dépassent pas cette limite à maturité du peuplement.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article AUpa 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés. Les stationnements internes aux parcelles doivent être groupés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- Activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- Habitations : une place extérieure et une place intérieure aux constructions pour chaque logement.

Modalités d'application :

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

Article AUpa 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser deux mètres.

Les murs de clôture ne peuvent dépasser la hauteur d'un mètre vingt. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

La haie végétale peut être discontinue s'il n'y a pas de clôture.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont hydrauliquement transparents et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins deux arbres de haut jet par cent mètres carrés.

L'entretien des arbres de haut jet doit être régulier de façon à respecter une distance minimale de cinq mètres entre les houppiers de la propriété et ceux de la propriété voisine.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article AUpa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

Chapitre IV - Zone AUza

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation ou d'occupation du sol non mentionnées à l'article AUza 2 ci-dessous, et, notamment, les habitations non nécessaires aux activités ou non comprises dans le volume des bâtiments d'activité, les murs de clôture.

Article AUza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage :

- artisanal,
- commercial,
- de services,
- agricoles,

y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

– les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation conforme au caractère de la zone ;

– les constructions à usage d'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 60 mètres carrés, inscrites dans le volume des bâtiments d'exploitation, directement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage, surveillance de process...).

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUza 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Leur largeur est supérieure ou égale à six mètres.

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'impasse est interdite.

Article AUza 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes. En cas de besoins quantitatifs importants, avec une consommation comportant des pics sévères, un stockage sur projet pourra être imposé.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, ou tout exutoire naturel suffisant.

Est obligatoire sur l'ensemble de la zone, l'installation d'un système d'infiltration et de stockage des eaux pluviales lors de toute nouvelle construction. Son dimensionnement doit être tel que pour tout mètre carré de surface imperméabilisée, le système doit pouvoir stocker puis infiltrer 0,15 m³ sur une période de 24 heures.

Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique, et raccordable au réseau téléphonique filaire.

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUza 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AUza 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres entre le bâtiment et la clôture est exigé. La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : non réglementé.

Toute construction doit être en retrait d'au moins quatre mètres par rapport au bord de la route départementale.

Article AUza 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Pour les activités présentant un danger particulier (stockages de produits chimiques, explosifs, hydrocarbures, etc.), un espace libre de cinq mètres entre le bâtiment et la clôture est exigé. La largeur de la haie et de la clôture ne peut être comprise dans cet espace libre.

Pour les autres activités : non réglementé.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

Article AUza 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage libre des véhicules de sécurité.

Article AUza 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUza 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions, du sol naturel au sommet du bâtiment, ne peut excéder huit mètres.

Article AUza 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente d'environ 30 %. Les toitures terrasses sont admises.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Dans tous les cas, les couleurs admises pour les murs sont les gris pâles, les bruns clair ou mat, les beiges et les ocres. Les toitures doivent être de couleur brune de type « tuile vieillie ». Pour les huisseries, toutes les couleurs sont interdites à l'exception des gris clairs, des blancs, des bruns, des verts bouteille (ou sapin), pâle, et amande (« vert de l'Uzège ») et des bleus de Provence, pâle, clair et lavande. Les couleurs autorisées pour les ferronneries sont les noirs, les blancs et les gris clairs. Les couleurs brunes, vertes et bleues sont acceptées si elles sont les mêmes que les huisseries.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article AUza 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- bureaux : une place par vingt cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitats de fonction : deux places par logement.

Article AUza 13 - Espaces libres et Plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de deux arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Admises dans le cas de nécessité de protection justifiée, les clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres cinquante.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Dans tous les cas, les soubassements sont hydrauliquement transparents et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre III – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Chapitre I - Zones A

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes nouvelles constructions ainsi que les stockages ou entreposages de tous produits manufacturés, matériels ou matériaux.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages

pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée.

S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Les dispositions des articles 3 à 13 ci-dessous ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes.

Est soumise à autorisation ou à déclaration la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des Constructions

Sans objet.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Chapitre I - Zones N

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ainsi que les stockages ou entreposages de tous produits manufacturés, matériels ou matériaux.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les piscines ne sont autorisées que si elles sont sur une parcelle enclose de manière à garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'un projet emporte division foncière, tant en propriété qu'en jouissance, les règles disposées par le présent règlement s'appliquent sur chacun des lots issus de la division et non globalement pour l'ensemble du projet.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit,

- la démolition de tout ou partie de bâtiments, dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

En secteur Ntl, sont autorisées les antennes de télécommunication et les installations qui leur sont nécessaires, à la condition que ces dernières soient dissimulées.

Est soumise à obligation de déclaration préalable toute création ou tout réaménagement de clôture, qu'elle soit composée d'un mur, d'une haie, d'une combinaison des deux ou de tout autre moyen d'enclosure.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

En secteur Ntl, l'accès et la voirie nécessaires aux installations de télécommunication et à ses usages doivent être assurés.

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

Les réseaux publics nécessaires aux installations de télécommunication doivent être présents et organisés en discrétion (enterrés ou encastrés).

Communications numériques :

Toute construction, et tout équipement public, comprend l'installation, au besoin en attente, des fourreaux, en souterrain, des équipements et autres branchements nécessaires, pour les desservir en communications numériques.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Sans objet.

Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Sans objet.

Les piscines doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à deux mètres de toute limite séparative.

Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au Sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

Sans objet.

Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

En secteur Ntl, les constructions hormis les antennes de télécommunication ne doivent pas être visibles de tout point situé en contre bas du Mont Bouquet.

Les techniques visant à garantir les performances énergétiques des constructions doivent être prévues et mises en œuvre dans tout projet. Sur les constructions existantes, si les techniques d'isolation par les façades, en extérieur, conduisent à revêtir des façades en pierre ou à empiéter sur l'espace public, l'isolation par

l'intérieur doit leur être substituée. Dans tous les autres cas, l'isolation est effectuée par l'extérieur.

Article N 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

En secteur Ntl, les surfaces non bâties sont obligatoirement végétalisées et entretenues pour permettre le camouflage des installations de télécommunication.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.