

# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

**La zone UA** est une zone urbaine dense, correspondant au centre ancien de COMPS, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de services liés à la vie urbaine. Les bâtiments y sont implantés en règle générale en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone UA est classée en zone de centre urbain d'aléa fort (F-Ucu) par le PPRI approuvé le 13 juillet 2012 et pour partie incluse dans la bande de sécurité de 100 m à l'arrière des digues (F-Ucud) (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI).

Elle est par ailleurs 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).



## Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'activités artisanales à l'exception de celles autorisées sous conditions par l'article AU 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de la déclaration à l'exception de celles autorisées sous conditions par l'article UA 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation, hors extensions autorisées sous conditions par l'article UA 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé par arrêté préfectoral n°2012-195-0011 en date du 13 juillet 2012 (Voir Annexe 6.1.3) relatives aux zones F-Ucu et F-Ucud.**

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

### Sont autorisés sous conditions en zone UA et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en zones F-Ucu et F-Ucud

- Les constructions à destination d'activités artisanales, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à conditions (conditions cumulatives) :
  - o qu'elles correspondent à une activité de proximité compatible avec le caractère résidentiel de la zone UA ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;

- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des constructions à destination d'activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que cette extension ou cet aménagement n'ait pas pour effet d'aggraver les nuisances ou les risques potentiels existants, ni leur impact sur le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## Article UA 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. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porches, les caractéristiques de ces derniers doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

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

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à l'avis 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

## **Article UA 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 de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, ....)

### **Desserte incendie**

Les constructions et installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'eaux usées. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de COMPS.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### **3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines doivent être dirigées sur le réseau pluvial.

#### **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 établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, voire d'un bâtiment nouveau contigu à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être assurée par des câbles posés sur façades, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites moyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les débords de toiture (génévoises, corniches...) sont autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur et à condition de ne pas constituer d'entrave à la circulation ou à la sécurité civile ou routière.

Les balcons sont autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur comptés horizontalement depuis la façade et uniquement à partir du premier étage et sous réserve que la voie présente une largeur minimum de 3,00 m ; ils ne doivent pas constituer d'entrave à la circulation ou à la sécurité civile ou routière.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :

- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, dans le respect du retrait existant ;
- Le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- Le retrait permet d'aligner le bâtiment nouveau avec un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celui-ci (volumétries sensiblement identiques, matériaux identiques) ;
- L'unité foncière concernée par le projet de construction a une façade sur rue ou emprise publique égale ou supérieure à 20 mètres ;
- Le projet consiste en un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le retrait permet d'assurer la préservation d'un élément végétal remarquable, d'un mur de clôture ancien ou d'une clôture ancienne méritant d'être conservé en raison de son caractère patrimonial ou identitaire du centre ancien.



En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace entre la voie ou espace public et la façade de la construction devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; une clôture conforme aux dispositions de l'article UA 10 ci-après, pourra être imposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle (pour rappel, clôture composée d'un grillage rigide à mailles larges sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum, conformément aux prescriptions du PPRI).

#### Cas particuliers :

- **Installations et ouvrages techniques de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations et ouvrages de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

### Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres). Les débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,50 m compté horizontalement à partir de la façade.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, un mur ou muret de clôture intégrant le cas échéant un portail, conforme aux dispositions de l'article UA 10, pourra être imposé en limite de l'alignement pour retrouver la continuité du front urbain (pour rappel, clôture composée d'un grillage rigide à mailles larges sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum, conformément aux prescriptions du PPRI).

#### Cas particuliers :

- **Installations et ouvrages techniques de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations et ouvrages de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les locaux techniques (pompe...) doivent être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

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

Non règlementé

## **Article UA 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 70% de la superficie de ladite unité foncière.

L'emprise foncière n'est pas règlementée dans le cas :

- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d'unités foncières de moins de 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- d'aménagement, de rénovation, de changement de destination ou de reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 70% de la superficie de la dite unité.

## **Article UA 9 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10,00 m à l'égout de la couverture ;
- 13,00 m au faîtage ;
- 3 niveaux (R+2) maximum.

En cas d'extension d'une construction de hauteur supérieure aux maxima indiqués ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

## **Article 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 avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

### **Dispositions générales**

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien (cintres des remises, encadrement en pierre de taille, menuiseries et ferronneries anciennes, piliers de portails et grilles.....) et les éléments décoratifs de façade (décors peints, chaînes d'angles...).

## **Toitures**

Les toitures seront obligatoirement en pente comprise entre 15 et 35% par rapport à l'horizontale, avec un faîtage parallèle à la voie, sauf exception dûment justifiée (notamment en cas d'extension d'une construction existante dont le faîtage ne respecterait pas cette orientation, de contrainte liée à la taille ou à la forme du terrain d'assiette ou encore de construction composée de plusieurs volumes)

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les constructions de faible volume s'appuyant sur le mur de la construction principale.

Les couvertures seront obligatoirement réalisées en tuiles rondes ou tuiles canal de terre cuite, de teinte claire ; les tuiles de couleur rouge, rose vif ou marron foncé sont proscrites. En cas de réfection de toiture, les tuiles de récupération seront placées en couvert.

En cas d'extension d'une construction existante, les tuiles devront être de même nature et de même coloris que celles de la construction initiale (sauf contrainte technique dûment justifiée ou si la couleur des tuiles de la construction initiale ne respecte pas les prescriptions ci-avant).

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les toitures terrasses sont interdites. Seules sont autorisées les terrasses ménagées par ouverture dans la toiture (communément désignées sous le nom de « terrasses tropéziennes »), sous réserve :

- de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher du dernier étage ;
- d'être situées à 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et à 1 m minimum des murs pignons ;
- d'être en conformité avec les règles de sécurité.

Sont également autorisées les loggias à condition que l'ouverture occupe la largeur de la façade de la construction, entre deux retours de mur de 20 cm minimum, traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans les mêmes couleurs que la façade.

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat non brillant (zinc de préférence). Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture.

## **Façades**

Seules les façades en pierre de taille seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Dans les autres cas, les façades seront enduites avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle et sables colorés, d'aspect taloché fin ou brossé, d'une teinte respectant le nuancier communal ; les finitions de type écrasé, les enduits grossiers ou granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments en pierre de taille (corniches, frontons, encadrements de baies ...) seront restaurés et laissés apparents ; les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle...) seront conservés ou restitués.

Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit : parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre....

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade, y compris en auvent ou brise soleil.

### **Ouvertures**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travées et une dégressivité de la taille des ouvertures du bas vers le haut.

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; les baies seront respectées dans leur style et leurs dimensions. La restauration des façades devra s'attacher à restituer ces travées et cette dégressivité lorsque des percements modernes les ont perturbés.

Les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large ; les ouvertures carrées seront uniquement autorisées au dernier niveau de la construction.

Toutefois, des proportions différentes pourront être autorisées sur les ouvertures ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public (et notamment sur les façades arrières du bâtiment).

Les arcs cintrés des remises doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

### **Menuiseries et ferronneries**

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (interdiction de fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries et les volets seront en bois, en PVC ou en métal pré-laqué de teinte respectant le nuancier communal.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré, sans débord en façade.

Les garde-corps des balcons seront en métal de forme et dessin simples, s'inspirant des garde-corps anciens ; les balustres sont interdites.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

### **Clôtures**

Sont seules autorisées les clôtures constituées de grillage rigide à mailles larges (dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), éventuellement posé sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum.

### **Devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une devanture courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la devanture ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes...) doivent être en accord avec les teintes de la façade et s'intégrer à l'environnement urbain.

Les coffres des grilles de protection et volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur du local commercial et ne pas faire saillie par rapport au plan de la façade ; les grilles de protection et volets roulants doivent de préférence être posés à l'intérieur du local par rapport à la vitrine.

#### **Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs**

La pose de **climatiseurs** sur console ou potence en façade sur rue ou espace public est interdite ; il seront posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public, en combles, ou à défaut, encastrés dans le mur de façade et masqués par une grille en harmonie avec la façade et ne faisant pas saillie par rapport à celle-ci.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport aux façades sur voie ou espace public.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou au muret de clôture.

#### **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article UA 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

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

#### **1 – Dimensionnement des places**

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinal, perpendiculaires ou en épi par exemple).

## **2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension**

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher et /ou du nombre final de logements ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination, de sa surface de plancher initiale ou du nombre de logement initial.

## **3 – Logements locatifs aidés**

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas non plus applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## **4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **5 – Article L. 151-31 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### **Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

**Pour les bâtiments à usage principal d'habitation**, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Pour les bâtiments à usage principal de bureaux**, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné que la base de 1,5 % de la surface de plancher.

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules en zone UA**

Il est exigé :

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins une place de stationnement par logement nouveau créé.

**Pour les constructions à destination de commerce, bureau, artisanat ou hébergement hôtelier**

- Aucune obligation

### **Article UA 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations**

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

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

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 réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Annexe 6.4 – Obligations Légales de Débroussaillage).

#### **Article UA 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UA 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).



# **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<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 EXZECO.
- 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 dit 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](http://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*

