



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°1

#### 4 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	09.12.1983		30.03.1991
1 <sup>ère</sup> modification			25.11.1994
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée			21.12.2005
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée			21.12.2005
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	14.09.2007 06.08.2016	28.06.2018	26.02.2019
1 <sup>ère</sup> modification	03.02.2020 03.09.2020		01.04.2021

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78

Mairie de Comps

Place Sadi Carnot  
30 300 COMPS  
Tél : 04 66 74 50 99  
Fax : 04 66 74 45 19  
mairie.de.comps@wanadoo.fr



## Equipe URBANIS

### **Chef de projet**

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

## Contact URBANIS

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr



# Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	7
<b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	25
Zone AU	27
Zone UC	41
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future</b>	57
Zone IIAU	59
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	75
Zone A	77
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	91
Zone N	93



# **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*



# **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 caravanning.
- 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'ordonnement 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'ordonnement 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 APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel, mais également d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités.

La zone UC est pour partie classée :

- en zones urbanisées d'aléa fort (F-U), modéré (M-U) et résiduel (R-U) par le PPRI approuvé le 13 juillet 2012 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- dans la bande de sécurité de 100 m à l'arrière des digues (F-d) 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 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).

Enfin elle est pour partie située :

- dans le périmètre de protection éloignée du puits de la Sablière, tel que délimité par l'Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 21 juillet 2017 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) ;
- dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 986L à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

La zone UC inclut :

- des éléments bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : croix de carrefour ;
- 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 : arbres remarquables en entrée de village (Route de Jonquières) et canal d'irrigation de Remoulins à Fourques.



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

### Sont interdits en zone UC :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, hors extensions autorisées sous conditions par l'article UC 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors extensions autorisées sous conditions par l'article UC 2 ci-après.
- 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 classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes de télécommunications.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

**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-U, M-U, R-U et F-d.

**En outre, dans la zone d'aléa ruissellement telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

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

- arbres remarquables en entrée de village (Route de Jonquières) : ces arbres doivent être préservés (abattage interdit sauf contrainte phytosanitaire dûment justifiée).
- canal d'irrigation de Remoulins à Fourques : toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture est interdite dans une bande de 10,00 m délimitée de part et d'autre des berges du canal.

**Éléments bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :** toute démolition des éléments inventoriés est interdite. Les travaux et aménagements affectant ces éléments bâtis doivent se limiter à une restauration à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

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

### Sont autorisés sous conditions en zone UC et sous réserve des dispositions du PPRI approuvé en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- 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 déclaration, sous réserve que :
  - o l'activité corresponde à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;
  - o cette extension ou cet aménagement n'ait pas pour effet d'aggraver les nuisances ou les risques potentiels existants.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- 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 outre, en zone d'aléa ruissellement telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** la surface du plancher aménagé des constructions autorisées doit être calée à TN + 80 cm (TN étant le niveau du terrain naturel), hors annexes.

**Sur la partie de la zone UC 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 1977 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Des dispositions particulière pourront ainsi être imposées aux installations ou activités interdites à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du puits, 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.

**Les éléments bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** doivent le cas échéant, être restaurés à l'identique ou dans le respect de l'aspect initial (correction des dénaturations éventuelles).

## Article UC 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.

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

Sur toutes voies, toute création d'un nouvel accès direct, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis 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 impasse seront dans la mesure du possible évitées ; en cas d'impossibilité, elles devront comporter 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 UC 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au 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...)

### **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**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux de ruissellement vers un exutoire désigné à cet effet.

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 seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur le terrain d'assiette sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation, dimensionnées sur la base de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), tranchée drainante, bassin de rétention.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base des exigences de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs de compensation doivent être traités en espaces paysagers de faible pente et de faible profondeur (bassins, noues) intégrés au schéma d'aménagement de l'opération

### **Eau brute**

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine...).

### **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.

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 UC 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de :

- 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 102 hors agglomération au sens du Code de la Route ;
- 15,00 m par rapport à l'axe de la voie verte.

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de :

- 3,00 m de l'emprise et à 7,00 m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer ;
- 3,00 m des limites des autres emprises publiques.

Ce recul n'est pas applicable :

- aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ;
- aux bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 3,00 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faitage (garages, annexes ...) ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation d'un bâtiment dont l'implantation ne respecte pas ce recul, sous réserve toutefois de ne pas réduire le recul existant ;
- lorsque 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'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les débords de toiture (génoises, corniches...) sont autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

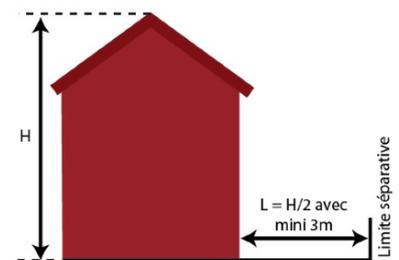
### Cas particuliers

- **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, exception faite le long de la RD 102 hors agglomération au sens du Code de la Route et le long de la voie verte où s'imposent les règles ci-avant** : Les bassins des piscines devront 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.
- **Terrasses, exception faite le long de la RD 102 hors agglomération au sens du Code de la Route et le long de la voie verte où s'imposent les règles ci-avant** : Les terrasses situées au niveau du sol ou de plain-pied avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal et non couvertes devront être implantées 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 UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite séparative qui en est le plus proche 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 du nu de la façade.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant situé sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou -1,00 m).
- Les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet présentant une unité architecturale (en termes de hauteur, volume et matériaux).
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments ne dépassant pas 3,00 m de hauteur mesurée au droit de la limite séparative et sur une profondeur d'au moins 3,00 m mesurée à partir de la limite séparative, et 10,00 mètres de longueur également mesurée sur la dite limite séparative. En cas d'implantation de plusieurs bâtiments de moins de 3,00 mètres de hauteur sur une même limite séparative, les longueurs cumulées de ces différents bâtiments, mesurées sur la limite séparative considérée, ne pourront excéder 10,00 mètres. En cas d'implantation d'un bâtiment sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs du bâtiment, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 10,00 mètres.
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seuls pourront être implantés en limite séparatives, les bâtiments ou parties de bâtiments ne dépassant pas 3,00 m de hauteur mesurée au droit de la limite séparative et sur une profondeur d'au moins 3,00 m et 10,00 mètres de longueur également mesurée sur la dite limite séparative.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

#### **Cas particuliers :**

- **Installations 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 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 insertion à l'environnement.
- **Piscines** : Les bassins de piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et les groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.
- **Terrasses** : Les terrasses situées au niveau du sol ou de plain-pied avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal et non couvertes doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

### **Article UC 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 40% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction avec une emprise 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 40% de la superficie de l'unité foncière ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, à :
  - 9,00 m à l'égout de la couverture ou au point haut du nu de la façade dans le cas de toitures terrasses ;
  - 11,00 m au faîtage.
  - 0,40 m de hauteur minimum voire de défini selon les dispositions du PPRI

La surface du premier plancher aménagé doit être calée à TN + 40 cm voire à TN + 80 cm dans les zones d'aléa ruissellement, hors annexes, et conformément aux dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation par débordement.

- Pour les constructions autres que les équipements publics ou d'intérêt collectif, à :
  - 7,00 m à l'égout de la couverture ou au point haut du nu de la façade dans le cas de toitures terrasses ;
  - 9,00 m au faîtage ;
  - R+1.

La surface du premier plancher aménagé doit être calée à TN + 40 cm voire à TN + 80 cm dans les zones d'aléa ruissellement, hors annexes, et conformément aux dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation par débordement.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

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

## **Article UC 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**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et sa volumétrie.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

### **Volumes**

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain devra être respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente ; toutefois un décaissement d'une hauteur maximum de 1,00 m pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère du projet

## Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire de teinte claire (les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites), d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses ; les acrotères devront le cas échéant avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture (blocs de climatisation....)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture (panneaux se substituant à la toiture) ou posés en surimposition de la couverture (panneaux posés au-dessus de la toiture) ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- s'agissant de toitures terrasses, d'être non visibles depuis l'espace public le plus proche, soit qu'ils soient implantés en recul du nu de la façade, soit qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## Façades

Toutes les façades d'une construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles, sauf projet architectural de qualité (mixant le bois et l'enduit par exemple).

Sont autorisés :

- les façades enduites dans le respect des teintes du nuancier communal et de finition taloché fin ou brossé ; les enduits grossiers ou granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- le bardage bois sur les façades ne donnant pas directement sur la voie publique ;
- la pierre sur les façades ne donnant pas directement sur la voie publique.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Sont autorisés les volets, brises soleil, ombrières en bois, aluminium thermolaqué ou PVC

Sont autorisées les menuiseries en bois, aluminium thermolaqué ou PVC.

## Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du niveau de la rue ou du terrain s'agissant de clôtures en limite séparative.

**1 - En limite de la voie ou du domaine public**, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière et doublé d'une haie végétale.

En zone inondable par débordement reportée aux documents graphiques du PLU, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) sur un mur bahut de 0,40 m de haut maximum.

Dans le cas d'un terrain en surplomb de la voie (mur de soutènement), il pourra être imposé que la clôture soit implantée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique, notamment dans les cas où la hauteur du mur de soutènement + 0,40 m  $\geq$  2,00 m ;

**2 – En limites séparatives**, les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublé d'une haie végétale ou d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) et doublé d'une haie végétale.

**3 - Sur les limites parcellaires correspondant aux limites avec les zones A ou N**, les clôtures seront obligatoirement constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublés d'une haie végétale. Les murs ou murets bas sont interdits.

**De façon générale**, les brises vues en plastique, les canisses et autres dispositifs occultant sont strictement interdits.

#### **Constructions annexes**

Les constructions annexes doivent s'harmoniser par leur aspect extérieur et leur couleur avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

#### **Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes**

**La pose de climatiseurs, paraboles et antennes** en façade donnant sur voie ou emprise publique est interdite ; les paraboles et antennes seront placées en toitures et en recul par rapport au bord de celles-ci.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être regroupés et intégrés au mur de façade ou 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, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune. Cette obligation ne s'impose pas dans le cas où se substituerait aux conteneurs individuels des conteneurs collectifs.

### **Article UC 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 et modalités de calcul du nombre de 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).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

## **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**

Il est exigé :

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

- 1 place au moins par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places au moins par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces places de stationnement peuvent être regroupées en aires ou garages collectifs, de façon à éviter la multiplication des accès sur la voie publique.

Par ailleurs, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par logement devra être prévue hors foncier privé, soit en accompagnement de la voie, soit en placettes de regroupement.

**Pour les constructions à destination de commerce :** 1 surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

**Pour les constructions à destination de bureaux :** 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les hôtels et établissements assimilés :** 1 place par chambre

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :** le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

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

### **Article UC 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.

40% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables. Ce pourcentage ne s'applique toutefois pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins de la superficie totale de l'emprise de l'opération doivent être aménagés en espaces verts collectifs (ce pourcentage incluant les espaces de rétention hydrauliques paysagés).

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de surface ; les voies de desserte interne des opérations d'aménagement doivent également être plantées soit d'arbres de haute tige, sur la base de un arbre en alternance entre deux places de stationnement longitudinal ou de un arbre par lot, ou de plantations arbustives ou en bosquets d'emprise au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen ; on favorisera une diversification des plantations, les haies mono-spécifiques étant notamment interdites.

On évitera également les espèces les plus allergisantes : les Cyprès seront notamment interdits.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés.

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 UC 13 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions doivent respecter les dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans le respect des dispositions de l'article UC 10.

### **Article UC 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).

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

### Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone à urbaniser à court – moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle est décomposée en-3 secteurs :

- le secteur IIAUa du Château d'Eau, dont l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et qui sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure des équipements internes au secteur ;
- le secteur IIAUb Chemin de Cabanis dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, à l'exclusion le cas échéant de tout ou partie 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 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.

La zone IIAU est 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 IIAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- 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 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.
- 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.
- Les antennes relais et les pylônes de télécommunication.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif :
  - non compatibles, concernant le secteur IIAUa, avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.
  - réalisées, concernant le secteur IIAUb et le secteur IIAUc , hors opération d'aménagement d'ensemble unique (à l'exclusion de la parcelle déjà bâtie sur le secteur IIAUb le cas échéant) et non compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

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

### Sont autorisés sous conditions :

**En secteur IIAUa :** Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ; ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

**En secteur IIAUb :** Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité du secteur IIAUb – à l'exception, le cas échéant de tout ou partie de la parcelle déjà bâtie – et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

**En secteur IIAUc :** Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité du secteur IIAUc et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Le programme global de logements de l'opération d'ensemble devra comporter 15% au moins de logements locatifs aidés.

**Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble des deux secteurs IIAUa, IIAUb et IIAUc :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics

**Article IIAU 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.

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

Sur toutes les voies, toute création d'un nouvel accès direct, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis 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.

Tout accès à la voie verte autre que piéton et cycle, est interdit.

Tout accès viaire de la zone IIAUc sur le Chemin du Mas du Maire est interdit.

**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 impasse seront dans la mesure du possible évitées ; en cas d'impossibilité, elles devront comporter 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 IIAU 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au 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...)

### **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**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux de ruissellement vers un exutoire désigné à cet effet.

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 seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur le terrain d'assiette sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des mesures compensatoires à l'imperméabilisation, dimensionnées sur la base de 5 m<sup>3</sup> minimum.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), tranchée drainante, bassin de rétention.

Sur le périmètre d'opérations d'ensemble (et notamment en secteurs IIAUb et IIAUc), devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base des exigences de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, ces dispositifs de compensation doivent être traités en espaces paysagers de faible pente et de faible profondeur (bassins, noues), intégrés au schéma d'aménagement de l'opération

### **Eau brute**

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine...).

### **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.

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.

### **Déchets**

Des espaces réservés à la collecte sélective des déchets doivent être prévus, en fonction des modalités retenues par la collectivité compétente (collecte au porte à porte, ou aires de regroupement).

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

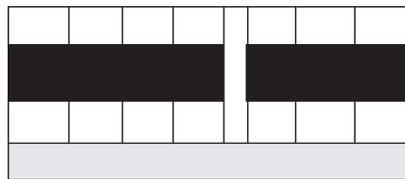
Les constructions doivent être implantées en recul minimum de :

- 15,00 m de l'axe de la voie verte en secteur IIAUc seul concerné ;
- 3,00 m de l'emprise et 7,00 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer ;
- 3,00 m des limites des autres emprises publiques.

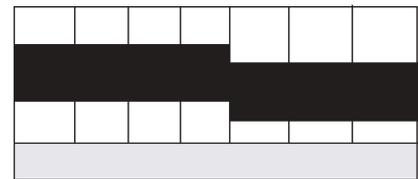
Les débords de toiture (génévoises, corniches...) sont autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 3,00 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage (garages, annexes...), exception faite en secteur IIAUc.
- lorsque le projet porte sur la surélévation d'un bâtiment dont l'implantation ne respecte pas ce recul, sous réserve toutefois de ne pas réduire le recul existant ;
- aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ; dans le cas de maisons en bande, on cherchera à créer des ruptures du front bâti par des décalages de façades (retrait de 2,00 m maximum) ou la création de passage ou faille, toutes les 4 maisons par exemple, avec une recherche de symétrie des implantations.



Rupture par une faille



Rupture par un décalage volumétrique

De façon générale, l'espace créé par le retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique devra faire l'objet d'un traitement paysager.

### 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 devront 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.
- **Terrasses** : Les terrasses situées au niveau du sol ou de plain-pied avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal et non couvertes devront être implantées 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 IIAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, sans que ce retrait puisse être inférieur 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 du nu de la façade.  
En secteur IIAUc, sur les limites séparatives Ouest correspondant à la limite avec la zone agricole A, les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 mètres de la limite séparative ; ce recul ne s'impose toutefois pas aux piscines et terrasses (voir cas particuliers ci-après).
- soit sur les limites séparatives, exception faite des limites du secteur AU considéré, par rapport auxquelles les constructions devront obligatoirement respecter un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la façade et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres) ou de 5 mètres concernant les limites séparatives correspondant à la limite Ouest du secteur IIAUc avec la zone A (voir ci-avant).  
Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

### Cas particuliers :

- **Installations 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 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 insertion à l'environnement.
- **Piscines** : Les bassins de piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et les groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.
- **Terrasses** : Les terrasses situées au niveau du sol ou de plain-pied avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal et non couvertes doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

## **Article IIAU 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 40% de la superficie de ladite unité foncière, voire à 40% de la superficie de l'opération d'ensemble imposée en IIAUb.

En secteur IIAUc, ce pourcentage de 40% s'applique à la superficie totale de l'opération d'ensemble dont ce secteur doit faire l'objet.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction avec une emprise 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 40% de la superficie de l'unité foncière ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ou au point haut du nu de la façade dans le cas de toitures terrasses ;
- 9,00 m au faîtage ;
- R+1.

La surface du premier plancher aménagé doit être calée à TN + 40 cm (vide sanitaire de 40 cm)

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maximums fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra être celle de la construction existante.

## **Article IIAU 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**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et sa volumétrie.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

## **Volumes**

Les volumes des constructions devront rester simples ; ils pourront toutefois intégrer des décalages, des superpositions, des imbrications de volumes unitaires.

La topographie du terrain devra être respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente ; toutefois un décaissement d'une hauteur maximum de 1,00 m pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration paysagère du projet

## **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuiles canal ou similaire de teinte claire (les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites), d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses ; les acrotères devront le cas échéant avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture (blocs de climatisation....)

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture (panneaux se substituant à la toiture) ou posés en surimposition de la couverture (panneaux posés au-dessus de la toiture) ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- s'agissant de toitures terrasses, d'être non visibles depuis l'espace public le plus proche, soit qu'ils soient implantés en recul du nu de la façade, soit qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## **Façades**

Toutes les façades d'une construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles, sauf projet architectural de qualité (mixant le bois et l'enduit par exemple).

Sont autorisés :

- les façades enduites dans le respect des teintes du nuancier communal et de finition taloché fin ou brossé ; les enduits grossiers ou granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- le bardage bois ;
- la pierre.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Sont autorisés les volets, brises soleil, ombrières en bois, aluminium thermolaqué ou PVC

Sont autorisées les menuiseries en bois, aluminium thermolaqué ou PVC.

## **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre mesurés à partir du niveau de la rue ou du terrain s'agissant de clôtures en limite séparative.

**1 - En limite de la voie ou du domaine public**, les clôtures seront constituées :

- **hors secteur IIAUc**, d'un mur bahut de 0,40 m de haut maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière et doublé d'une haie végétale ;
- **en secteur IIAUc**, d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), doublé d'une haie végétale.

Dans le cas d'un terrain en surplomb de la voie (mur de soutènement), il pourra être imposé que la clôture soit implantée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique, notamment dans les cas où la hauteur du mur de soutènement + 0,40 m  $\geq$  2,00 m.

**2 – En limites séparatives**, les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublé d'une haie végétale.

**3 - Sur les limites parcellaires correspondant aux limites avec la zone N ou la zone A**, les clôtures seront obligatoirement constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage rigide à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublé d'une haie végétale. Les murs ou murets bas sont interdits.

**De façon générale**, les brises vues en plastique, les canisses et autres dispositif occultant sont strictement interdits.

#### **Constructions annexes**

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leur aspect extérieur et leur couleur avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

#### **Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes**

**La pose de climatiseurs, paraboles et antennes** en façade donnant sur voie ou emprise publique est interdite ; les paraboles et antennes seront placées en toitures et en recul par rapport au bord de celles-ci.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent être regroupés et intégrés au mur de façade ou 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, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune. Cette obligation ne s'impose pas dans le cas où se substituerait aux conteneurs individuels des conteneurs collectifs.

## Article IIAU 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 et modalités de calcul du nombre de 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).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

#### **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**

Il est exigé :

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

- **En secteurs IIAUa et IIAUb :**

- 1 place au moins par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places au moins par logement de 50 m<sup>2</sup> ou plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces places de stationnement peuvent être regroupées en aires ou garages collectifs, de façon à éviter la multiplication des accès sur la voie publique.

Par ailleurs, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par logement devra être prévue hors foncier privé, soit en accompagnement de la voie, soit en placettes de regroupement.

- **En secteur IIAUc :**

- 2 places au moins par logement, exception faite pour les logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme (voir ci-avant) ;
- 1 place supplémentaire au moins pour 2 logements (hors logements locatifs aidés), soit en accompagnement de la voie, soit en placettes de regroupement.

**Pour les constructions à destination de bureaux :** 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :** le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

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

Les zones de stationnement collectives doivent être réalisées en matériaux perméables, permettant l'infiltration des eaux.

### **Article IIAU 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 et dans la mesure du possible au regard du projet d'aménagement.

40% au moins de la superficie de chaque unité foncière **en secteurs IIAUa et IIAUb, 30% en secteur IIAUc** doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comporter à minima 10% d'espaces verts plantés collectifs ; ce pourcentage inclut les bassins de rétention des eaux pluviales qui seront traités en espaces paysagers intégrés à la composition urbaine de l'opération, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison de :

- un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de surface en secteurs IIAUa et IIAUb ; les voies de desserte interne des opérations d'aménagement doivent également être plantées soit d'arbres de haute tige, sur la base de un arbre en alternance entre deux places de stationnement longitudinal ou de un arbre par lot, ou de plantations arbustives ou en bosquets d'emprise au moins équivalente.
- un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement en secteur IIAUc.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen ; on favorisera une diversification des plantations, les haies mono-spécifiques étant notamment interdites.

On évitera également les espèces les plus allergisantes : les Cyprès seront 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 IIAU 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 dans le respect des dispositions de l'article IIAU 10.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

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



**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

**La zone A** une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A 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) ;
- dans la bande de sécurité de 100 m à l'arrière des digues (F-d) 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 éloignée du puits de la Sablière, tel que délimité 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 le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse, tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. Reille, hydrogéologue agréé, en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe sanitaire 6.2 – Annexes sanitaires) ;
- dans le périmètre inconstructible de 100 m délimité autour de la station d'épuration communale.
- 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 MARGUERITTES 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 A 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 et canal d'irrigation de Remoulins à Fourques.
- un bâtiment (Mas du Maire) qui en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme peut faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- des parcelles inconstructibles et inaliénables en application de la procédure « Bachelot ».

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

### Sont interdits en zone A :

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts (autre que agricoles), d'hébergement hôtelier et de bureau.
- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées par l'article A 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage....) et sous réserve, concernant les élevages, des dispositions de l'article A2 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 ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que le camping à la ferme.
- Le stationnement de caravanes et campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 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 résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**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-NU, M-NU, R-NU et F-d.**

**En outre, dans le périmètre de 100 m délimité autour de la station d'épuration communale de COMPS, est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation, de loisirs ou d'accueil du public.**

**En outre sur la partie de la zone A 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, 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 cimetière ;
- 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.

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

- Les bâtiments agricoles d'une emprise au sol inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions d'habitations existantes dans les limites définies par l'article A 2 ci-après ;
- Les serres de production agricoles sous réserve des dispositions définies par l'article A 2 ci-après.

**Les parcelles identifiées aux documents graphiques du PLU en application de la procédure « Bachelot »** sont inaliénables et inconstructibles.

**Éléments 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.
- canal d'irrigation de Remoulins à Fourques : toute nouvelle construction, toute nouvelle clôture est interdite dans une bande de 10,00 m délimitée de part et d'autre des berges du canal.

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

**Sont seuls autorisés en zone A, sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation (hangars, ateliers techniques....) ; bâtiments d'élevage sous réserve du respect d'une distance minimum de 100 m de toute zone urbaine et à urbaniser et de toute habitation (exception faite le cas échéant du logement de l'exploitant) et du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les règles d'éloignement par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau, zones de baignade et habitations. La construction de nouveaux bâtiments agricoles devra être justifiée par le fait que les bâtiments existants sur l'exploitation sont d'ores et déjà insuffisants ou inadaptés à l'usage recherché.
- Les serres de production agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole.
- Le logement de l'exploitant à condition que sa présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le ou les Services instructeurs). Ce logement est autorisé sous réserve :
  - o d'être situé dans le même volume bâti que le bâtiment d'exploitation ou l'un des bâtiments d'exploitation, exception faite des bâtiments d'élevages. Dans le cas d'élevages, le logement pourra être disjoint du bâtiment abritant les animaux, dans la limite de 100 mètres ; dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront obligatoirement être créés préalablement à la construction du bâtiment d'habitation.
  - o de ne pas dépasser 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré (hors élevages).
- les activités complémentaires à l'activité agricole à condition qu'elles restent secondaires par rapport à l'activité agricole principale : les gîtes et chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments existants et dans la limite de 4 gîtes et chambres d'hôtes par exploitation.
- Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole (10 emplacements maximum)

- 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 sur 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 en continuité des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher d'au moins 80 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant extension et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum voire 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines par habitation existante, et 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 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-NU, M-NU, R-NU et F-d.

**En zone d'aléa ruissellement telle que délimitée par l'étude EXZECO**, sont seuls autorisés :

- les bâtiments agricoles d'une emprise au sol inférieure à 600 m<sup>2</sup> sous réserve, concernant les bâtiments d'élevage d'une distance minimum de 100 m de toute zone urbaine et à urbaniser et de toute habitation et du respect des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les règles d'éloignement par rapport aux cours d'eau, sources ou captages d'eau, zones de baignade et habitations. comme de façon générale en zone A, la construction de nouveaux bâtiments agricoles devra être justifiée par le fait que les bâtiments existants sur l'exploitation sont d'ores et déjà insuffisants ou inadaptés à l'usage recherché.
- l'extension en continuité des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher d'au moins 80 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant extension et de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité d'extension n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les serres de production agricoles sous réserve que soit pris en compte l'écoulement des eaux de ruissellement, soit :
  - en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement à l'intérieur des serres ;
  - en respectant les règles d'implantation suivantes : largeur n'excédant pas 20 m ; espace minimal au moins égale à la moitié de la largeur d'emprise séparant les modules dans le sens de la largeur ; espace minimal de 10 m dans le sens longitudinal.
- 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 A 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 1977 (Voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Des dispositions particulière pourront ainsi être imposées aux installations ou activités interdites à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du puits, à savoir : les exploitations de gravières ; les dépôts d'ordures ménagères, immondices et détritux ; 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 A 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 A 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, détritux, 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 cimetière ; 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.

**Sur la partie de la zone A incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse,** s'appliquent en outre les dispositions figurant au rapport hydrogéologique du 23 Novembre 2010 (Voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires).

Les projets de constructions, installations, activités ou travaux devront respecter toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement devront spécialement prendre en compte le risque de pollution susmentionné dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques.

Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à l'avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects sur le sol ou dans le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

**Bâtiments identifiés en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme :** Les bâtiments du Mas du Maire existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sans extension, à des fins :

- d'hébergement hôtelier ou assimilé pouvant inclure le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements d'hébergement hôtelier ou assimilé ;
- d'activités agricoles ou forestières, incluant le logement de l'exploitant nécessaire à l'activité, à l'exclusion des élevages.

## Article A 3 - Accès et voiries

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à 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 celles de ces voies qui présente 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 la sécurité publique, de la 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.

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'un nouvel accès, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sont interdits sur la RD 986 L.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumis à autorisation du Département sur la RD 102 et la RD 763.

Sur les autres voies, toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises 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 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 la sécurité publique, de la 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.

## **Article A 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.

Les eaux résiduaires d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **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 A 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 et notamment les bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels le recul minimum est de 35 m par rapport à l'axe de la RD ;
- 25 m de l'axe de la RD 2 ;
- 15 m de l'axe de la RD 102, de la RD 763 et de la voie verte ;
- 10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Ces reculs ne s'imposent 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, sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement et de l'avis de l'autorité gestionnaire de la voie.

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

Les constructions autorisées en application des articles A 1 et A 2 doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 5 mètres) ; cette distance est portée à 10 mètres minimum en limite des zones urbaines UC et des zones à urbaniser AU.

### **Article A 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 A 2 ne doivent pas être distantes de plus de 20,00 m de tout point de la construction d'habitation à laquelle elles sont rattachées.

### **Article A 8 – Emprise au sol**

#### **En zone A :**

L'emprise au sol des annexes autorisées en application de l'article A 2 est limitée à 50 m<sup>2</sup> pour les piscines et 20 m<sup>2</sup> pour les autres annexes.

#### **En zone d'aléa ruissellement définie par l'étude EXZECO :**

L'emprise au sol des bâtiments agricoles, hors serres agricoles, est limitée à 600 m<sup>2</sup>

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

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la couverture est de :

- 7,00 mètres pour les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole non incluses dans un bâtiment d'exploitation (cas d'élevage) avec au plus 2 niveaux (R+1) ;
- 10,00 mètres pour les bâtiments d'exploitation et hangars agricoles ainsi que pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif autorisées en application de l'article A 2, sauf contrainte technique de fonctionnement dûment justifiée.

En cas d'extension de maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU autorisée en application de l'article A 2, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale, même si celle-ci est supérieure à 7,00 m à l'égout de la couverture

La hauteur des annexes dépendant de maisons d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU et autorisées en application de l'article A2, est limitée à 4,00 m au faîtage.

## **Article A 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 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.....).

### **Réhabilitation et changement de destination (Mas du Maire) :**

La réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou de l'architecture locale. On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens, piliers, portails...); à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

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.

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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits en façade.

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.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau).

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés zinc non brillant. 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 autorisés sous réserve d'être intégrés à la pente de la toiture et de ne pas excéder 1/3 de la surface de toiture du bâtiment ; la surface de panneaux solaires ou photovoltaïques pourra être limitée, dans le cas de grandes toitures, dans un souci de préservation des perspectives et du caractère patrimonial du bâtiment.

### **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'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément. Lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble de type hameau.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

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

Les façades et les couvertures seront réalisées :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles pour les couvertures, façades enduites ton pierre ou ocre clair ;
- soit en bardage bois ou métal, en bacs acier laqué de teintes identiques à celle des matériaux traditionnels (tuile pour le toit, ocre ou pierre pour les façades) ; en tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture (interdiction de pose en superstructure) ; leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.

Ils sont interdits en toitures des serres et en façade, quelle que soit la construction.

### **Abris à chevaux**

Les abris à chevaux (hors bâtiments d'élevage et centre équestre) doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- une base rectangulaire de 4,00 m de large sur 3,00 m de long maximum ;
- une toiture à une pente ;
- une hauteur maximale limitée à 3,00 m au point le plus haut.

Peut être accolé à l'abri à chevaux un abri à fourrage de caractéristiques suivantes :

- une base rectangulaire de 2,00 m de large sur 3,00 m de long maximum ;
- une toiture à une pente ;
- une hauteur maximale limitée à celle de l'abri à chevaux contigu et à 3,00 m au point le plus haut.

Seules les structures en bardage bois sont autorisées ; la couverture pourra être réalisée en plaque de fibre bitumée ou en bac acier

### **Clôtures**

Les clôtures autres que agricoles seront obligatoirement :

- des haies végétales ;

- des clôtures en grillages à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublées d'une haie végétale et permettant le passage de la petite faune terrestre (découpes adaptées au passage de la petite faune terrestre réparties de façon suffisant et régulière sur le linéaire de clôture).

Les murs en pierre ou enduits sont toutefois autorisés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité d'un mur existant de même nature, **hors zones d'aléa inondation délimitées par le PPRI** ; au delà d'un linéaire de 10 mètres, ces murs devront comporter des passages à petite faune, de 20 cm de long sur 15 cm de hauteur minimum, régulièrement et suffisamment répartis le long du mur.

### **Article A 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. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### **Article A 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 haies identifiées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégées voire 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 locale 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 A 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 des dispositions de l'article A 10.

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

Non réglementé

**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 MARGUERITTES 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 détritux.
- 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, détritux, 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 m<sup>2</sup>, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant extension et de 180 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une annexe bâtie de 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour les bassins des piscines et 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 locale 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