

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend sept secteurs spécifiques :

- un secteur Nr correspondant à l'emprise concédée à la Compagnie Nationale du Rhône.
- un secteur Na correspondant au périmètre de protection rapprochée du puits de la Sablière.
- un secteur Ne correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale.
- un secteur Nrt (inclus dans l'emprise concédée à la Compagnie Nationale du Rhône), à vocation d'équipements publics sportifs ou de loisirs de plein air en bord de Gardon.
- un secteur Ns correspondant à l'emprise des équipements sportifs communaux.
- un secteur Nd correspondant à l'emprise de la déchèterie intercommunale et à son extension.

La zone N est pour partie classée :

- en zones non urbanisées d'aléa fort (F-NU), modéré (M-NU) et résiduel (R-U) par le PPRI approuvé le 13 juillet 2012 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- en zone d'aléa ruissellement telle que délimitée par l'étude EXZECO.

Elle est également située en totalité :

- en zone de sismicité de niveau 3 modéré ; à ce titre les constructions de catégories II, III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- en zone d'aléa faible retrait-gonflement des argiles (Voir Annexe au rapport de présentation).

Elle est en outre pour partie incluse :

- dans le périmètre de protection rapprochée (secteur Na) et éloignée du puits de la Sablière, tels que délimités par l'Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 juillet 2017 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) ;
- dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant de Nîmes – COMPS, tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) ;
- dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autre des RD 986L et RD2 et de la ligne LGV en application de l'arrêté n°2014071-0019 du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard et de l'arrêté DDTM-SEF n°2016-0308 portant approbation du classement sonore des voies ferrées du Gard (Voir Annexe 6.3) ;
- dans les zones de danger délimitées de part et d'autre de l'alimentation MARGUERITES DP (Antenne DN 100 Jonquières / Saint Vincent / COMPS DN 100) (Voir Dispositions générales ci-avant – 8 – 6 -Risque lié aux canalisations de transport de gaz)

La zone N inclut des éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique et notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : haies du secteur de La Palud.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, exception faite des constructions autorisées en application de l'article N 2 ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières et gravières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la gestion hydraulique et des eaux de ruissellement.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement des caravanes et campings cars **hors secteur Nrt**.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En secteur Na (correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage de la Sablière) sont en outre interdits :

- tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage.
- les exploitations de gravières.
- les dépôts d'ordures ménagère, immondices et détrit.
- les dépôts de produits radioactifs et tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides.
- les canalisations d'hydrocarbures liquides.
- les canalisations transportant des produits chimiques polluants.
- l'épandage de tous produits ou substances reconnus toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures.
- l'épandage et les rejets d'eaux usées domestiques ou industrielles.

En outre, en zone d'aléa inondation PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 13 juillet 2012 (Voir Annexe 6.1.3).

En outre sur la partie de la zone N incluse dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant de Nîmes – COMPS, tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998, sont interdits :

- l'exploitation et/ou le remblaiement de carrières ou de gravières ;
- l'ouverture et/ou le remblaiement d'excavations d'une profondeur supérieure à 2 mètres ;
- les dépôts d'ordures ménagères, détrit, déchets industriels et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- les stockages d'hydrocarbures liquides d'un volume supérieur à 5 000 litres ;
- le stockage ou dépôts d'eaux usées industrielles ou domestiques ;
- les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toute natures ;

- l'établissement de cimetière ;
- la construction de bâtiments à usage industriel, de bâtiments d'élevage et stabulation libre, d'immeubles collectifs ou accueillant du public ;
- le rejet d'eaux industrielles ;
- le rejet d'assainissements collectifs ;
- l'installation de station d'épuration ;
- l'installation d'assainissements autonomes d'une capacité supérieure à 30 équivalents habitants ;
- l'épandage superficiel de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, hormis l'épandage sur les surfaces agricoles régulièrement entretenues d'engrais et de produits phytosanitaires.

En outre, en zone d'aléa ruissellement telle que délimitée par l'étude EXZECO, est interdite toute construction autre que :

- L'extension des constructions d'habitations existantes dans les limites définies par l'article N 2 ci-après ;

Eléments à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- haies : la destruction des haies identifiées aux documents graphiques du PLU est interdite, sauf reconstitution à proximité d'un linéaire de haie de même longueur et de même hauteur à terme.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, hors secteurs Na, Ne, Ns, Nr, Nd et Nrt, sont autorisés sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI en zones d'aléa inondation :

- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- La reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est à dire conformément à une autorisation d'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher d'au moins 80 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant extension et de 180 m² de surface de plancher totale après extension.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine dont le bassin de pourra pas excéder 50 m² d'emprise au sol et une annexe bâtie de 20 m² d'emprise au sol maximum, sous réserve d'un éloignement de 20,00 m maximum de tout point de la construction d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à une construction autorisée sur la zone, ainsi qu'aux ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport et gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

En secteur Na, correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage de la Sablière, sont seuls autorisés, sous réserve des dispositions du PPRI :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du forage de la Sablière.

Sont règlementés du point de vue de la protection des eaux souterraines :

- l'exécution de puits ou forages ;
- les canalisations transportant des eaux usées domestiques ou industrielles avant et après traitement.

En secteur Ne, sont seuls autorisés, sous réserve des dispositions du PPRI :

- les travaux et aménagement de mise aux normes et l'extension de 20% maximum de la capacité en nombre d'équivalents habitants de la station d'épuration communale existante, sous réserve :
 - o que tous les locaux techniques soient calés au dessus de la PHE + 30 cm ;
 - o que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE + 30 cm).

En secteur Nd, sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'extension de la déchèterie existante, sous réserve que l'ensemble des bennes soient arrimées et que les produits polluants (batteries, peintures, solvants...) soient stockés au dessus de la PHE + 30 cm.

En secteur Ns, sont seuls autorisés, sous réserve des dispositions du PPRI :

- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les locaux non habités strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs, tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériaux dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par équipement et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm.
- Les parcs de stationnement non souterrains, sous réserve :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais,
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- La reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique.
- Les opérations de déblais remblais à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

En secteur Nr, sont seuls autorisés, sous réserve des dispositions du PPRI :

- Les constructions et installations, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
- Les opérations de déblais remblais à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique.

En secteur Nrt, sont seuls autorisés, sous réserve des dispositions du PPRI :

- Les constructions et installations, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et soient distants d'au moins 10,00 m des berges et zones humides
Est également autorisée la création de surface de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériaux dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm.
- Les parcs de stationnement dans la limite de 30 places, non souterrains, sous réserve :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais,
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
 - o qu'ils ne soient pas imperméabilisés et soient distants de 10,00 m au moins des berges du Gardon et des zones humides.
- Les opérations de déblais remblais à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique.

Sur la partie de la zone N incluse dans le périmètre de protection éloignée du puits de la Sablière, s'appliquent en outre les dispositions figurant à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 juillet 2017 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Des dispositions particulières pourront être prises avant d'y créer les dépôts, installations ou activités interdits à l'intérieur du périmètre de protection rapproché, à savoir : les exploitations de gravières ; les dépôts d'ordures ménagères, immondices et détritiques ; les dépôts de produits radioactifs et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ; les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ; les canalisations d'hydrocarbures liquides ; les canalisations transportant des produits chimiques polluants ; l'épandage de tous produits ou substances reconnus toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ; l'épandage et les rejets d'eaux usées domestiques ou industrielles.

Sur la partie de la zone N incluse dans le périmètre de protection rapprochée du champ captant de COMPS, s'appliquent en outre les dispositions figurant à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

La réalisation de forages et de puits, la construction de voies de communication et de fossés ainsi que la modification de leurs tracés et de leurs conditions d'utilisation seront obligatoirement soumises pour avis aux services de l'Etat chargés de l'application des règles d'hygiène et le cas échéant de la Police des Eaux, qui pourront appliquer des dispositions particulières en fonction du projet étudié.

Toutes les dispositions devront être prises après études et travaux appropriés pour que les risques de contamination diffuse ou accidentelle représentés par les voies de communication soient limités au maximum. Le ou les maîtres d'ouvrage concernés élaboreront leurs projets en veillant plus particulièrement aux points suivants : impossibilité pour les véhicules de quitter la chaussée ; les eaux pluviales devront rester dans l'emprise de la chaussée et de ses dépendances et ne pourront traverser le champ captant que dans un caniveau étanche ; tout projet de travaux sera soumis aux autorités compétentes avant réalisation.

Les réservoirs d'hydrocarbures liquides d'une capacité inférieure à 5 000 litres seront disposés sur un socle à claire voie permettant la détection d'une fuite éventuelle.

Les puits et forage existants seront équipés de manière à interdire la pénétration d'eau et de substances polluantes, ainsi que le retour d'eau provenant de dispositifs en connexion avec l'ouvrage.

Sur la partie de la zone N incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de COMPS, s'appliquent en outre les dispositions figurant à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Les réservoirs d'hydrocarbures liquides seront disposés sur un socle à claire voie permettant la détection d'une fuite éventuelle.

Seront obligatoirement soumis pour avis aux services compétents de l'Etat :

- les activités, installations, ouvrages et travaux interdits à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du champ captant à savoir : l'exploitation et/ou le remblaiement de carrières ou de gravières ; l'ouverture et/ou le remblaiement d'excavations d'une profondeur supérieure à 2 mètres ; les dépôts d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; les stockages d'hydrocarbures liquides d'un volume supérieur à 5 000 litres ; le stockage ou dépôts d'eaux usées industrielles ou domestiques ; les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toute nature ; l'établissement de cimetières ; l'établissement de campings ; la construction de bâtiments d'élevage et stabulation libre ; le rejet d'eaux industrielles ; le rejet d'assainissements collectifs ; l'installation de station d'épuration ; l'installation d'assainissements autonomes d'une capacité supérieure à 30 équivalents habitants ; l'épandage superficiel de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, hormis l'épandage sur les surfaces agricoles régulièrement entretenues d'engrais et de produits phytosanitaires.
- la construction de voies de communication ainsi que la modification de leur tracé et de leurs conditions d'utilisation.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur les RD 986 L et RD2.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques de ces voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ; elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et satisfaire aux exigences de collecte des déchets, le cas échéant.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises...)

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier (adduction d'eau dite unifamiliale) pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur (régime de la déclaration en application de l'article L. 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (adduction d'eau dite collective privé : plusieurs foyers, établissement recevant du public, production agro-alimentaire...), une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue en vertu du Code de la Santé Publique.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée, il sera délimité autour de la ressource (forage, puits ou source) un périmètre de protection de 35 mètres dans lequel toute source potentielle de pollution est interdite : système d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôts de fumier, cuve de fioul, stockage de produits phytosanitaire ; ce périmètre de protection doit être acquis en plein propriété.

Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

A défaut de desserte par le réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme au zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur :

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.
- Arrêté préfectoral n°2013290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- Arrêté préfectoral n°2013 168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établies en souterrain.

Article N 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 75 m de l'axe de la RD 986 L, sauf exceptions prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme pour lesquelles le recul est de 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD ;
- 25 m de l'axe de la RD 2 ;
- 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

En secteur Nd, la marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers...)

Les reculs précédemment définis ne s'imposent de façon générale pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ns : Les constructions autorisées en application des articles N 1 et N 2 doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU autorisées par l'article N 2 ne doivent pas être distantes de plus de 20 m de tout point de la construction d'habitation dont elles dépendent.

Article N 8 – Emprise au sol

En zone N :

L'emprise au sol des annexes autorisées en application de l'article A 2 est limitée à 50 m² pour les bassins des piscines et 20 m² pour les autres annexes.

En secteurs Ns et Nrt

L'emprise au sol des locaux non habités nécessaires aux activités sportives, d'animations et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel est limitée à 100 m² par équipement.

Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m à l'égout de la couverture.

En cas d'extension d'une construction existante de hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction existante. Il en est de même en cas de reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre dans les conditions fixées par l'article N2.

Article N 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Extensions et réhabilitation de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures, matériaux et couleurs.....).

En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien, les éléments architecturaux présentant un intérêt patrimonial devront être conservés, réhabilités ou remplacés à l'identique (encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets, portails bois des remises ...).

▪ **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Article N 11 – Obligations en matière de stationnement

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

Article N 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans leurs fonctionnalités écologiques voire hydrauliques ; s'agissant de haies, elles peuvent être entretenues et confortées (plantations ponctuelles) et doivent être reconstituées en cas d'abattage partiel ou total sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de la haie initiale

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et notamment des articles L.131-10 et suivants et de l'arrêté préfectoral n°2013008-007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Annexe 6.4 – Obligations Légales de Débroussaillage).

Article N 13 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article N 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS GENERALES

Nota bene

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du règlement du PLU.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016, en l'absence de délibération du Conseil municipal.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de COMPS ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

2 – APPLICATION CUMULATIVE DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME VISEES A L'ARTICLE R. 111-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1 **Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme** (dans leur version en vigueur au 31/12/2015) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Les périmètres à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (selon la délibération du Conseil Municipal en zones urbaines et à urbaniser) ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé ;
 - Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
 - Les périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
 - Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Sont concernées sur le territoire communal de COMPS, la RD 986L classée en catégorie 3 et 4 et la RD 2 classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n°2014071-0019 du 12 mars 2013 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, ainsi que la ligne TGV classée en catégorie 2 par l'arrêté n°98/3635 du 29 décembre 1998 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Gard.
- 2 Les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU, conformément aux articles L.151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les dispositions relatives aux bois ou forêts relevant du régime forestier.**
- 4 Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur,** notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral 2008-193-7 du 11 Juillet 2008 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage qui donne la possibilité aux Maires de demander une étude acoustique préalablement à l'installation d'activités susceptibles d'être bruyantes afin de vérifier qu'elles pourront préserver la tranquillité du voisinage ou de définir leurs conditions d'aménagement et d'exercice afin d'atteindre cet objectif.
- 5 Les dispositions du Code du Patrimoine** et notamment son Livre V relatif à l'archéologie
- 6 Les dispositions relatives au débroussaillage,** en application du Code forestier et de l'arrêté n° 2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à ne limiter le propagation (voir Annexe 6.4 relative aux « Obligations légales de débroussaillage »).

4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines, dites zones U,** sont définies par l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *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 ». Les zones urbaines sont soumises aux dispositions du Titre I du présent du règlement.

La zone UA est une zone urbaine à caractère central correspondant au centre ancien dense de COMPS, inondable par aléa fort et pour partie incluse dans la zone de sécurité à l'arrière des digues.

La zone UC est une zone d'extension à caractère essentiellement pavillonnaire, pour partie inondable par aléa fort, modéré ou résiduel et pour partie incluse dans la zone de sécurité à l'arrière des digues.

- **Les zones à urbaniser, dites zones AU**, sont définies par l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Les zones à urbaniser sont soumises aux dispositions du Titre II du présent du règlement.

Le secteur IIAUa du Château d'Eau est un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ; ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur à mesure de la réalisation des équipements internes.

Le secteur IIAUb Chemin de Cabanis est un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, à l'exclusion le cas échéant de la parcelle déjà bâtie, et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

Le secteur IIAUc Chemin de la Vierge, est un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

- **Les zones agricoles, dites zones A**, sont définies par l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Les zones agricoles sont soumises aux dispositions du Titre III du présent du règlement.

Elles sont pour partie classées en zone d'aléa inondation fort, modéré ou résiduel.

- **Les zones naturelles et forestières, dites zones N**, sont définies par l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) comme « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ». Les zones naturelles sont soumises aux dispositions du Titre IV du présent du règlement.

Elle comprend 7 secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), classés en zone naturelle d'aléa inondation par le PPRI approuvé.

- **secteur Nr** correspondant à l'emprise concédée à la Compagnie Nationale du Rhône, soumis à aléa inondation fort et pour partie inclus dans la zone de sécurité à l'arrière des digues ;
- **secteur Na** correspondant au périmètre de protection rapprochée du puits de la Sablière soumis à aléa inondation fort ;
- **secteur Ne** correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale, soumis à aléa inondation fort ;
- **secteur Nrt** (inclus dans l'emprise concédée à la Compagnie Nationale du Rhône), à vocation d'équipements publics sportifs ou de loisirs de plein air, soumis à aléa inondation fort ;
- **secteur Ns** correspondant au secteur à vocation d'équipements sportifs communaux, soumis à aléa inondation fort.
- **secteur Nd** correspondant à l'emprise de la déchèterie intercommunale et à son extension, située en zone d'aléa fort et dans la zone de sécurité à l'arrière des digues.

5 – AUTRES ELEMENTS PORTES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

Sont également reportés aux documents graphiques du PLU :

▪ **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement en Espace Boisé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ **Les emplacements réservés.**

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.

Chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.

▪ **Les secteurs relevant de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015) :**

L'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme (dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015) permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

Sont à ce titre reportés au plan de zonage du PLU :

- l'enveloppe globale des zones d'aléa fort, modéré, résiduel, délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012.
- les bandes de sécurité à l'arrière des digues (quadrillage rouge), délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012.
- les zones d'aléa ruissellement issues de l'étude EXZECCO.
- les périmètres de protection immédiate, rapprochée (correspondant au secteur Na) et éloignée du puits de la Sablière tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 juillet 1977 ;
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant de Nîmes – COMPS situé sur la commune de Beaucaire, tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998 ;
- le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse (commune de Marguerittes) tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. Reille, hydrogéologue agréé, en date du 23 Novembre 2010.

- le périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour des limites d'emprise de la station d'épuration communale, afin d'éviter la survenance d'éventuels risques sanitaires et conflits de voisinage.
 - les zones d'interface zone bâtie / forêt sur le secteur de la treille et le secteur de Saint-Roman.
 - les parcelles correspondant aux biens délocalisés dans le cadre de la procédure Bachelot et désormais inconstructibles et inaliénables.
- **Les secteurs dits de mixité sociale.**
L'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- **Le périmètre d'application de l'article L. 111-6 de part et d'autre de la RD 986L** (bande de retrait 75,00 m)
- **Les éléments et secteurs relevant de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**
L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. . Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
Sont à ce titre reportés au plan de zonage du PLU :
- les haies de la plaine du Gardon et de l'étang de la Palud, pour leur intérêt écologique, paysager mais également leur rôle hydraulique.
 - deux arbres remarquables en entrée de village (Orangers des Osages).
 - le canal d'irrigation de Remoulins à Fourques identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme un corridor écologique de la trame bleue.
- **Les éléments et secteurs relevant de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**
L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbre* »
Sont à ce titre reportés au plan de zonage du PLU un certain nombre de bâtis à protéger (démolition strictement interdite et restauration à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial).
- **Les bâtiments relevant du 2° de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme**
L'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Est identifié à ce titre le Mas du Maire.

6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 – Adaptations mineures

Conformément au 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

2 – Dérogations

Conformément au 2° de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme :*

2° ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit Code ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (immeubles bâtis ou non bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural).

3 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement* ».

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012

4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

Cette restauration devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012.

5 – Ouvrages RTE

Sont autorisées de façon générale, la construction et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, nonobstant les dispositions du règlement relative à la hauteur (article 9), à l'implantation (articles 5, 6 et 7) et à l'aspect extérieur des constructions (article 10) et sous réserve des réglementations en vigueur (étude d'impact, évaluation environnementale.....).

7 – DIVISIONS DE TERRAIN

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par l'article 6 du règlement de PLU.

8 - RISQUES NATURELS, NUISANCES ET PROTECTION DES RESSOURCES

Pour la bonne information de chacun, le paragraphe introductif du règlement de chaque zone rappelle les risques, les nuisances, les contraintes auxquels elle est le cas échéant soumise.

1 – Risque inondation par débordement

La commune de COMPS est couverte par le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** approuvé par arrêté préfectoral n°2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012.

Est reportée au PLU sous une trame spécifique, l'enveloppe globale des zones inondables par niveau d'aléa (fort, modéré, résiduel) ainsi que la bande de sécurité de 100 m à l'arrière des digues. Le chapeau introductif de chaque zone indique, le cas échéant, qu'elle est en tout ou partie classée en zone inondable ; les articles 1 et 2 du règlement de la zone concernée renvoient au règlement du PPRI (Annexe 6.1.3 du PLU)

Le PPRI de COMPS vaut servitude d'utilité publique ; ses dispositions s'appliquent de plein droit. En conséquence, pour l'ensemble des projets prévus en zones inondables, il conviendra de se reporter au règlement du PPRI qui se surajoute aux prescriptions du règlement du PLU. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les règles du PPRI, ces dernières priment de façon absolue.

2 – Risque inondation par ruissellement

La commune de COMPS est concernée par le risque ruissellement. Est reportée au PLU sous une trame spécifique, l'emprise globale des zones inondables par ruissellement telle que définie par l'étude EXZECO portée à connaissance de la commune en Mai 2017, corrigée concernant le secteur IIAUc Chemin de la Vierge sur la base de l'étude réalisée par le Cabinet CEREG sur cette zone en décembre 2019.

Les dispositions relatives au risque ruissellement sont intégrées au corps du règlement de chaque zone concernée.

3 – Risque retrait – gonflement des argiles

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en annexe informative au rapport de présentation du PLU.

4 – Risque sismique

La commune de COMPS est classée en zone de risque sismique de niveau modéré (3) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce classement impose la mise en œuvre de dispositifs constructifs spécifiques pour certaines catégories de bâtiments nouveaux ainsi que pour certains travaux sur l'existant.

Une annexe informative « Risque sismique » est portée en annexe au rapport de présentation du PLU comportant :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} Mai 2011 ».

5 – Risque incendie – feux de forêt

L'article 13 de chaque zone concernée fait référence à l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé en application de l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 prévention des incendies de forêt « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », porté au Titre V du règlement du PLU.

L'annexe 6.4 comporte la carte des parcelles soumises à l'Obligation Légale de Débroussaillage en application de cet arrêté.

6 – Risque lié aux canalisations de transport de gaz

La commune de COMPS est traversée par la canalisation de transport de gaz Antenne DN 100 Jonquières Saint Vincent / COMPS.

Bande de servitude dite « bande étroite »

Est associée à l'ouvrage Alimentation Marguerittes DP DN100 une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 4 mètres de largeur totale (2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi), aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRT gaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins de 1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, aux essartages et élagage des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil de terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle de l'ouvrage de GRT Gaz dans la bande de servitude est interdite.

Bande de servitude dite « bande large »

Dans une bande appelée « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dont la largeur peut atteindre 40 m et dans laquelle est incluse la « bande étroite », GRT Gaz est autorisé à accéder en tout temps au dite terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

Obligation d'information de GRT Gaz

GRT Gaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel et de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones de danger délimitées de part et d'autre de la canalisation de gaz (Article R. 555-30-1 du Code de l'Environnement).

Réglementation anti-endommagements

Tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doit consulter le Guichet Unique des réseaux (www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV)

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Maîtrise de l'urbanisation

En application de la circulaire n°2006-55 du 4 Août 2006, des articles R. 431-16j du Code de l'Urbanisme, des articles L. 555-16 et R. 555-30 du Code de l'Environnement ainsi que de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié définissant les modalités d'application du Chapitre V du Titre V du Livre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques :

- Dans la zone de dangers très graves (« distance ELS », voir tableau ci-après) et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (« distance PEL », voir tableau ci-après), les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de base ne peuvent être autorisées sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

- Dans la zone de dangers significatifs, c'est à dire à moins de la « distance IRE » (voir tableau ci-après) des ouvrages, GRT Gaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade de l'avant projet sommaire.

Ces zones de dangers très graves, graves et significatifs sont reportées au documents graphiques du règlement ; le chapeau introductif des zones concernées indique la présence de la canalisation et des zones de danger ; les articles 1 et 2 du règlement de ces zones renvoient au présent paragraphe des dispositions générales.

Canalisation	Diamètre nominal DN	Pression Maximale de Service PMS (bars)	Zone de dangers très graves (distance en m) ELS	Zone de dangers graves (distance en m) PEL	Zone de dangers significatifs (distance en m) IRE
Antenne Jonquières Saint Vincent COMPS	100	67,7	15	20	30

En application du Code de l'Environnement, Chapitre V du Titre V du Livre V, un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des servitudes d'utilité publique d'effets qui seront reportées au plan des Servitudes d'Utilité Publique et au documents graphiques du règlement des zones, conformément à l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

7 – Nuisances sonores liées aux infrastructures

L'arrêté n°2014071-0019 du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard classe sur la commune de COMPS :

- la RD2 en catégorie 3 (largeur du secteur de bruit : 100 m) ;
- la RD 986L en catégorie 3 (largeur du secteur de bruit : 100 m) ou 4 (largeur du secteur de bruit : 30 m).

L'arrêté DDTM-SEF n°2016-0308 portant approbation du classement sonore des voies ferrées du Gard classe la ligne LGV en catégorie 2 dans sa traversée du territoire communal de COMPS (largeur du secteur de bruit : 250 m)

L'annexe 6.3 du PLU comporte copie de ces deux arrêtés ainsi que le plan de délimitation des secteurs soumis à prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

8 – Servitudes non aedificandi

Une servitude non aedificandi de 100 m est délimitée autour des installations de la station d'épuration communale.

Dans ce périmètre est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation ou accueillant du public.

9 – Périmètres de protection des captages d'eau potable

Le territoire communal est concerné par :

- les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du puits de la Sablière tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 juillet 1977 ;
- les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant de Nîmes – COMPS situé sur la commune de Beaucaire, tels que délimités par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 11 mai 1998 ;

- le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse (commune de Marguerittes) tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. Reille, hydrogéologue agréé, en date du 23 Novembre 2010.

Ces périmètres sont reportés au plan de zonage du PLU ainsi :

- qu'à l'annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique concernant le puits de la Sablière et le champ captant de Nîmes- COMPS ;
- qu'à l'annexe 6.2 – Annexes sanitaires concernant le champ captant de Peyrouse qui ne constitue pas à ce jour une servitude d'utilité publique.

9 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

10 – LEXIQUE GENERAL

Accès :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

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.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Bâtiment *

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur au 31/12/2015).

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.

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 :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées ci-après.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (commerces alimentaires et non alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces automobiles, motos et cycles, commerces d'articles de sports et de loisirs.....). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels ; elle exclut les commerces alimentaires relevant de la catégorie commerces. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, médical, sanitaire, social, scolaire et périscolaire, petite enfance, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements publics ou privés, dès lors qu'ils répondent à un intérêt collectif.

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.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

Espaces imperméabilisés :

Sont définis comme espaces ou surfaces imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

Espaces non imperméabilisés :

Sont définis comme espaces ou surfaces non imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui permettent l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol : espaces de pleine terre éventuellement végétalisés, espaces de graviers, dalles végétales....

Extension *

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures 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 les éléments structurels tels que les bois, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Gabarit *

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur *

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives *

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elle 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.

Local accessoire *

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indispensable au fonctionnement de la construction principale.

Opération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent. Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques*

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, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

** Définitions figurant au Lexique national d'urbanisme*

