

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V
REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
SAINT-CÔME ET MARUÉJOLS

Dossier approuvé

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Côme-et-Maruéjols	
Nom du fichier	Tome V - Règlement
Version	février 2020
Rédacteur	Benjamin PESQUIER - Emmanuelle ASCHERO – Mégane BLACHON
Vérificateur	Benjamin PESQUIER
Approbateur	Véronique HENOCQ

Titre I : Dispositions générales	4
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines	21
Dispositions applicables à la zone UA	21
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	21
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
III. Équipement et réseaux	26
Dispositions applicables à la zone UB	28
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	28
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Équipements et réseaux	32
Dispositions applicables à la zone UE	34
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	34
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
Équipements et réseaux	38
Titre III : Dispositions applicables aux zones A urbaniser	40
Dispositions applicables à la zone 2AU	40
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	40
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
IV. Équipement et réseaux	43
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	46
Dispositions applicables à la zone A	46
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	46
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
III. Équipement et réseaux	50
Titre V : Dispositions applicables aux zones Naturelles	52
Dispositions applicables à la zone N	52
I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	52
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
III. Équipement et réseaux	57

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Côme-et-Maruéjols. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

Article 2 : Portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

➔ PORTÉE JURIDIQUE DU PRÉSENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conforme aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatible avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

➔ AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

Article 3 : Règles dérogatoires

➔ ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.
- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé.

→ **RÈGLES DÉROGATOIRES CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS**

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.
- Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Article 4 : Divisions du territoire en zones

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Saint-Côme et Maruéjols est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

→ **LES ZONES URBAINES :**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone UA : elle se compose du centre village de Saint-Côme et du hameau de Maruéjols, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

La zone UB : il s'agit d'une zone à dominante d'habitat.

La zone UE : elle correspond à la zone réservée principalement aux activités économiques.

Cette zone comprend un sous-secteur UEh qui est destiné à la réalisation de zone d'activités économiques à vocation agricole.

→ **LES ZONES À URBANISER :**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

La zone 2AU : correspond à une « dent creuse » au sein de l'urbanisation est située au Sud - Est du centre village, en continuité de celui-ci. C'est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat individuel destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

→ LES ZONES AGRICOLES :

« *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » (Article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

→ LES ZONES NATURELLES :

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ner** : il s'agit d'une zone équipée dédiée aux activités de production d'énergie renouvelable (parc de production d'énergie électrique d'origine photovoltaïque, installation de biogaz, comprenant ses aménagements connexes en lien avec l'exploitation du parc : postes, équipements électriques, clôtures...) ou à l'installation des systèmes solaires photovoltaïques.
- **Nl** : elle correspond à une zone destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

ARTICLE 5 : Organisation du règlement

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

➔ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

➔ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 4 - Emprise au sol
- 5 - Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Aspects des constructions
- 2 - Performances énergétiques
- 3 - Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

➔ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 1 - Conditions d'accès aux voies
- 2 - Voirie
- 3 - Accessibilité

Article 9 : Desserte par les réseaux

- 1 - Alimentation en eau potable
- 2 - Assainissement
 - Eaux usées*
 - Eaux pluviales*
- 3 - Réseaux électrique, téléphonique
- 4 - Ordures ménagères

ARTICLE 6 : Destinations et sous-destinations

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

➔ LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNÉES AUX ARTICLES R.121-27, R.151-28 :

► 1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

► **2° Habitation**

Logement

Hébergement

► **3° Commerce et activités de service**

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

► **4° Équipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

► **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 7 : Définitions et règles générales

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

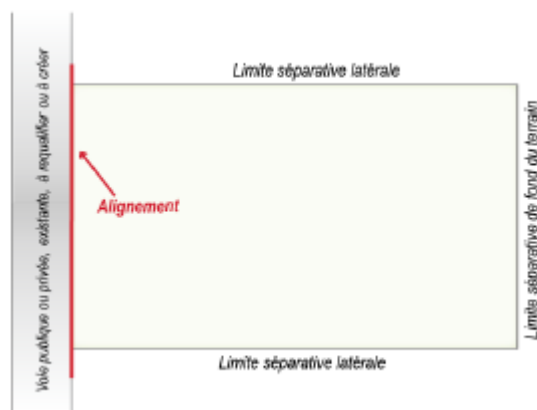
2 - L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte voie publique ou privée carrossable.

ACROTERE

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. En zone agricole A et naturelle N, le changement de destination des constructions n'est permis que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, et listés en annexe 4 du présent règlement.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLÔTURE

On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments, les annexes, les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

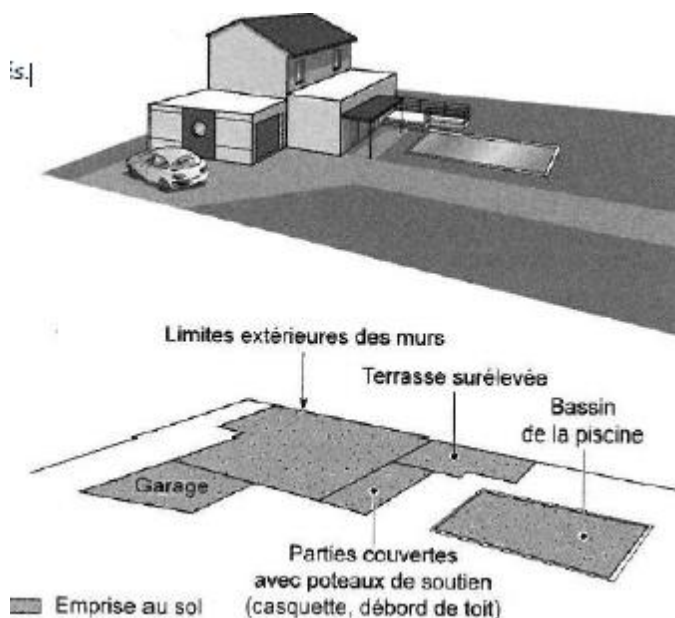
- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les terrasses surélevées ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques comprennent les espaces végétalisés paysagers qui accompagnent les voies et équipements publics (trottoirs, parkings de surface, espaces verts, places et placettes...).

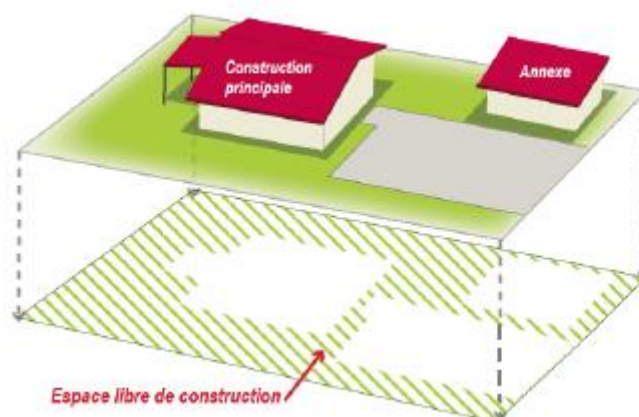
Les emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACES COMMUNS

Sont considérés comme espaces communs les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (tels que trottoirs, noues, terres pleins).

ESPACES LIBRES OU ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé (aires de stationnement, aménagements de voirie ou d'accès...). Ces espaces de pleine terre sont non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin piétonne perméable, non dallée ou cimentée.



ESPACES VERTS

Les espaces verts sont des espaces libres plantés (pelouses, plantations ornementales ou vivrières, etc).

EXTENSION

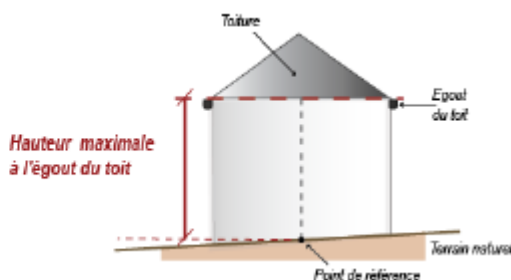
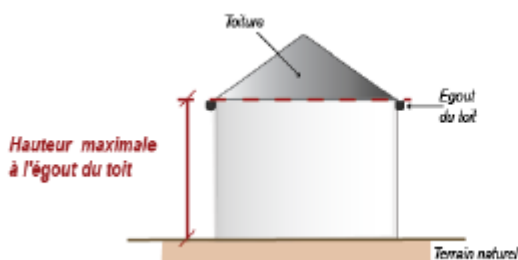
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions supérieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur-pignon est une façade (voir pignon).

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

- 1 - La hauteur à l'égout du toit d'une construction se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture), ou au point bas de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
- 2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
- 3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

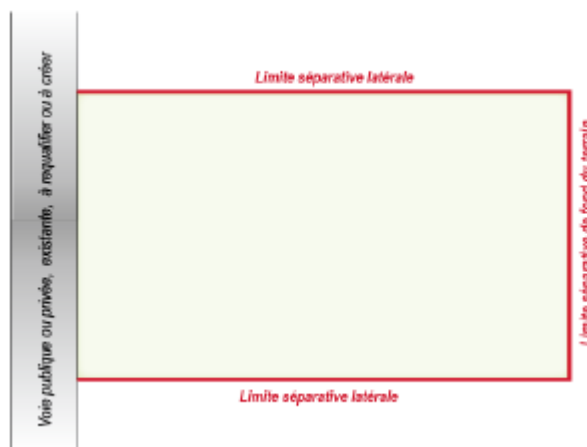
LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.



LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

OUVRAGES PUBLICS

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

PIGNON (voir façade)

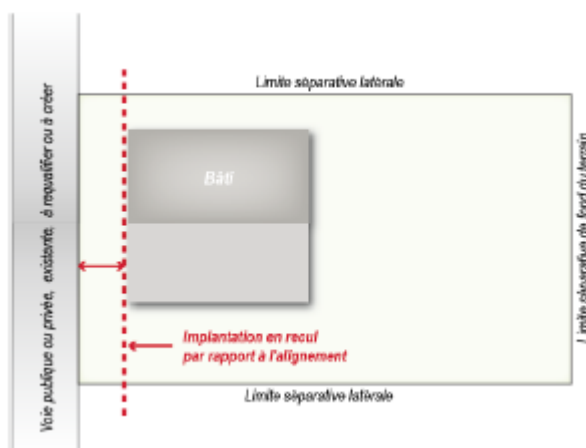
En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

RECU PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT (voir alignement)

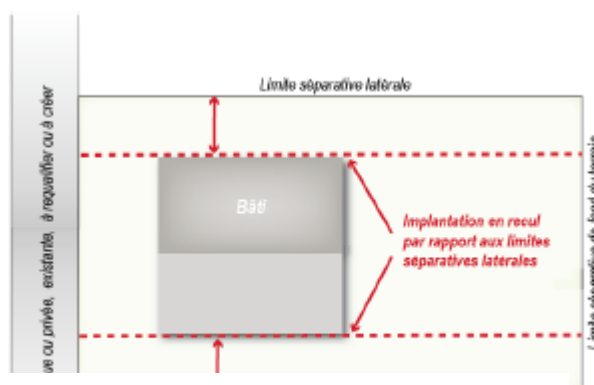
- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

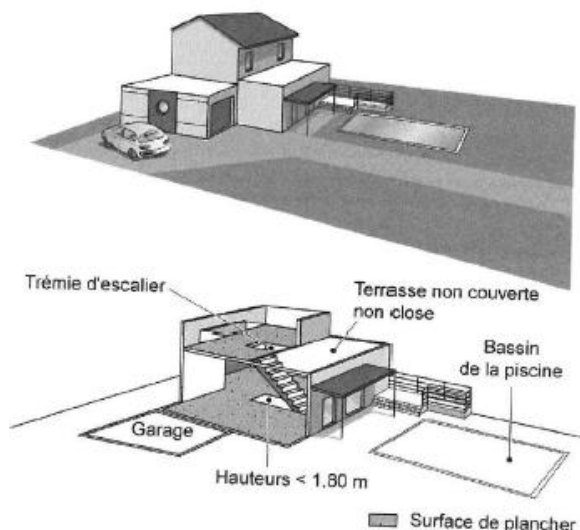
(Voir limites séparatives)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.



SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TERRAIN NATUREL (TN)

Le terrain naturel est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TOITURE-TERRASSE

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) ou plane pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche. Le règlement du présent PLU ne les autorise que si elles sont végétalisées ou si elles sont accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

VOIE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons (trottoirs), et les fossés et talus la bordant.

Les voies privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ARTICLE 8 : Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : Recul des constructions par rapport aux grands axes de circulation

Marges de retrait par rapport aux voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée la plus proche au moins égale à : 35 m pour les habitations et 10 m pour les autres constructions.

Marges de retrait par rapport aux voies de circulation

Il est interdit de construire, en dehors des espaces urbanisés de la commune, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autres des routes classées à grande circulation.

Pour Saint-Côme-et-Maruéjols, sont concernées les voies suivantes (mentionnées au plan de zonage) :

RD1 : 15 m de l'axe, en agglomération.

RD103 : 15 m de l'axe, en agglomération.

RD703 : 15 m de l'axe, en agglomération.

RD999 : 35 m de l'axe, en agglomération.

Route de Calvisson : 10 m de l'axe, en agglomération.

Rue du pré de la Chapelle : 4 m, côté sud.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 : Dispositions particulières relatives aux cours d'eau, canaux et fosses issus des canaux

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 15 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré est interdite, excepté dans le secteur de l'OAP Condamine.

ARTICLE 11 : Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futures dans les zones inondables

Le PLU de Saint-Côme-et-Maruéjols est soumis au Plan de Prévention des Risques Inondations du Rhony.

Ce PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Tout projet devra respecter les règles de construction, prescriptions et mesures de prévention ainsi que les règles applicables aux infrastructures déterminées au règlement du PPRI. En cas de contradiction, les règles contrares déterminées par le règlement des zones seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 6 zones inondables ont été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

– **la zone de danger F-U : zone urbanisée inondable par un aléa fort.** En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en permettant une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa fort, dénommée F-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone F-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de danger F-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa fort.** En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

– **la zone de précaution M-U, zone urbanisée inondable par un aléa modéré.** Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa modéré, dénommée M-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone M-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution M-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa modéré.** Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

– **la zone de précaution R-U, zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence.** Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe

général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa résiduel, dénommée R-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention (calage des planchers) visées dans la zone R-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution R-NU, zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence.** Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone potentiellement inondable et de maintenir des zones d'expansion des plus fortes crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

ARTICLE 12 : Défense et lutte contre les incendies de forêt

Il est fait application des articles L.132-1 à L.161-11 du code forestier.

Le territoire de la commune est concerné par les arrêtés préfectoraux en vigueur concernant notamment le débroussaillage

Le Préfet peut obliger les propriétaires à débroussailler leur terrain dans un délai déterminé jusqu'à une distance maximale de 50 mètres des habitations.

Si la nature de l'habitation justifie des protections particulières pour la protection des vies humaines, il rendra le débroussaillage obligatoire sur les fonds voisins, sur la même distance, portée à 100 mètres dans les forêts classées.

Si les travaux ne sont pas exécutés, il sera pourvu d'office à ces travaux par l'administration et aux frais du propriétaire :

- l'emploi du feu
- le brûlage dirigé et l'incinération la circulation des véhicules et des personnes dans les périmètres sensibles particulièrement exposés au danger de feux de forêt.

ARTICLE 13 : Risques feu de forêt

La commune est soumise au risque feu de forêt notamment au niveau des zones boisées agricoles et naturelles. Les documents graphiques du PLU identifient des risques feu de forêt fort (F1) et moyen (F2) > Carte des contraintes (différents risques + zonage PLU) en cours de réalisation

L'ensemble des éléments relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU sont joints dans les annexes informatives du PLU.

Dispositions des zones F1 : risque fort

Dans les zones F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.

Dispositions des zones F2 : risque moyen

Dans les zones F2 :

- Est proscrite la construction de bâtiments sensibles tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. La construction d'un ERP sensible peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).
- Les constructions admises doivent être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Les bâtiments autorisés doivent répondre aux mesures destinées à améliorer leur auto-protection et présentées en partie C de l'annexe 5 du présent règlement.
- Les constructions en lisière d'espace boisé doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt (voir partie D de l'annexe 5 du présent règlement).

ARTICLE 14 : Éléments d'intérêts patrimonial, paysager ou écologique à protéger

Dispositions particulières relatives aux éléments bâtis remarquables répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

« Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à autorisation d'urbanisme. »

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme devront être effectués sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, en respectant les prescriptions suivantes :

- Respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- Ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- Ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- Respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- Le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes ;
- L'utilisation du bâtiment devra rester conforme à son usage initial.

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres :

Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera fait application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable. L'intervention d'un technicien conseil sera nécessaire préalablement au dépôt de cette demande.

Concernant plus spécifiquement les « haies », en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente) comportant des essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Liste des éléments patrimoniaux bâtis à protéger et à conserver en l'état (sans modification) :

N°	Localisation- identification	Justification de la protection ou/et de la mise en valeur
1	Centre village - La Placette : Tour	Mur d'enceinte du XIV ^{ème} siècle.
2	Centre village - place de la Mairie : Tour	Ancien beffroi du château érigé en 1883
3	Centre village - rue du Moulin à Huile : Tour	Vestige de mur d'enceinte , XIV ^{ème} siècle.
4	Centre village - Rue de l'Abrivado : Morceau de rempart	Vestige de mur d'enceinte , XIV ^{ème} siècle.
5	Entrée Est du Village - "Plan de la Mage" : Tombe de PEYRE	Tombeau familial
6	"Les Martinels" : Sarcophages	XV ^{ème} siècle.
7	Centre village - Impasse du Porche : Passage couvert	Vestige de mur d'enceinte , XIV ^{ème} siècle.
8	Centre village - rue de la Calade : Passage couvert + rempart (morceau)	Vestige de mur d'enceinte , XIV ^{ème} siècle.
9	Centre village - rue de la Trapette : Passage couvert	Vestige de mur d'enceinte , XIV ^{ème} siècle.
10	Entrée Est de village - Route de Clarensac : Allée des Platanes	Allée constituée de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de l'entrée de village
11	Entrée Sud de village - Route de Calvisson : Allée des Platanes	Allée constituée de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de l'entrée de village
12	Entrée Est de Maruéjols - CD 103 de Souvignargues : Allée des Platanes	Allée constituée de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de l'entrée de village
13	CD 103 de Souvignargues : Allée des Platanes	Allée constituée de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère de l'entrée de village
14	Entrée Est de village - Route de Clarensac : Mur en pierres sèches	Muret témoin du patrimoine rural et agricole de la commune, élément qualifiant et structurant l'entrée du village.
15	Centre village - rue du Marchepied : Porte de la remise de la maison BRIGNOLLE	Porte monumentale de cave, témoin du patrimoine agricole et rural de la commune.
16	Centre village - La Placette n°07	Ancienne porte de la maison consulaire, XIV ^{ème} siècle .
17	Le Fontaron : Pavillon de chasse	Batiment remarquable de la fin du XIX ^{ème} siècle, témoin de la prospérité viticole de la commune
18	Cabane de Fabre : Moulin	Moulin du XIX ^{ème} , témoin du patrimoine agricole et rural de la commune.
19	Entrée Sud de Maruéjols - VC 5 de Maruéjols à Sinsans : Muret de pierre	Mur témoin du patrimoine rural et agricole de la commune
20	Entrée Nord de Maruéjols - VC 5 de Maruéjols à Sinsans : Muret de pierre situé au Nord de MARUEJOLS	Mur témoin du patrimoine rural et agricole de la commune
21	Centre village : Eglise	Église du XII ^{ème} siècle
22	Route de Calvisson : Temple	Temple érigé en 1870
23	Centre village - Place de la Mairie : Fontaine	Fontaine remarquable du XI ^{ème} siècle témoin du patrimoine de la commune.
24	Centre village - La Placette : Fontaine	Fontaine remarquable du XIV ^{ème} siècle, témoin du patrimoine de la commune.
25	Centre village - Place de Maruéjols : Fontaine	Fontaine de 1904, témoin du patrimoine de la commune.

26	Maruéjols : Lavoirs	Lavoir de 1904, témoin du patrimoine de la commune.
27	Cote Bertrand : Alignement de Cyprès	Allée constituée de cyprès remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère du quartier
28	Fontaram : Pigeonnier	Bâtiment remarquable agricole du XIXème siècle.
29	Centre village : Pigeonnier	Bâtiment remarquable agricole du XIXème siècle.
30	Fontaram : Captage	Bâtiment remarquable, témoin du patrimoine agricole et rural de la commune.
31	Fontaram : Mur en pierre sèche de part et d'autre de la voie	Muret témoin du patrimoine rural et agricole de la commune
32	Fontaram : Lavoirs	Bâtiment remarquable du XIXème siècle.
33	Fontaram : Allée de platanes	Allée constituée de platanes remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère du quartier
34	Maruéjols - Chemin rural de St Etienne d'Escattes à Maruéjols : Allée de muriers	Allée constituée de muriers remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère du quartier
36	Maruéjols : Jardin du Château	Jardin du Château constitué d'essences méditerranéennes et rares.
37	Maruéjols : Bois	Groupement d'arbres remarquables par leur âge et leur structure, composante paysagère importante du paysage communal
38	Maruéjols : Ripisylve	Végétation de bord de cours d'eau participant à la qualité paysagère du hameau
39	Nord du centre village : Oppidum de Mouressip	Oppidum datant du second âge de fer (Vème siècle avant JC)
40	Cote Bertrand : Capitelle	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
41	Malascombe et Pic Mejean : Capitelle	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
42	Combe - Monier : Capitelle du carreau de Cyril	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
43	Les Carreiroles : Cabane Bouscatiers	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
44	Capitelle Dalix : Cabane de Dalix	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
45	Cabane de Fabre : Capitelle Brignole	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
46	Serre de Mourressipe : Capitelle de Farjon	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
47	Serre de Mourressipe : Capitelle de Crouzet	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
48	Serre de Mourressipe : Capitelle de Bancel	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
49	Clos du Prieur : Capitelle du Prieur	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
50	Les plantiers : Capitelle de Verdier	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
51	Serre de Mourressipe : Capitelle de Canonge	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
52	Serre de Mourressipe : Capitelle "de la mazaïque"	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
53	Serre de Mourressipe : Captage de Carlong	Abri en pierre sèche, témoin remarquable du patrimoine agricole de la commune.
54	RD 103 : Ancien moulin à vent	Restes d'un moulin XIXème, témoin du patrimoine agricole et rural de la commune.
55	Mas de Foulc	Reste d'une bergerie, témoin du patrimoine Agricole et rural de la commune

Patrimoine vert remarquable

N°	Type	Localisation
1	Espace Paysager à Protéger	Sud-ouest du hameau de Maruéjols
2	Espace Paysager à Protéger	Est du centre-villageois de Saint-Côme
1	Alignement d'arbre	Entrée ouest du centre-villageois de Saint-Côme
2	Alignement d'arbre	Entrée est du centre-villageois de Saint-Côme
3	Alignement d'arbre	Camp du four
4	Alignement d'arbre	Entrée est du hameau de Maruéjols
5	Alignement d'arbre	Entrée nord du hameau de Maruéjols

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Il s'agit d'une zone correspondant au centre villageois de Saint-Côme et hameau villageois de Maruéjols situé à l'ouest du territoire communal, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

La zone UA est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI. Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par l'étude hydrogéomorphologique et des secteurs d'espaces de bon fonctionnement situés de part et d'autre de l'axe des cours d'eau également soumis à des prescriptions particulières.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont visibles sur le règlement graphique.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UA 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au gardiennage d'animaux ;
- Les dépôts et décharges de toute sorte (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...) ;
- Les carrières ;
- Les constructions destinées au commerce de gros.

2/ Sont interdits dans le secteur de franc-bord de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.

3/ Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis à risque d'inondation :

- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421.19k du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site ;
 - Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés, de 200 m² de surface de plancher maximale, à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone, qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage.
- La reconstruction à l'identique.

La zone UA étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 11, et au PPRI du Rhony annexé au PLU.**

1/ Mixité sociale

Sans objet

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 - Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité ou une extension avec les immeubles voisins ou un bâtiment existant situés en retrait de l'alignement ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- lorsque le retrait ne dépasse pas 4 mètres et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple);
- pour respecter une servitude.

Une implantation différente peut également être autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives (cf schémas article 7 des dispositions générales)

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions peuvent être édifiées le long de toutes les limites séparatives ou à un minimum 4 mètres de distance.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 4 mètres.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur maximum des bâtiments ne doit pas être supérieure à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout. En cas de mitoyenneté, un dépassement maximum de 0,50 mètre sur la limite séparative aval est admis en cas de rue en pente, la hauteur moyenne ne devant pas excéder de 12 mètres au faîtage et de 9 mètres à l'égout.

Ces règles de hauteur peuvent toutefois être dépassées :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'extensions de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

1/ Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

Volumétrie

Elle doit être simple et inspirée de constructions traditionnelles, dans la continuité du bâti existant avec un marquage volumétrique du parcellaire existant.

De même, de légers décalage en plan et en hauteur pourrait être admis au gré de la pente et de la géométrie de la rue.

Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente unique entre la faîtière et l'égout et comprise entre 25% et 35%.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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 locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture, doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole, système de fermeture, volets roulants, sortie de ventilation, antenne parabolique de réception TV ...) n'est autorisé en saillie des façades donnant sur les voies de circulation et les voies publiques.

Ouvertures, menuiseries

Sauf fonction particulière, les ouvertures doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles. Les baies sont obturées par des volets pleins rabattants en façade (ni repliables ni projetables). Les volets roulants sont autorisés, en plus des volets rabattants, à condition que le coffre soit dissimulé et d'être dans les teintes traditionnelles des menuiseries.

Les éléments de menuiserie pleins (volets, portes) sont en bois, couleur naturelle ou peints dans les teintes traditionnelles, ou d'aspect bois.

Balcons, garde-corps

Non réglementé

Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'étalement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonneries ou en parement ou enduits).

2/ Performances énergétiques

Non réglementé

3/ Clôtures

Elles sont réalisées dans les tons ocres et beiges (les couleurs primaires sont prosrites) et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures pleines doivent être enduites dans les tons ocres et beiges (les couleurs primaires sont prosrites).
- Les clôtures ajourées doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut enduit dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 m.
- Les clôtures ajourées peuvent être doublées d'une haie végétale de 2 mètres maximum.
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements constituées de grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 2 mètres, les piliers de portails ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 4 mètres.

Article UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Espaces de pleine terre

Non réglementé

2/ Aires de stationnement

Non réglementé

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes ou allergène (cyprès). Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes.

Article UA 6 - Stationnement

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue pour les véhicules, les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitat	2 places de stationnement par logement 1 place de stationnement dans le cas d'un logement social
Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite, maison médicale	Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant. <u>Construction à usage d'habitation</u> Dans le cas d'opérations d'ensemble il est exigé : • 2 places de stationnement par logement; • 1 place de stationnement véhicules visiteur pour 2 logements dans le cas d'opération d'ensemble. <u>Equipements</u> Le nombre de places de stationnement à créer pour les véhicules devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Pour les deux roues :

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitat en immeuble collectif	Un emplacement de 3m ² par logement dans le volume de la construction
Constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs	Un emplacement de 4m ² pour 100m ² de surface de plancher.
Commerce, industrie et artisanat	Un emplacement de 2m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement nécessaires,

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

Le pétitionnaire peut justifier d'un stationnement de substitution aux règles de stationnement imposées s'il possède un espace de stationnement dans un rayon de 100m maximum de la construction faisant l'objet de demande de permis et si le nombre de place de stationnement totale demandée reste le même.

III. Équipement et réseaux

Article UA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Article UA 8 - Desserte par les réseaux

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

→ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux potable.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

→ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux usées.

Eaux pluviales

- ➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électriques Très Haut Débit (fibre optique).

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création d'un logement devra présenter le moyen de stockage et de mise à disposition pour la collecte des ordures ménagères (local poubelles, crochet, autre suspension, ...). Toute opération de création d'au moins deux logements, devra prévoir un local poubelles.

Article UA - 9 - Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone UB

Il s'agit d'une zone correspondant aux extensions récentes du centre village et du hameau sous forme d'habitat individuel édifié en ordre discontinu.

La zone UB est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI. Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par l'étude hydrogéomorphologique et des secteurs d'espaces de bon fonctionnement situés de part et d'autre de l'axe des cours d'eau également soumis à des prescriptions particulières.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont visibles sur le règlement graphique.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sont interdits en zone UB :

- Les constructions à usage industriel, les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
- Les garages collectifs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...) ;
- Les constructions destinées au commerce de gros, à la restauration et les cinémas ;
- Les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

2/ Sont interdits dans le secteur de franc-bord de part et d'autre de l'axe des cours d'eau :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 m de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.

3/ Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis à risque d'inondation :

- Dans le cadre de l'habitat individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service public notamment destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à en réduire le risque.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 421-19.k du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des immeubles autorisés ou à l'aménagement d'un espace public ;

La zone UB étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 11, et au PPRI du Rhony annexé au PLU.**

Article UB 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non règlementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives (cf schémas article 7 des dispositions générales)

Non règlementé.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 30%, sauf pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP (se référer au schéma d'aménagement).

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions non jointives et non adossées à un bâtiment mitoyen, édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, se référer au schéma d'aménagement.

Ces règles de hauteur peuvent toutefois être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB 4 – Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP se référer au schéma d'aménagement.

1/ Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

Volumétrie

Elle doit être simple et inspirée des constructions traditionnelles. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires, avec une pente unique entre la faitière et l'égout et comprise entre 25 et 35%.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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 modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture, doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les façades

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole, système de fermeture, volets roulants, sortie de ventilation, antenne parabolique de réception TV ...) n'est autorisé en saillie des façades.

Ouvertures, menuiseries.

Non règlementé.

Balcons, garde-corps

Non règlementé

Les terrassements

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierre sèches ou maçonneries ou en parement ou enduit).

2/ Performances énergétiques

Non règlementé

3/ Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Les piliers de portail ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,60 mètres.

- Les clôtures pleines doivent être enduites. Elles doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité. Les clôtures ajourées doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut enduit dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 mètre.
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut, dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement, ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.
- En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements constituées de grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20 mètre.

Les entrées de propriétés doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Article UB 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Espaces de pleine terre

Le traitement des espaces doit concerner au moins 50% des espaces disponibles hors circulation et stationnement. Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP se référer au schéma d'aménagement.

2/ Aire de stationnement

Non règlementé.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes ou allergènes (cyprès). Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes.

Article UB 6 – Obligations en matière de stationnement

Il est exigé un nombre de places de stationnement par catégories de construction selon les normes ci-après. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue pour les véhicules, les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitation	2 places de stationnement par logement 1 place de stationnement dans le cas d'un logement social 1 place visiteur par logement pour les opérations d'ensemble (à partir de deux logements)

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement nécessaires.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, se référer au schéma d'aménagement.

Equipements et réseaux

Article UB 7 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

2/ Voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Article UB 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux potable.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux usées.**

Eaux pluviales

➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électriques téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

4/ Ordures ménagères

Non réglementé.

Article UB 9 – Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE située au Sud du Centre village est une zone urbaine à vocation d'activités économiques non polluantes (activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux).

La zone UE comprend un **sous-secteur UEh** sous la forme de deux zones économiques à vocation agricole (l'un dans le hameau de Maruéjols et l'autre au sud-ouest Saint-Côme) pour accueillir les bâtiments et habitations nécessaires à l'exploitation des terres agricoles et les nouveaux sièges d'exploitation.

La zone UE y compris le **sous-secteur UEh** est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI. Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par l'étude hydrogéomorphologique et des secteurs d'espaces de bon fonctionnement situés de part et d'autre de l'axe des cours d'eau également soumis à des prescriptions particulières.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont visibles sur le règlement graphique.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les entrepôts qui ne sont pas liés à la vocation de la zone ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, excepté dans le secteur UEh ;
- Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux, excepté dans le secteur UEh ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les piscines ;
- Les carrières ;
- Les installations classées, excepté dans le secteur UEh ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

2/ Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis à risque d'inondation :

- Les constructions à usage commerce de détail sous condition de ne pas excéder une surface de plancher maximale de 250 m² ;
- Les dépôts et les entrepôts nécessaires à l'exercice des activités et liés à la vocation économique du secteur,
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour le fonctionnement et la surveillance des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 130 m², dans le volume de la construction, à raison d'un logement par unité foncière, en dehors du secteur soumis au risque d'inondation ;
- L'extension des constructions existantes à usage de commerce et d'activité de service sans changement de destination à condition que la construction initiale ait plus de 60 m² de surface de plancher et une existence légale.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de hauteur et 100 m², à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
- Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

- Pour les projets de plus de 500 m² de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'une opération d'ensemble faisant l'objet d'un permis d'aménager.

3/ Sont autorisés sous conditions dans le secteur UEh et sous réserves du respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les bâtiments à vocation agricole et forestières et leur extension.
- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, et leur extension, sous réserve que le logement, toute extension comprise, ne dépasse pas 130 m² de surface de plancher.
- Les annexes liées à la construction principale d'habitation.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve que l'activité ne représente pas une contrainte pour la construction de parcelles qui lui sont adjacentes.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'une des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4/ Sont interdits dans le secteur de franc-bord de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.

La zone UE, y compris le secteur UEh, étant concernés par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 11, et au PPRI du Rhony annexé au PLU.**

Article UE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non règlementé

2/ Mixité fonctionnelle

L'objectif est de permettre aux agriculteurs et artisans de construire leurs habitations, de développer des activités économiques (vente directe, ...) et également de pouvoir établir leur siège social.

Chaque construction devra comporter obligatoirement 50% de surface de plancher minimum de locaux professionnels et le local professionnel devra être construit avant ou en même temps que le logement.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP se référer au schéma d'aménagement.

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, se référer au schéma d'aménagement.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives (cf schémas article 7 des dispositions générales)

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, se référer au schéma d'aménagement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 60%.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP se référer au schéma d'aménagement.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

Ces règles de hauteur peuvent toutefois être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, se référer au schéma d'aménagement.

Une hauteur différente est admise pour les éléments ponctuels de superstructure nécessaires et liés à l'activité autorisée.

Article UE 4 – Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP se référer au schéma d'aménagement.

1/ Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

Volumétrie

Elle doit être simple. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Les toitures

Les toitures d'une pente inférieure à 10 % sont obligatoirement délimitées par un acrotère filant horizontal.

Les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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 façades

La conception des façades se fera dans un souci d'intégration entre paysage et activités, les constructions devront s'intégrer dans l'environnement naturel.

Toutes les installations de ventilation, climatisation Seront traitées de telles sorts qu'elles seraient parties intégrantes de l'architecture de l'immeuble.

Toutes les façades devront être traitées, sans que soit privilégiées la façade principale

Si tous les types de matériaux sont autorisés (enduits, bois, bardages ...), celles-ci ne devront pas être réalisées avec des produits détournés de leurs destinations première.

La couleur des enduits ou bardage devra être discrète. Les couleurs vives (primaires et secondaires sont interdites).
Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Ouvertures, menuiseries

Non réglementé.

Balcons, garde-corps

Non réglementé.

Les terrassements

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilise le mur traditionnel (pierre sèches ou maçonneries ou en parement ou enduit).

2/ Performances énergétiques

Non réglementé.

3/ Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les piliers de portail ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2,60 mètres.

- Les clôtures pleines doivent être enduites. Elles doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité. Les clôtures ajourées doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claires voies comportant ou non un mur bahut enduit dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 mètre.
- Les haies végétales ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum.
- En outre, dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements constitués de grillage à large maille au minimum 150 X 150 mm ou haies-vives avec un mur-bahut (de soubassement) inférieur à 0,20 mètre.

Les entrées de propriétés doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Article UE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Espaces de pleine terre

Non réglementé.

2/ Aire de stationnement

Non réglementé.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes ou allergènes (cyprès). Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes.

Article UE 6 – Obligations en matière de stationnement

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

Il est exigé un nombre de places de stationnement par catégories de construction selon les normes ci-après. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque place de stationnement, une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue pour les véhicules, les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitation	2 places de stationnement par logement
Bureaux, artisanats, commerces et services	1 place par tranche de 40 m ² entamée de surface de plancher

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Pour les secteurs faisant l'objet d'une OAP, se référer au schéma d'aménagement.

Equipements et réseaux

Article UE 7 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

2/ Voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Article UE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en

vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux potable.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux usées.

Eaux pluviales

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.

3/ Réseaux électriques téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création d'un logement, commerce ou atelier devra présenter le moyen de stockage et de mise à disposition pour la collecte des ordures ménagères (local poubelles, emplacement sur le terrain).

Déchets industriels

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

Article UE - 9 – Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU qui constitue une « dent creuse » au sein de l'urbanisation est située au sud-est du centre village, en continuité de celui-ci. C'est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation au fur et à mesure des équipements et réseaux, au travers d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI du Rhony. Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par l'étude hydrogéomorphologique et des secteurs d'espaces de bon fonctionnement situés de part et d'autre de l'axe des cours d'eau également soumis à des prescriptions particulières.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont visibles sur le règlement graphique.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sont interdits en zone 2AU :

- Les constructions à usage industriel, les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'expositions ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les garages collectifs et le stationnement isolés des caravanes
- Les carrières ;
- Les constructions destinées à la restauration, au commerce de gros et les cinémas ;
- Les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres équipements recevant du public ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...).

2/ Sont interdits dans le secteur d'espace de bon fonctionnement de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 15 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré, excepté dans le secteur de l'OAP Condamine.
- Les piscines et leurs aménagements (plages, margelles, terrasses) ne sont pas réglementés.

3/ Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des immeubles autorisés ou à l'aménagement d'un espace public ;
- Les installations classées et leur extension à condition :
 - Qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);

- Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
 - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Dans le cadre de logement individuel, les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et service public notamment destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

La zone 2AU étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 11, et au PPRI du Rhony annexé au PLU.**

Article 2AU 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1/ Mixité sociale

Un taux minimum de 40% de logements locatifs sociaux.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives (cf schémas article 7 des dispositions générales)

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

- Pour les parcelles de surface < 200m² : surface bâtie maximum de 91 m², plus imperméabilisation de 35 m² pour terrasse et parking ;
- Pour les parcelles de surface comprise entre 200m² et 600m² : surface bâtie de 40% de l'unité foncière;
- Pour les parcelles de surface > 600m² (habitat collectif) : surface bâtie selon projet d'aménagement, plus imperméabilisation selon projet d'aménagement.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.

Article 2AU 4 – Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

Volumétrie

Elle doit être simple et inspirée des constructions traditionnelles. Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions existantes. Les aménagements ou extensions des constructions doivent respecter les volumes existants, notamment au niveau des toitures.

Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles canal ou romanes, avec une pente qui ne doit pas être supérieure à 40%.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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 locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture, doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Les façades

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les habillages bois ou pierres sont autorisés de façon ponctuelle.

Les façades des constructions pourront accueillir les équipements techniques tels que PAC, antennes... sur une hauteur maximale de 1m50 et dans la mesure où ceux-ci restent invisibles depuis les espaces publics.

Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures seront plus hautes que larges dans un rapport maximum de deux sur trois. Les encadrements en pierres, briques, bois ou surépaisseurs d'enduit sont interdits.

Les menuiseries extérieures pourront être en bois peint, PVC ou en aluminium laqué. Les volets roulants sont autorisés. Les coffres ne devront pas être visibles extérieurement.

Balcons, garde-corps

Non règlementé.

Les terrassements

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux.

2/ Performances énergétiques

Non règlementé.

3/ Clôtures

Front de rue :

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et réalisées en maçonnerie.

- Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 1,20 mètre.
- Les clôtures sur voie publique ou privée, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Autres limites :

- Les murs en pierres sèches ou métal galvanisé à maille rectangulaire doublé d'une haie vive ne pourront pas dépasser 1m80.

Article 2AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Espaces de pleine terre

Non réglementé

2/ Aires de stationnement

Non réglementé.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes ou allergène (cyprès). Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes.

Article 2AU 6 - Stationnement

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitat	2 places de stationnement par logement ;
Habitat collectif	1 place de stationnement par logement

Pour les deux roues :

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitat en immeuble collectif	Un emplacement de 3m ² par logement dans le volume de la construction

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement nécessaires.

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

IV. Équipement et réseaux

Article 2AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse, doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Article 2AU 8 - Desserte par les réseaux

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux potable.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux usées.

Eaux pluviales

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

L'ensemble des logements devront être équipés en vue d'un raccordement aux réseaux de communications électriques Très Haut Débit (fibre optique).

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création d'un logement devra présenter le moyen de stockage et de mise à disposition pour la collecte des ordures ménagères (local poubelles, emplacement sur le terrain).

Article 2AU - 9 – Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

La zone agricole A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles support d'une activité économique de production ou pour des motifs paysagers. L'ensemble de la zone agricole de la commune de St Côme et Maruéjols fait l'objet d'un sous-secteur Aa.

Au sein du sous-secteur Aa, toutes les constructions nouvelles sont interdites, y compris les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale.

Le sous-secteur Aa est soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par le PPRI du Rhony, par l'étude hydrogéomorphologique et des secteurs d'espaces de bon fonctionnement situés de part et d'autre de l'axe des cours d'eau également soumis à des prescriptions particulières.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont visibles sur le règlement graphique.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article A1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sont interdits dans le sous-secteur Aa :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Aa1.3.
- Toutes constructions, y compris celles dédiées aux activités ou travaux directement nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extraction de terre végétale et de sous-sol ;
- Les dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelque nature que ce soit non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

La zone A étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 11, et au PPRI du Rhony annexé au PLU.**

2/ Sont interdits dans le secteur d'espace de bon fonctionnement de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 15 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré ;
- Et pour les ruisseaux du Pont Tombé jusqu'à sa confluence avec le ruisseau du Moulin et du Sinsans, toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 20 mètres de l'axe de ces cours d'eau cadastrés ou des fossés cadastrés.

3/ Sont autorisés sous conditions dans la zone Aa :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de hauteur et 100m², à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation des agriculteurs, à condition :
 - Que leur présence sur le terrain soit nécessaire pour l'exploitation agricole ;
 - Que la surface de plancher ne dépasse pas 130 m² ;

- Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées dans le volume de la construction (sauf si impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- Les équipements d'accueil d'activités « à la ferme » liées à l'agrotourisme à condition :
 - Qu'ils constituent une activité complémentaire et accessoire à l'activité de production principale de l'exploitation agricole ;
 - Qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur ;
 - Que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de l'habitation existante ;
- Les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation, à condition que ces aménagements soient dans le bâti existant de l'exploitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- La reconstruction à l'identique. Toutefois des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments (repérés au document graphique) au titre de l'article L123 - 3.1 du Code de l'Urbanisme dans le volume de la construction ;
- La restauration des ruines à l'identique et en conservant la destination d'origine, pour les bâtiments en ruine de plus de 50 m² possédant l'essentiel de leurs murs, les murs porteurs et possédant un intérêt architectural ou patrimonial spécifique recensés sur la commune (cf. liste des éléments remarquables et document graphique). La reconstruction de ces bâtiments prévue au deuxième alinéa de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme est donc autorisée ;
- Les hangars démontables à des fins de stockages de matériel, de fourrage ou d'hébergement d'animaux, en compatibilité avec le caractère paysager du sous-secteur. Ces hangars démontables sont définis par des volumes opaques ou semi-opaque, pouvant être découvert sur une partie ou totalité de sa surface sans fondation (une dalle béton est possible).

Article A2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1/ Mixité sociale

Non règlementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 - Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Cette distance est portée à 15 mètres pour les Routes Départementales et à 35 mètres pour la RD999. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ou pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives (cf schémas article 7 des dispositions générales)

Sauf en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter sur les limites séparatives.

Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives :

- Elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable.
- Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et des valats.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 15 mètres autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4/ Emprise au sol

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscine incluse) sous réserve d'avoir des seuils différenciés de 20m² pour les annexes, de 60m² pour les piscines. Chaque annexe doit se trouver à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 11 mètres au faîtage pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelles. Elles doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux.

1/ Implantation – Orientation

Les choix du lieu d'implantation et de la disposition se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions devra répondre aux logiques d'implantation des mas : elles se caleront sur les structures végétales existantes ou à créer et composeront des ensembles organisés autour d'une cour.

La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Les logements devront être implantés en continuité avec les bâtiments existants ou reproduire la volumétrie des proches bâtiments existants.

2/ Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

3/ Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Des exigences architecturales particulières doivent être respectées en ce qui concerne :

Volumes

Non règlementé.

Toitures

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente qui ne doit pas être supérieure à 30%. Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

Les façades

Une attention particulière sera apportée à la composition et à l'ordonnancement de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole, système de fermeture, volets roulants, sortie de ventilation, antenne parabolique de réception TV ...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les matériaux et les couleurs agressifs sont proscrits. L'usage pour les constructions de matériaux de récupération est interdit.

4/ Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

5/ Performances énergétiques

Non règlementé.

6/ Clôture

Elles sont réalisées en harmonie avec l'environnement et ne devront pas dépasser 2 mètres.

Hormis les clôtures de type traditionnel qui seront au maximum conservées, on privilégiera les clôtures perméables, notamment pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Article A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies sont en essences locales ou champêtres.

Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière sont entièrement composées d'essences locales.

Article A 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même, sur le terrain d'assiette de l'opération.

III. Équipement et réseaux

Article A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

1/ Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies d'accès, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de fossés enherbés, intégrant des buses qui permettent à la faune de traverser.

L'accès direct sur les RD 1, 103 et 703, 999 est interdit hors agglomération.

La voirie interne au terrain support de la construction doit permettre l'accès des véhicules de secours jusqu'aux abords même des bâtiments et doit posséder une aire de retournement si elle se termine en impasse.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.

Les constructions à usage d'habitation et de garage devront être implantées dans une bande de 40 mètres à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

2/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Article A 8 - Desserte par les réseaux

1/ Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol à usage unifamilial requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Toute occupation ou utilisation du sol à usage collectif requérant une alimentation en eau doit quant à elle être raccordée au réseau public d'eau potable.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux potable.

2/ Assainissement

Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation est autorisé sous réserve du respect de l'article 5.
- Toutefois l'assainissement non collectif est interdit pour les logements groupés et pour les activités sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité.
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (zonage d'assainissement) celui-ci est interdit sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté.
- Dans les secteurs à contraintes majeures (zone rouge dans l'étude de zonage d'assainissement) l'assainissement non collectif est interdit.

➔ Se référer au schéma directeur de gestion des eaux usées.

Eaux pluviales

Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Sans objet

Article A - 10 – Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

La zone N, située au Nord et à l'ouest du territoire communal, correspond au piémont du massif calcaire de la Garrigues de Nîmes, dont le contact avec la plaine de la Vauvage est marqué par un relief très accentué. Cette zone peut accueillir l'activité sylvo-pastorale. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments qui le composent.

La zone N est en partie concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau du PPRI du Rhony. Elle comporte un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation dans les secteurs d'espaces de bon fonctionnement situés de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Elle comporte un **sous-secteur Ner** situé au Nord du territoire communal. Il s'agit d'une zone équipée strictement dédiée aux activités de production d'énergie.

Elle comporte également un **sous-secteur NI** qui correspond à une zone naturelle à vocation de loisir.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont visibles sur le règlement graphique.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article N1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sont interdits en zone N y compris dans le sous-secteur Ner :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1/4-5-6.
- Toutes constructions, activités, utilisations, équipements publics ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs.

2/ Sont interdits dans le secteur d'espace de bon fonctionnement de part et d'autre de l'axe des cours d'eau :

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 15 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré.

3/ Sont interdits dans le sous-secteur NI :

- Les constructions destinées à l'habitat excepté pour le gardiennage des installations autorisées ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce et activité de service à l'artisanat et commerce de détail, à l'industrie ;
- L'hébergement hôtelier, et la restauration ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...) ;
- les constructions liées à des activités de commerce et de service ;

- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les constructions destinées à de l'industrie, les entrepôts et les centre de congrès et d'exposition.

4/ Sont autorisés sous conditions hors secteur soumis au risque d'inondation, hors sous-secteur NI :

- Le pastoralisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de hauteur et 100m² à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- L'extension en une seule fois des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - Que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher et une existence légale ;
 - Que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 160 m² de S.H.O.N. et 200 m² de SHOB.
- La reconstruction à l'identique : toutefois des adaptations sont autorisées par rapport à la construction d'origine, lorsqu'elles visent à améliorer la conformité avec les règles de la zone ;
- Les piscines et les garages quand ils sont le complément d'une habitation existante ;
- Les locaux, bureaux accueillant du public, des administrations publiques et les locaux techniques et industriels des administrations à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ;
- Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt général et équipements d'intérêt collectif nécessaires à l'exécution du service public de l'électricité ;
- Les chemins piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information au public, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux ;
(Par objet mobilier, on entendra, par exemple, les bancs, poubelles, panneaux d'information et de signalisation implantés discrètement, posés sur le sol ou fondés superficiellement et ayant un impact réversible).

5/ Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Ner :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de hauteur et 100m², à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les locaux techniques et industriels des administrations strictement liés à l'activité principale de production d'énergie électrique photovoltaïque ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations de type champs ou ferme de panneaux photovoltaïques, et les constructions nécessaires à l'activité principale de production d'énergie électrique photovoltaïque ; les bâtiments ne pourront excéder une surface de 20 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- La reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- Les locaux techniques et industriels permettant la valorisation de production d'énergie électrique photovoltaïque en la convertissant en gaz (méthane).

6/ Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur NI :

- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de hauteur et 100m², à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale.

La zone N étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

➔ **Se référer au plan de zonage, aux dispositions générales du présent règlement, article 11, et au PPRI du Rhony annexé au PLU.**

Article N2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1/ Mixité sociale

Sans objet

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 - Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur le document graphique. **Dans le secteur NI**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques actuelles ou prévues.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques, des emprises publiques actuelles ou prévues et des emprises des voies privées, sauf dans le secteur NI ;
- Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.
- les constructions à usage d'habitation et de garage doivent être implantées dans une bande de 40 mètres à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

Les ouvrages techniques d'intérêt général et équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives (cf schémas article 7 des dispositions générales)

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H - 4$ m supérieure ou égale à 4 m.

Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres.

Les ouvrages techniques d'intérêt général et équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux restrictions d'éloignement par rapport aux limites de propriété.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 15 mètres autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4/ Emprise au sol

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscine incluse) sous réserve d'avoir des seuils différenciés de 20m² pour les annexes, de 60m² pour les piscines. Chaque annexe doit se trouver à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol maximale est de 20%.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions, hors ouvrages techniques d'intérêt général et équipements d'intérêts collectifs, est de 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Dans le secteur NI, la hauteur des constructions est de 9 mètres au faîtage et de 6 mètres à l'égout.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelles.

1/ Implantation – Orientation

Les choix du lieu d'implantation et de la disposition se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront réduits au strict minimum.

La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

2/ Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci sauf dans le cas où des règles différentes sont imposées pour des raisons liées aux risques d'inondation ou de ruissellement des eaux pluviales.

3/ Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés.

Les constructions doivent s'inscrire avec discrétion dans le paysage et doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les volumes

Non règlementé.

Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente comprise entre 30 et 35%.

Les bâches sont interdites en couverture.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

Les façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole, système de fermeture, volets roulants, sortie de ventilation, antenne parabolique de réception TV ...) n'est autorisé en saillie des façades.

4/ Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

5/ Performances énergétiques

Non règlementé.

6/ Clôtures

Dans le secteur soumis au risque d'inondation figurant au document graphique, les clôtures en dur sont interdites.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 mètre.

Les clôtures pleines sont interdites.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 mètres maximum et 2,60 mètres en zone NI.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

Des haies végétales pourront être réalisées si elles visent à intégrer des installations diverses (serres, citernes etc.) ou des bâtiments neufs.

Dans quelques cas exceptionnels, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être accepté soit pour isoler une construction d'une voie publique pour l'accompagnement de l'entrée principale d'une propriété, soit sur une longueur maximale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du portail.

Article N5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les parties de l'unité foncière laissées libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts. **Dans le secteur NI**, les espaces plantés doivent représenter 60% de l'assiette du terrain.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales ou champêtres, non répertoriées comme envahissantes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière doivent être entièrement composées d'essences locales.

Article N6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les places doivent obligatoirement être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

III. Équipement et réseaux

Article N7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

1/ Condition d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct sur les RD1, 103 et 703, 999 est interdit hors agglomération.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies d'accès, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de fossés enherbés, intégrant des buses qui permettent à la faune de traverser.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres et les voies existantes de largeur inférieure doivent être aménagées avec des aires de croisement.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 6 mètres de rayon.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacle au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Article N8 - Desserte par les réseaux

La zone N n'est pas destinée à être desservie par des réseaux publics. Il n'est envisagé ni création, ni extension ni renforcement des réseaux.

Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

1/ Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol à usage unifamilial requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Toute occupation ou utilisation du sol à usage collectif requérant une alimentation en eau doit quant à elle être raccordée au réseau public d'eau potable.

➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux potable.**

2/ Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux usées.**

Eaux pluviales

Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.

3/ Réseaux électriques, téléphonique

Sans objet

Article N 9 – Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet