

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le présent règlement est dit "modernisé" car il est issu de la réforme de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de la commune sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs. Bien que le règlement écrit soit synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par des dispositions graphiques et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus.

DISPOSITIONS RÉGISSANT LE RÈGLEMENT MODERNISÉ :

Article L. 151-8 :

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3."

Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1."

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Zones urbaines (U) – Article R. 151-18 :

"Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

Zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 :

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

Zones agricoles (A) – Article R. 151-22 :

"Les zones agricoles sont dites "zones A".
Peuvent être classés en zone agricole les
secteurs de la commune, équipés ou non, à
protéger en raison du potentiel agronomique,
biologique ou économique des terres agricoles".

Zones naturelles (N) – Article R. 151-24 :

"Les zones naturelles et forestières sont dites
"zones N". Peuvent être classés en zone naturelle
et forestière, les secteurs de la commune,
équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces
naturels, des paysages et de leur intérêt,
notamment du point de vue esthétique,
historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation
forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer
les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques
notamment d'expansion des crues".

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONS
RÈGLEMENT ECRIT

CE QUE PERMET LE RÈGLEMENT MODERNISE ET UTILISE DANS LE RÈGLEMENT DE MONS

	Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Qualité du cadre de vie				
Article L151-19 : 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	x	x	x	x
Article L151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	x	x	x	x
Article L151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	x	x	x	x
Article L151-23 : 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	x	x	x	x
Article L151-23 : Localiser 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.	x			
Densité				
Article L151-28 1° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.	x			
Équipements, réseaux, emplacements réservés				
Article L151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	x	x		
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;	x	x	x	x
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;	x	x		
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	x	x		

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONS
RÈGLEMENT ECRIT

Dans les zones naturelles, agricoles et forestières, le règlement peut également :

<p style="text-align: center;">Article L. 151-11</p> <p>Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 151-11</p> <p>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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 151-11</p> <p>Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 151-12</p> <p>Autoriser les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
<p style="text-align: center;">Article L. 151-13</p> <p>A titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">1° Des constructions ;2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONS
RÈGLEMENT ECRIT

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS REGLEMENTEES :

Les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le règlement du PLU sont définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	CONSTRUCTION RECOUVERTE DANS LA SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dont les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public fermées au public ou avec un accueil limité (constructions de l'État, des collectivités territoriales, etc.)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle nécessaires au fonctionnement des services publics
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, à la petite enfance, à la fonction hospitalière, aux services sociaux
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire et à l'activité artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie (activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant




STRUCTURATION DU RÈGLEMENT DES ZONES :

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les trois axes structurants du règlement modernisé.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité soit où construire ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :

 Autorisé (vert)  Autorisé sous conditions (orange)  Interdit (rouge)

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, soit comment construire ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Équipement et réseaux, soit comment se raccorder aux réseaux ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-26 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de

l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la Protection de l'Environnement qui sont également régies par leurs propres réglementations.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES RÉGLEMENTATIONS :

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Lesdites servitudes sont classifiées en fonction du générateur de la servitude¹. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude.²

Générateur

CODE	OBJET
AC1	Immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles
PT2	Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
I3	Servitudes applicables aux ouvrages de distribution de gaz
I4	Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes
T1	Servitude relative aux voies ferrées
T7	Servitude établie l'extérieur des zones de dégagement

¹ Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupation du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui étaient associées. Seul un nouvel acte d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaître les effets de la ou des servitudes en question.

² Il s'agit de l'emprise de la servitude (localisation cadastrale précise, largeur, etc.).

ARTICULATION ENTRE RÈGLEMENT ÉCRIT, RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET OAP :

Règlement écrit et règlement graphique :

Dans un rapport de conformité, le règlement est opposable à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration. Le règlement graphique prime sur le règlement écrit des zones. Ainsi, à défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit des zones qui s'applique. Le règlement est complété par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Terrain concerné par plusieurs zonages :

Lorsqu'un terrain est couvert par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties dudit terrain, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble dudit terrain des règles de seulement l'une des zones.

Division en propriété ou en jouissance :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet ne peut pas être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Dans un rapport de compatibilité, les OAP s'imposent, à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

Le Code de l'Urbanisme distingue plusieurs types d'OAP :

OAP sectorielles (article R. 151-6) :

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles porteront sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définiront les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question. Le périmètre de ces orientations sera délimité dans le règlement graphique.

Le contenu des "OAP sectorielles" favorisera la qualité architecturale, urbaine et paysagère, l'insertion dans le cadre existant, en particulier dans les zones d'extension urbaine du village.

Le travail portera à la fois sur les zones urbanisées existantes, mais également sur les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP proposeront des formes urbaines qui respecteront la qualité du village et des hameaux et traiteront les transitions entre l'existant et les extensions urbaines et/ou le paysage environnant.

Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les nouvelles zones à urbaniser.

OAP sans dispositions réglementaires (article R. 151-8) :

Le recours aux OAP des secteurs d'aménagement permettra de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Il s'agit d'OAP sur les secteurs dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par un règlement, mais devront porter au moins sur les objectifs suivants (article R. 151-8) :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

OAP à vocation patrimoniale (Article R. 151-7) :

Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation patrimoniale comprendront des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qui ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines.

Ces OAP permettent à la commune la possibilité de bénéficier d'une protection de son patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales permettent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

Le présent PLU est composé uniquement d'OAP sectorielles.

Les périmètres des quartiers ou secteurs, dans lesquels les OAP « sectorielles » sont applicables, sont précisés dans le règlement graphique. Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX OU ADAPTATIONS ET DÉROGATIONS :

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans :

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, la reconstruction à l'identique d'une construction légale détruite par un sinistre depuis moins de dix ans ou démolie volontairement depuis moins de cinq ans est admise à condition :

- Qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Qu'elle ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé ;
- et qu'elle respecte les dispositions du PLU relatives aux risques naturels ou technologiques.

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

Nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLU, hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, est autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition :

- Que le bâtiment soit protégé dans le PLU au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- et que la restauration respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Constructions existantes :

Le présent règlement est applicable aussi bien aux constructions neuves qu'existantes.

En cas d'incompatibilité entre les règles du présent PLU sur une construction existante, des ajustements de la règle peuvent être admis :

- Si la construction existante est implantée différemment que le recul réglementé par rapport aux emprises publiques, elle peut maintenir ce retrait,
- Si la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée,
- Si la parcelle est affectée par une prescription paysagère, patrimoniale ou une SUP.

Travaux sur une construction non conforme :

Les travaux sur une construction légale, mais non conforme au présent PLU sont admis à condition qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires autres que celles du PLU.

Équipements d'intérêt collectif et services publics (R. 151-27 du CU) :

Le Code de l'Urbanisme relatif au règlement du PLU précise que des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Établissements d'enseignement,
- Établissements de santé ou d'action sociale,
- Salles d'art ou de spectacle,
- Équipements sportifs,
- Autre équipement recevant du public.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, ils sont mentionnés dans le règlement écrit des zones UE, A, AP, N du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions réglementaires particulières en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux :

Les règles relatives à l'implantation, qu'elles soient écrites ou graphiques, ne s'appliquent pas aux installations et constructions de la destination « Locaux techniques des collectivités ou assimilés » ainsi qu'aux exhaussements et

affouillements du sol qui leur sont nécessaires à condition que ces derniers :

- Soit nécessaires au fonctionnement des réseaux (électrique, eau, assainissement, numérique, etc.)

- N'accueille pas du personnel de façon permanente ;
- Et fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :

À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions principales (hors annexes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

La notion d'annexe est définie par le lexique national de l'urbanisme. Il s'agit d'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.

Les marges de recul par rapport aux routes départementales s'appliquent comme suit :

- RD 6 : un recul de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie hors zone d'agglomération,
- RD 131 : un recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie hors zone d'agglomération,
- RD 330 : un recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie hors zone d'agglomération.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route. En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Dans les "marges de recul" délimitées sur le règlement graphique, tout usage et toute occupation du sol sont interdits, hormis les clôtures.

À défaut d'indication sur le règlement graphique, l'implantation des constructions (hors piscines particulières non couvertes) par rapport aux voies et emprises publiques et/ou par rapport aux limites séparatives est définie dans la partie "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" du règlement de la zone concernée.

Enfin, les créations/modifications d'accès existants sur RD (lorsque cela est possible) sont soumises à l'autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagement à la charge du demandeur.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER :

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI :

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L. 151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- La démolition totale est interdite ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES :

Dispositions générales :

Au titre du R111-2 et R111-3, la collectivité peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLU, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Risque inondation :

L'emprise du risque du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Gardon Amont » valant servitude d'utilité publique, approuvé le 3 juillet 2008, est reportée sur le plan des annexes informatives « Risques liés à l'eau » (Pièce 5.7.3). Outre l'emprise de ce risque, l'ensemble des niveaux d'aléa au titre du PPRI Gardon Amont sont reportés à l'aide d'une trame spécifique au sein du règlement graphique (Pièces 4.2 et 4.3). Enfin, l'intégralité du PPRI approuvé est annexée au dossier de PLU (annexe 5.2.4).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - o Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande pour se prononcer.

1 emplacement réservé est délimité sur le règlement graphique.