



MONS

GARD 30

Modification simplifiée n°1 PLU de Mons (Gard)



Révision du PLU approuvée le 17/03/2021

1-Rapport de présentation



Document approuvé le 13 juin 2023

I	Le contexte général	3
A.	La situation communale	4
B.	Le document d’urbanisme en vigueur : le PLU.....	6
II	Justifications du recours à la modification simplifiée	7
A.	Les objectifs poursuivis par la procédure.....	8
B.	Analyse des procédures d’évolution des documents d’urbanisme	8
1.	La révision générale.....	8
2.	La révision allégée	9
3.	La modification de droit commun	9
4.	La modification simplifiée	10
III	Le contenu de la modification simplifiée	12
A.	Les modifications apportées au règlement écrit.....	13
1.	Adapter la règle relative à l’implantation des annexes des habitations	13
2.	La modification des dispositions relatives aux clôtures	17
3.	La modification des règles relatives à l’implantation des constructions sur une même parcelle	22
4.	Le rajout d’une dérogation au sein de l’article relatif à l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	26
5.	La modification de la règle relative à l’implantation des constructions par rapport aux voies et a l’emprise publique.....	30
6.	La modification des règles relatives à l’implantation des constructions en limite séparative	31
7.	La modification des activités autorisées en zone UE	31
8.	La modification des dispositions générales (servitudes et prescriptions graphiques).....	32
9.	La modification du règlement écrit vis-à-vis des ouvrages destinés au réseau public de transport d’électricité.....	33
B.	Les modifications apportées au règlement graphique	35
1.	Le rajout des axes routiers	35
2.	La rematérialisation du recul de 35 mètres de l’axe de la RD 6au droit de la participation pour voiries et réseaux de la FARE	37

I LE CONTEXTE GENERAL

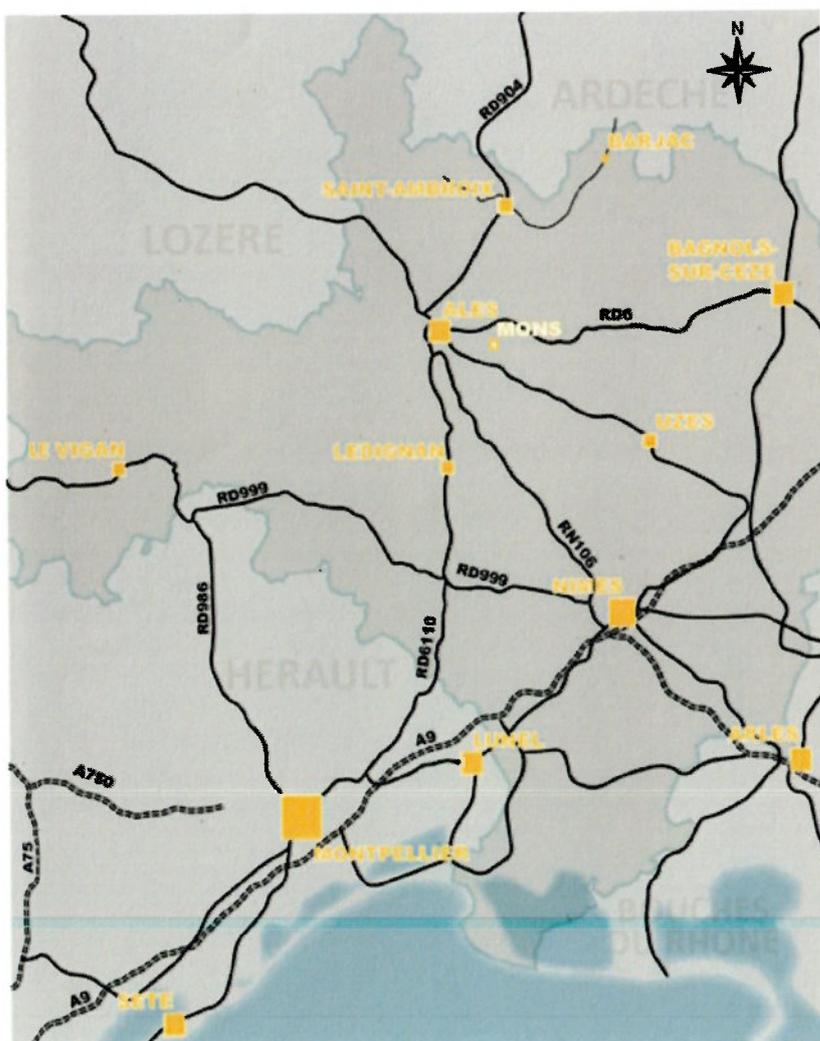
A. LA SITUATION COMMUNALE

La commune de Mons se situe au nord du département du Gard (30) en Région Occitanie.

Elle s'étend sur une superficie de 16 km² et fait partie de la Communauté d'agglomération Alès Agglomération. Elle est également intégrée au SCOT du Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013.

La commune accueille 1 725 habitants en 2019 (population légale de janvier 2022). La démographie provient des statistiques de population municipale.

Localisation de la commune au sein du département du Gard :



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé

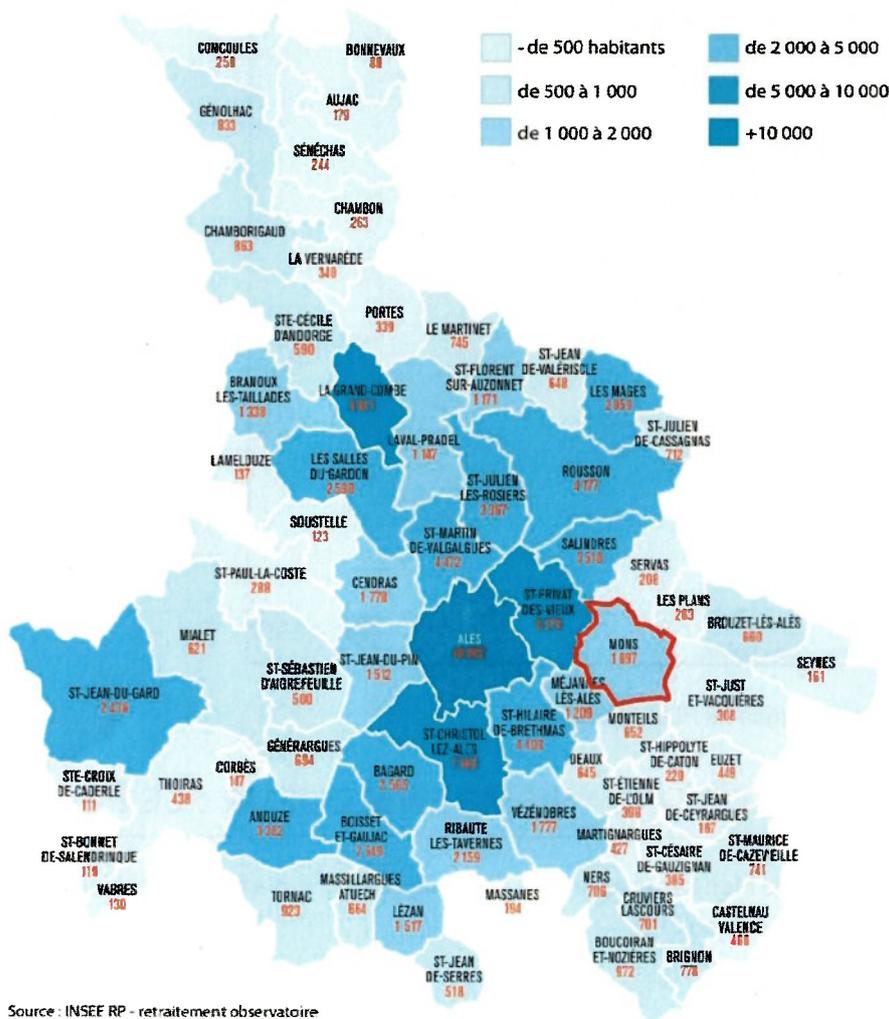
Il convient de souligner que Mons et les communes limitrophes sont toutes profondément marquées par leur proximité directe avec la ville d'Alès, commune centre de l'agglomération qui compte 41 837 habitants en 2019.

La commune est située à l'est d'Alès, chef-lieu de l'arrondissement dont elle dépend. Cette ville est également le principal pôle d'attractivité en matière d'accès aux services, équipements (soin, éducation, etc.), commerces et autres activités essentiels à la population communale.

Le village se localise à :

- Environ 10 kilomètres d'Alès,
- Environ 40 kilomètres de Nîmes,
- Environ 90 kilomètres de Montpellier.

Les 72 communes d'Alès Agglomération

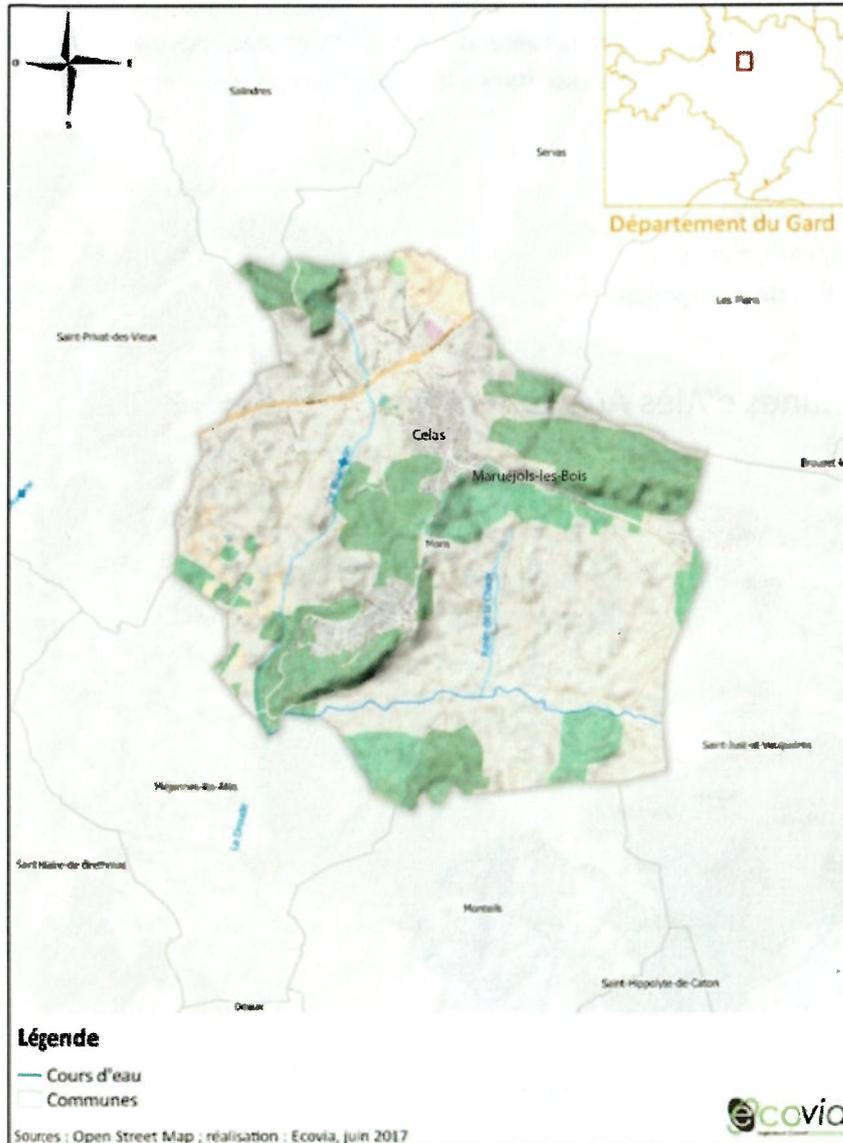


Source : INSEE RP - retraitement observatoire parterrier Alès-Cévennes

Source : D'après le site internet d'Alès Agglomération

La commune est limitrophe des communes de Saint-Privat-des-Vieux à l'ouest, Saint-Just-et-Vacquières à l'est, Servas et Les Plans au nord, ainsi que Méjannes-lès-Alès et Monteils au sud.

Le territoire communal :



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Mons a été approuvé le 17 mars 2021 ; il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution jusqu'à ce jour.

II JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE

La première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Mons a été mise en œuvre afin de procéder à la **rectification d'erreurs matérielles sur le document approuvé**. Ces dernières concernent aussi bien le règlement écrit (corrections, modifications, suppressions, harmonisations et adjonctions dans l'écriture du document) que le règlement graphique (rajout des axes routiers, rematérialisation du recul de 35 mètres de l'axe de la RD6 au droit de la Participation pour Voiries et Réseaux de la Fare).

Par ailleurs, des précisions ont été apportées au règlement écrit afin d'en améliorer la compréhension et l'opposabilité.

B. ANALYSE DES PROCEDURES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

1. LA REVISION GENERALE

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, elle s'applique dans les cas suivants :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle s'applique de facto pour ces cinq cas de figure ou si l'ancienneté du document antérieur le nécessite. La procédure est identique à celle de l'élaboration.

Le champ d'application de la procédure de révision a été élargi depuis la loi du 8 août 2016 à « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans¹ suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

¹ Le délai antérieur était de 9 ans mais il est passé à 6 ans suite à la loi Climat et Résilience du 22 août 2022.

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

► **Cette révision vaut élaboration du PLU. Cette procédure apparaît inappropriée eu égard aux adaptations envisagées sur le Plan Local d'Urbanisme.**

2. LA REVISION ALLEGEE

Selon l'article L.153-34, la révision allégée est permise dans les cas suivants :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

► **Cette procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'ensemble des ajustements et corrections apportés au PLU opposable.**

3. LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Cette procédure permet de modifier un PLU en cours de validité à condition qu'elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, c'est à dire qu'elle ne remette pas en cause les choix généraux faits lors de l'établissement du document initial,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole (A dans un PLU) ou une zone naturelle et forestière (N dans un PLU), ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification de PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application. En application des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme. Ce dernier cas de figure concerne exclusivement les PLUi.

► **Cette procédure pourrait être appliquée au cas d'espèce.**

4. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

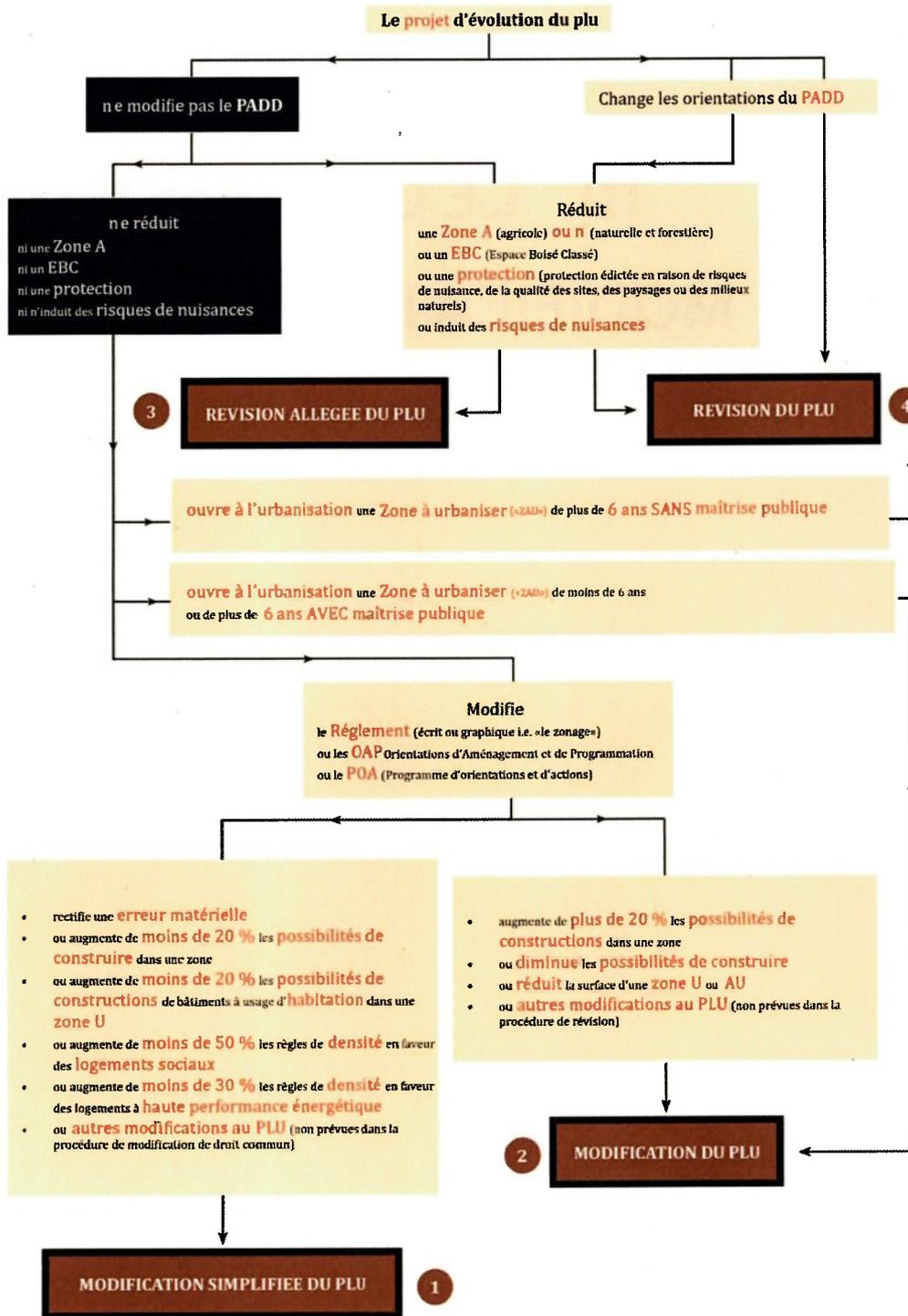
La procédure de modification simplifiée s'applique, à partir du 1^{er} janvier 2013, pour tous les champs non couverts par la révision ou la modification et pour (Articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme) :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Recourir aux majorations des logements sociaux et performances énergétiques.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire que toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

Cette procédure a été retenue dans le cadre du présent dossier car il ne s'agit que de rectifications d'erreurs matérielles ainsi que d'ajustements à la marge du règlement écrit. De plus, aucune modification dans les délimitations des zones du règlement graphique n'est réalisée.

► **Synopsis des procédures de gestion du PLU :**



Source : D'après EPF de l'Ain



III LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

1. ADAPTER LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES ANNEXES DES HABITATIONS

Il s'agit d'introduire une certaine souplesse permettant de faciliter l'évolution et la mutation des bâtiments existants au sein de zones précises du règlement graphique. A ce titre, le règlement écrit fera l'objet d'adaptations visant :

- Pour les zones U-Ua et UN : Mettre en œuvre une règle d'implantation des annexes des habitations à 4 mètres de l'axe des voies.

JUSTIFICATIONS : En l'absence de dispositions d'implantation spécifiques aux annexes, certains projets d'administrés n'ont pas pu voir le jour. De ce fait, la nouvelle rédaction permettra un rapprochement des annexes vis-à-vis des constructions principales, la commune ayant rencontré des difficultés d'application notamment en ce qui concerne l'implantation de piscines.

C'est pourquoi, le règlement écrit du PLU de Mons est modifié de la façon suivante :

- Implantation des annexes des habitations à 4 mètres de l'axe des voies :

➔ **POUR LA ZONE UN :**

Rappel : Cette zone est constituée du tissu ancien et des noyaux des villages et hameaux.

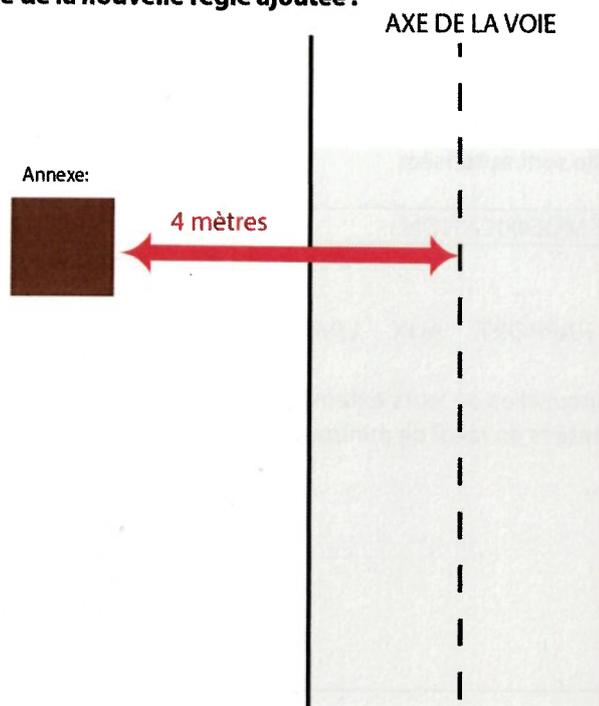
AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p>En page 40 :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, – Soit dans le prolongement du recul des constructions existantes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p>	<p>Les prescriptions suivantes sont ajoutées (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, – Soit dans le prolongement du recul des constructions existantes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les annexes des habitations pourront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie.</p>

→ POUR LA ZONE U-Ua :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu urbain périphérique.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 46 :</u></p> <p>RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de 4 mètres minimum, - Soit dans le prolongement du recul des constructions mitoyennes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.</p>	<p>Les prescriptions suivantes sont rajoutées (en rouge) :</p> <p><i>RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</i></p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de 4 mètres minimum, - Soit dans le prolongement du recul des constructions mitoyennes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.</p> <p>Les annexes des habitations pourront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie.</p>

Shéma de principe de la nouvelle règle ajoutée :



- Pour les zones A et N : Modifier la règle d’implantation des annexes aux habitations existantes par rapport aux limites séparatives afin de mentionner une implantation en limite séparative ou à minimum 3 mètres.

JUSTIFICATIONS : La précédente rédaction de la règle ne mentionnait pas l’implantation des annexes vis-à-vis des limites séparatives ce qui a empêché l’émergence de certains projets. Par conséquent, une nouvelle règle est introduite. Il n’y a pas d’impact au niveau de la consommation foncière sur les zones A et N car la règle stipulant que « les annexes aux habitations existantes devront être implantées sur l’unité foncière à une distance maximale de 30 mètres comptée de tout point du bâtiment d’habitation existant » est maintenue. Par ailleurs, les règles relatives à l’emprise au sol des annexes sont inchangées.

- L'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives :

→ **POUR LA ZONE A :**

Rappel : Cette zone se compose des espaces agricoles où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 63 :</u></p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de minimum 5 mètres.</p>	<p>Les prescriptions suivantes sont rajoutées (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de minimum 5 mètres.</p> <p>Les annexes des habitations existantes pourront être implantées en limite séparative ou à minimum 3 mètres.</p>

→ **POUR LA ZONE N :**

Rappel : Cette zone se compose de l'espace naturel protégé.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 75 :</u></p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de minimum 5 mètres.</p> <p>Une marge de recul de 15 mètres sera mise en œuvre de part et d'autre de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.</p>	<p>Les prescriptions suivantes sont rajoutées (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de minimum 5 mètres.</p> <p>Une marge de recul de 15 mètres sera mise en œuvre de part et d'autre de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.</p> <p>Les annexes des habitations existantes pourront être implantées en limite séparative ou à minimum 3 mètres.</p>

2. LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Au cours de l’instruction de nouveaux projets, il est apparu que les règles relatives aux clôtures n’étaient pas adaptées aux typologies bâties communales et qu’elles manquaient d’harmonisation. C’est pourquoi, afin d’y remédier, le règlement écrit afférent aux clôtures est modifié en profondeur. Ces modifications portent sur les zones U-UA, UN, UEq, UE, A, N ainsi que sur les dispositions générales.

- La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre.
- Il est mentionné qu’en limite séparative, les clôtures pourront être constituées d’un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes).
- En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d’un mur bahut de 0,80 mètres maximum. Ce dernier sera surmonté d’un grillage ou d’une grille, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

JUSTIFICATIONS : Il s’agit d’harmoniser les règles relatives à la hauteur des clôtures, ces dernières n’étant pas systématiquement rédigées dans l’ensemble du règlement écrit. En outre, le règlement écrit s’attache désormais à distinguer le traitement des clôtures en limite séparative ainsi qu’en bordure des voies publiques et privées. En effet, les enjeux qualitatifs ne sont pas analogues dans ces deux cas de figure. Par ailleurs, en ce qui concerne spécifiquement les clôtures en bordure des voies publiques, ces nouvelles règles permettent de garantir une meilleure visibilité contribuant de ce fait à une meilleure sécurité routière.

→ POUR LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES :

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 28 :</u></p> <p>CLÔTURES :</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu’elles existent, les clôtures doivent être perméables à la petite faune.</p> <p>En bordure de toutes les voies publiques ou privées, les clôtures devront être implantées à 4 m de l’axe.</p> <p>Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif peuvent déroger aux règles.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d’ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe des sols et l’intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Les prescriptions suivantes sont rajoutées (en rouge) :</p> <p>CLÔTURES :</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu’elles existent, les clôtures doivent être perméables à la petite faune. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres.</p> <p>En bordure de toutes les voies publiques ou privées, les clôtures devront être implantées à 4 m de l’axe.</p> <p>Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif peuvent déroger aux règles.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être définies dans des opérations d’ensemble, notamment pour favoriser la gestion économe</p>

	des sols et l'intégration paysagère des constructions.
--	--

→ POUR LA ZONE UN :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu ancien et des noyaux des villages et hameaux.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 40 :</u> Les dispositions : « La clôture respectera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit l'aspect de la clôture mitoyenne et l'harmonie du paysage urbain. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs mitoyens (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). - Soit la clôture se composera d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté de lisses de bois ou de grilles ou de grillage et doublées d'une haie vive. » <p>Sont supprimées.</p>	<p>Elles sont remplacées par les dispositions suivantes (en rouge) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.

→ POUR LA ZONE U-Ua :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu urbain périphérique.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 47 :</u> Les dispositions : « La clôture respectera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit l'aspect de la clôture mitoyenne et l'harmonie du paysage urbain. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs mitoyens (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). - Soit la clôture se composera d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté de lisses 	<p>Elles sont remplacées par les dispositions suivantes (en rouge) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées

<p><i>de bois ou de grilles ou de grillage et doublées d'une haie vive. »</i> Sont supprimées.</p>	<p>d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.</p>
--	--

→ **POUR LA ZONE UEq :**

Rappel : Cette zone est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou à créer.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 52 :</u></p> <p>Les dispositions : « <i>La clôture respectera l'aspect de la clôture mitoyenne et l'harmonie du paysage urbain. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs mitoyens (continuité de hauteur de mur bahut, etc.). »</i> Sont supprimées.</p>	<p>Elles sont remplacées par les dispositions suivantes (en rouge) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.

→ POUR LA ZONE UE :

Rappel : Cette zone est dédiée aux activités économiques.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 57 :</u></p> <p>La nomenclature relative à la qualité urbaine, architecturale et paysagère est non renseignée. Elle renvoie simplement aux règles communes à toutes les zones.</p> <p>De ce fait la référence aux règles communes à toutes les zones est supprimée.</p>	<p>Elles sont remplacées par les dispositions suivantes (en rouge) :</p> <p>cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p> <p>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</p> <p>CLÔTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.

→ POUR LA ZONE A :

Rappel : Cette zone se compose des espaces agricoles où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 65 :</u></p> <p>Les dispositions : « <i>La clôture respectera :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Soit l'aspect de la clôture mitoyenne et l'harmonie du paysage urbain. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs mitoyens (continuité de hauteur de mur bahut, etc.).</i> - <i>Soit la clôture se composera d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté de lisses de bois ou de grilles ou de grillage et doublées d'une haie vive. »</i> <p>Sont supprimées.</p>	<p>Elles sont remplacées par les dispositions suivantes (en rouge) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.

→ POUR LA ZONE N :

Rappel : Cette zone se compose de l'espace naturel protégé.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 76 :</u></p> <p>Les dispositions : « <i>La clôture respectera :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Soit l'aspect de la clôture mitoyenne et l'harmonie du paysage urbain. Les murs seront réalisés dans le prolongement de hauteur d'un des murs mitoyens (continuité de hauteur de mur bahut, etc.).</i> - <i>Soit la clôture se composera d'un mur de 0,80 mètre maximum surmonté de lisses de bois ou de grilles ou de grillage et doublées d'une haie vive. »</i> <p>Sont supprimées.</p>	<p>Elles sont remplacées par les dispositions suivantes (en rouge) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un mur maçonné. Dans ce cas, celui-ci devra être conçu pour assurer une transparence hydraulique (mise en place de barbacanes). - En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum

	<p>surmonté d'un grillage ou d'une grille, le tout ne devant pas excéder 1,80 mètre. Ce mur bahut devra permettre de ménager au moins un passage pour la petite faune (hérisson, crapaud...) en créant des ouvertures ponctuelles permettant des échanges de part et d'autre de la clôture. Ces ouvertures devront être créées tous les 10 à 15 mètres et devront avoir une dimension d'environ 20 x 20 cm.</p>
--	---

3. LA MODIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

Le règlement écrit du PLU de Mons sera modifié afin de permettre une meilleure adaptation aux typologies bâties locales ainsi que pour favoriser une densification accrue en permettant l'émergence de nouveaux projets privés. Pour ce faire, des modifications et des adaptations du règlement écrit seront mises en œuvre :

- La modification de la distance entre les constructions sur une même parcelle en zone U-Ua en la passant de 4 mètres à 3 mètres minimum.
- La modification de la distance entre les constructions sur une même parcelle en zone A et N en la passant de 5 mètres à 4 mètres minimum.
- Le rajout d'une dérogation au sein de l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même parcelle ainsi qu'à celui concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cette dérogation vis-à-vis du recul sera permise « en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée ».

JUSTIFICATIONS : Il s'agit de faire en sorte que le règlement du PLU soit mieux adapté à la réalité du terrain. Ainsi, en zone U-Ua cette nouvelle règle relative à l'implantation des constructions sur une même parcelle favorisera la densification au sein des zones urbaines périphériques. Il s'avère également qu'en zones agricoles et naturelles, certaines parcelles sont relativement exigües. De ce fait, la règle précédente ne permettait pas dans certains cas l'implantation de constructions dans des zones agricoles ou naturelles déjà construites.

C'est pourquoi, la distance entre les constructions sur une même parcelle sera réduite de 5 mètres à 4 mètres.

- La modification de la distance des constructions sur une même parcelle en zone U-Ua :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu urbain périphérique.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 46 :</u> La disposition :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres entre elles.</p>	<p>Est modifiée par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres entre elles.</p>

- La modification de la distance des constructions sur une même parcelle en zone A et N :

→ POUR LA ZONE A :

Rappel : Cette zone se compose des espaces agricoles où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 63 :</u> La disposition :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres entre elles. Les annexes aux habitations existantes devront être implantées sur l'unité foncière à une distance maximale de 30 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant.</p>	<p>Est modifiée par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres entre elles. Les annexes aux habitations existantes devront être implantées sur l'unité foncière à une distance maximale de 30 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant.</p>

→ POUR LA ZONE N :

Rappel : Cette zone se compose de l'espace naturel protégé.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 75 :</u> La disposition :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres entre elles. Les annexes aux habitations existantes devront être implantées sur l'unité foncière à une distance maximale de 30 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant.</p>	<p>Est modifiée par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres entre elles. Les annexes aux habitations existantes devront être implantées sur l'unité foncière à une distance maximale de 30 mètres comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant.</p>

- Le rajout d'une dérogation au sein de l'article relatif à l'implantation des constructions sur une même parcelle :

Cette dernière vise à permettre la faisabilité de projets de faible emprise, souvent liés à l'activité économique (commerces...) ou à l'intérêt général (petites infrastructures techniques).

→ POUR LA ZONE UN :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu ancien et des noyaux des villages et hameaux.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 40 :</u> La disposition :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres entre elles.</p>	<p>Est complétée par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres entre elles. Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

→ POUR LA ZONE U-Ua :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu urbain périphérique.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 46 :</u> La disposition :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3² mètres entre elles.</p>	<p>Est complétée par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres entre elles. Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

→ POUR LA ZONE UE :

Rappel : Cette zone est dédiée aux activités économiques.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 57 :</u> La disposition :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres entre elles.</p>	<p>Est complétée par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS ENTRE CONSTRUCTIONS SUR MÊME PARCELLE</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres entre elles. Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

² Cette distance a préalablement été réduite dans le cadre de la présente modification simplifiée.

4. LE RAJOUT D'UNE DEROGATION AU SEIN DE L'ARTICLE RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Cette dernière vise à permettre la faisabilité de projets de faible emprise, souvent liés à l'activité économique (commerces...) ou à l'intérêt général (petites infrastructures techniques).

→ POUR LA ZONE UN :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu ancien et des noyaux des villages et hameaux.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 40 :</u></p> <p>Les dispositions :</p> <p>RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, - Soit dans le prolongement du recul des constructions existantes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les annexes des habitations pourront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie³.</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECLS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, - Soit dans le prolongement du recul des constructions existantes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les annexes des habitations pourront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie.</p> <p style="background-color: #f08080; padding: 5px;">Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

→ POUR LA ZONE U-Ua :

Rappel : Cette zone est constituée du tissu urbain périphérique.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 46 :</u></p> <p>Les dispositions :</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p>

³ Cette mention a été rajoutée dans le cadre de la présente modification simplifiée

RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE	RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE
<p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de 4 mètres minimum, - Soit dans le prolongement du recul des constructions mitoyennes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum Les annexes des habitations pourront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie⁴.</p>	<p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de 4 mètres minimum, - Soit dans le prolongement du recul des constructions mitoyennes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum Les annexes des habitations pourront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie⁵.</p> <p>Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

→ POUR LA ZONE UEq :

Rappel : Cette zone est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou à créer.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 52 :</u></p> <p>Les dispositions :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de de 4 mètres minimum en agglomération, - Soit pour la RD 6 : un recul de 35 ou de 75⁶ mètres de part et d'autre de l'axe de la voie hors zone d'agglomération. 	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>cf. chapitre " Règles communes à toutes les zones"</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de de 4 mètres minimum en agglomération, - Soit pour la RD 6 : un recul de 35 ou de 75⁷ mètres de part et d'autre de l'axe de la voie hors zone d'agglomération.

⁴ Idem

⁵ Idem

⁶ Ce complément est également apporté dans le cadre de la présente modification simplifiée.

⁷ Ce complément est également apporté dans le cadre de la présente modification simplifiée.

	<p>Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>
--	---

→ POUR LA ZONE UE :

Rappel : Cette zone est dédiée aux activités économiques.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 57 :</u></p> <p>Les dispositions :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de minimum 4 mètres de l'emprise publique, - Soit dans le prolongement du recul des constructions existantes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Hors agglomération, les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de 35 ou 75⁸ mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6.</p> <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul de minimum 4 mètres de l'emprise publique, - Soit dans le prolongement du recul des constructions existantes. <p>Cette règle s'applique aux routes départementales situées en agglomération.</p> <p>Hors agglomération, les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées en recul de 35 ou 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6.</p> <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.</p> <p style="background-color: #f0f0f0;">Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

⁸ Idem

→ POUR LA ZONE A :

Rappel : Cette zone se compose des espaces agricoles où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 63 :</u> Les dispositions :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique, - Soit en recul de 35 ou 75⁹ mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6 hors zone d'agglomération, - Soit en recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD131 hors zone d'agglomération, - Soit en recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD330 hors zone d'agglomération. <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum Une marge de recul de 15 mètres sera mise en œuvre de part et d'autre de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique, - Soit en recul de 35 ou 75¹⁰ mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6 hors zone d'agglomération, - Soit en recul de 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD131 hors zone d'agglomération, - Soit en recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD330 hors zone d'agglomération. <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum Une marge de recul de 15 mètres sera mise en œuvre de part et d'autre de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.</p> <p style="background-color: #f08080;">Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>

→ POUR LA ZONE N :

Rappel : Cette zone se compose de l'espace naturel protégé.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 75 :</u> Les dispositions :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES ET À L'EMPRISE PUBLIQUE</p>

⁹ Idem

¹⁰ Idem

<p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique, - soit en recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD330 hors zone d'agglomération. <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.</p>	<p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique, - soit en recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD330 hors zone d'agglomération. <p>Les portails d'entrées seront édifiés en recul de 5 mètres minimum.</p> <p>Une dérogation vis-à-vis de cette implantation sera permise en cas de contrainte technique avérée et dûment justifiée.</p>
---	---

5. LA MODIFICATION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET A L'EMPRISE PUBLIQUE

Suite à la modification du règlement graphique au droit de la Participation pour Voiries et Réseaux de la Fare, le règlement écrit précisera dans les zones concernées que le long de la RD6, le recul à respecter est soit de 35 mètres soit de 75 mètres.

Cela concerne :

- La zone Ueq (p 52),
- La zone UE (p 57),
- La zone A (p 63).

6. LA MODIFICATION DES REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVE

Afin d'optimiser l'occupation de la zone UE, le règlement du PLU modifié entend faciliter l'édification des constructions au sein du tissu bâti existant. A ce titre, une dérogation est introduite concernant l'implantation des constructions en limite séparative.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 57 :</u></p> <p>La règle suivante :</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions devront être en recul de minimum 5 mètres minimum.</p> <p>Est supprimée.</p>	<p>Elle est remplacée par les dispositions ci-dessous (en rouge) :</p> <p>Les constructions nouvelles ou leurs extensions pourront s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul de 5 mètres vis-à-vis de ces dernières.</p>

7. LA MODIFICATION DES ACTIVITES AUTORISEES EN ZONE UE

Afin d'encourager la diversification au sein de la zone d'activité existante, le règlement écrit autorise désormais l'artisanat ainsi que le commerce de détail.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 55 :</u></p> <p>Les sous-destinations : « activités et commerces de détail » étaient interdites et apparaissaient en rouge selon la nomenclature édictée par le PLU.</p>	<p>Elles sont désormais autorisées et apparaissent en vert selon la nomenclature édictée par le PLU.</p>

8. LA MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES (SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES)

Les prescriptions relatives aux servitudes ainsi qu'aux prescriptions graphiques font l'objet d'une réécriture afin de clarifier leur rédaction ainsi que leur articulation avec l'ensemble des pièces composant le règlement.

JUSTIFICATIONS : La notion d'annexe est imprécise et celle de construction nouvelle peut prêter à confusion en l'absence de définition stricte. C'est pourquoi, les mentions relatives aux servitudes et aux prescriptions graphiques sont partiellement réécrites afin de :

- Préciser la notion d'annexe,
- Supprimer la référence aux constructions nouvelles.

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 21 :</u> Les dispositions :</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :</p> <p>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.</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 21 :</u></p> <p>Les dispositions :</p> <p>DISPOSITIONS RELATIVES AUX SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES :</p> <p>Dans les "marges de recul" délimitées sur le règlement graphique, les constructions et installations nouvelles sont interdites, hormis les clôtures.</p>	<p>Sont modifiées (en rouge) :</p> <p>La mention « constructions et installations nouvelles » est supprimée.</p> <p>Elle est remplacée par « tout usage et toute occupation du sol sont interdits »</p> <p>Dans les "marges de recul" délimitées sur le règlement graphique, tout usage et toute occupation du sol sont interdits, hormis les clôtures.</p>

9. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT VIS-A-VIS DES OUVRAGES DESTINES AU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Suite à la notification du dossier de première modification simplifiée du PLU aux PPA, un courrier de RTE en date du 25 avril 2023 a indiqué à la commune de Mons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme communal ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Afin d'y remédier, le règlement écrit du PLU a été modifié comme suit.

LES DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics (R. 151-27 du CU) sont modifiées de la façon suivante :

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 20 :</u></p> <p>Les dispositions :</p> <p>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (R. 151-27 du CU) :</p> <p>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 :</p>	<p>Sont complétées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>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 :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p> <p>A ce titre, ils sont mentionnés dans le règlement écrit des zones UE, A, AP, N du Plan Local d'Urbanisme.</p>
---	---

LE REGLEMENT DE LA ZONE UE :

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 55 :</u></p> <p>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :</p> <p>Les dispositions :</p> <p>Les constructions doivent être compatibles avec l'occupation de la zone.</p>	<p>Sont complétées et précédées par la disposition suivante (en rouge) :</p> <p>Sont concernés par cette destination les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.</p> <p>Les constructions doivent être compatibles avec l'occupation de la zone.</p>

LE REGLEMENT DE LA ZONE A :

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 61 :</u></p> <p>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :</p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Interdits.</p>	<p>Sont désormais autorisés sous conditions en précisant que sont exclusivement autorisés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sous réserve d'être compatibles avec l'occupation de la zone.</p>

LE REGLEMENT DE LA ZONE AP :

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 67 :</u></p> <p>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :</p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Interdits.</p>	<p>Sont désormais autorisés sous conditions en précisant que sont exclusivement autorisés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sous réserve d'être compatibles avec l'occupation de la zone.</p>

LE REGLEMENT DE LA ZONE N :

AVANT MODIFICATION :	APRES MODIFICATION :
<p><u>En page 73 :</u></p> <p>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :</p> <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Interdits.</p>	<p>Sont désormais autorisés sous conditions en précisant que sont exclusivement autorisés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sous réserve d'être compatibles avec l'occupation de la zone.</p>

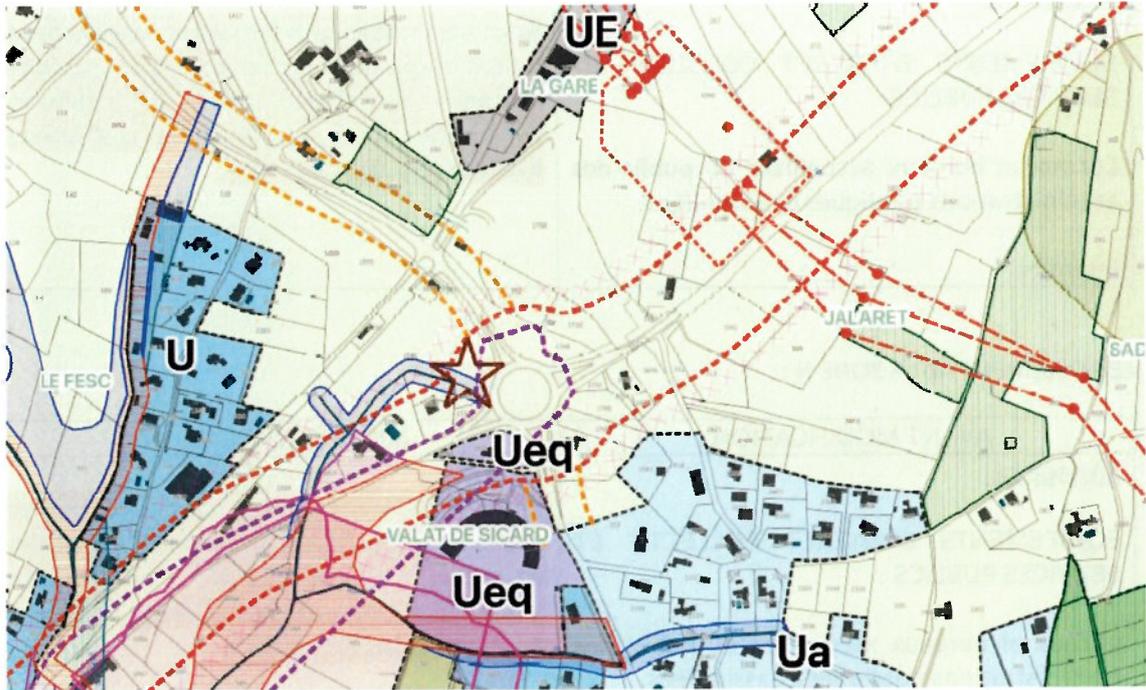
B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. LE RAJOUT DES AXES ROUTIERS

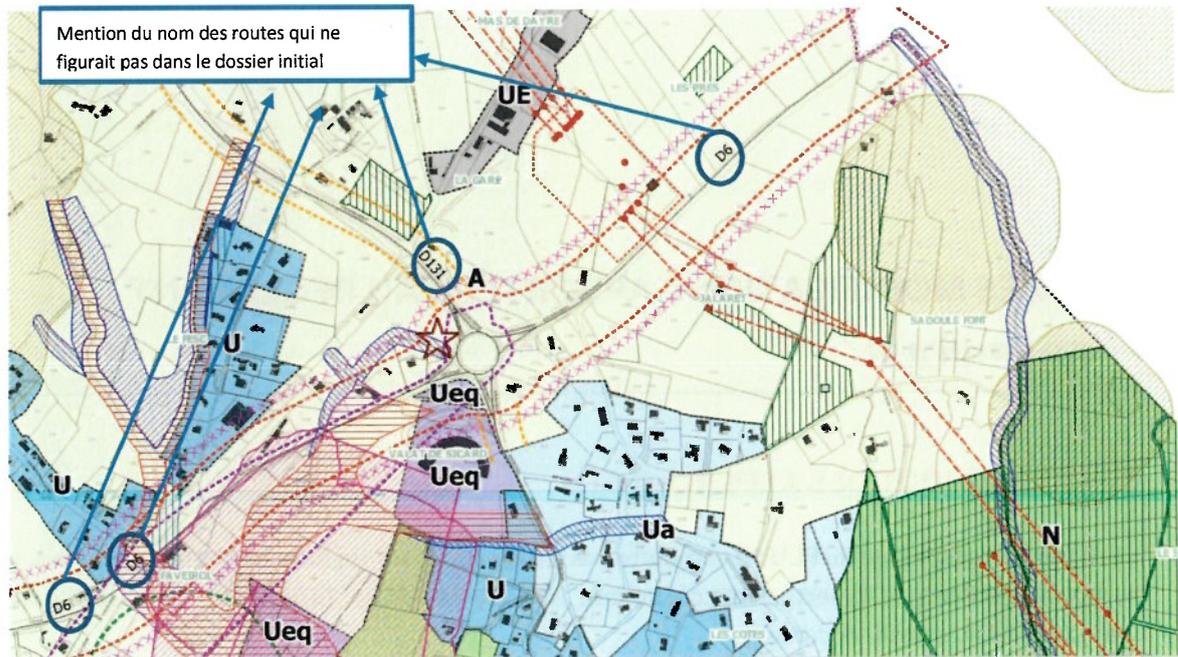
Le règlement graphique du PLU ne comporte pas d'indications sur les routes traversant la commune ce qui ne facilite pas la lecture du document. Afin d'y remédier, l'ensemble des routes seront mentionnées au sein du document.

Exemple : Secteur du Mas de SICARD :

Zonage du PLU révisé :



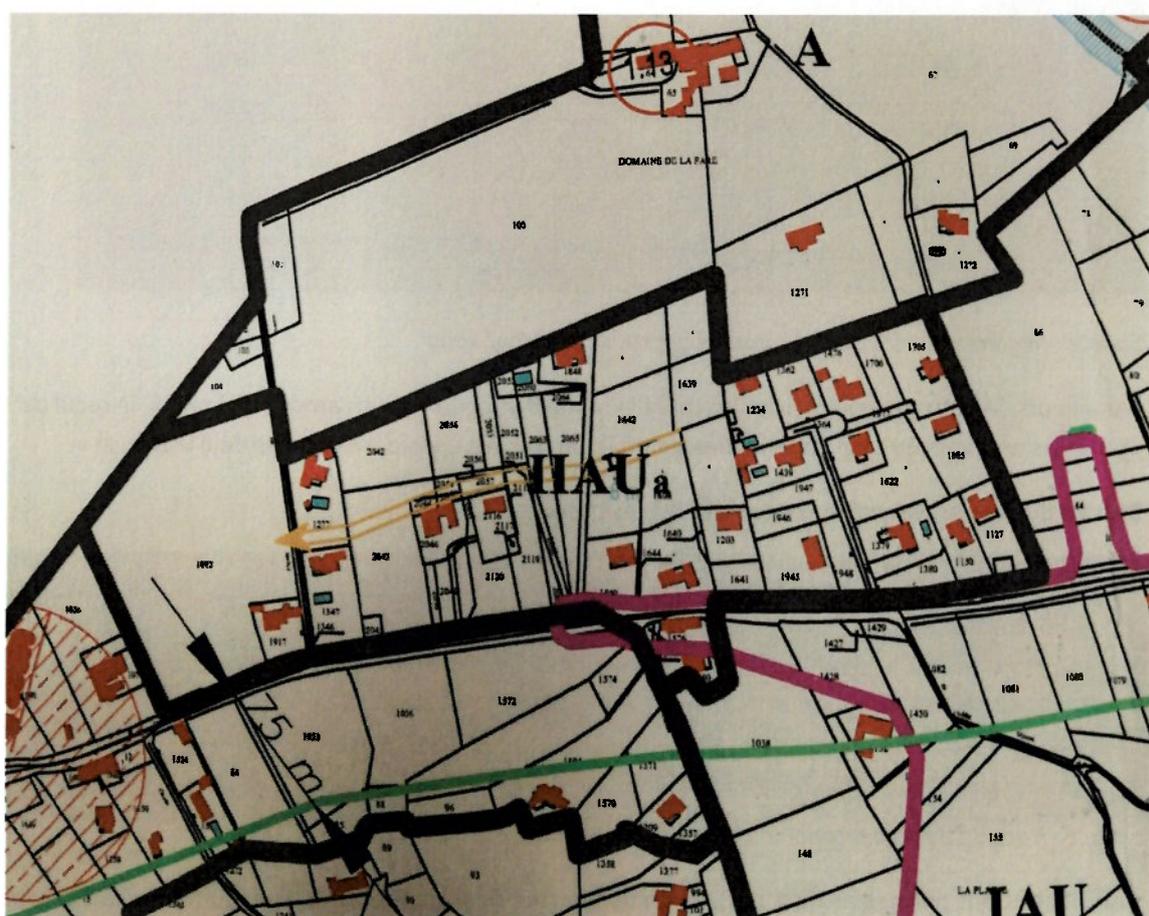
Zonage issu de la présente modification simplifiée :



2. LA REMATERIALISATION DU REcul DE 35 METRES DE L'AXE DE LA RD 6 AU DROIT DE LA PARTICIPATION POUR VOIRIES ET RESEAUX DE LA FARE

Le quartier de la Fare correspond à une zone IIAU figurant au sein du règlement et du zonage du PLU approuvé le 21 septembre 2009. Le règlement du PLU définit cette zone comme « une zone peu ou pas aménagée à vocation d'urbanisation ». Le quartier de la Fare était englobé dans un sous-secteur IIAU correspondant « aux espaces ouverts immédiatement à l'urbanisation, dans lesquels l'assainissement autonome est autorisé. »

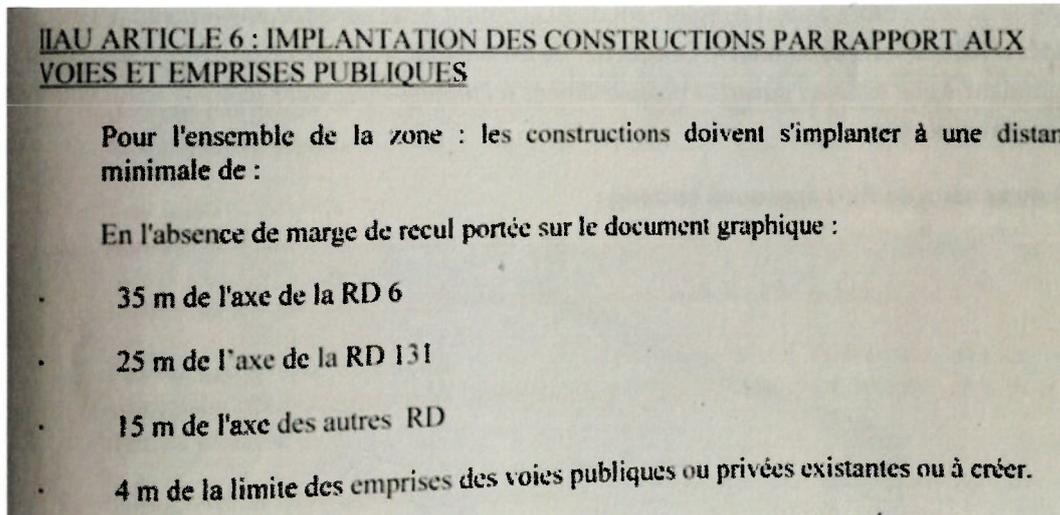
Extrait du zonage du PLU approuvé en 2009 :



Source : Zonage du PLU originel approuvé le 21/09/2009

La mention d'un recul de 35 mètres figurait uniquement au sein du règlement du PLU approuvé le 21 septembre 2009. Ce dernier indique que dans la zone IIAU (dans laquelle se trouve le quartier de la Fare), **en l'absence de marge de recul portée sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD6.**

Extrait du règlement du PLU approuvé en 2009 :



Source : Règlement écrit du PLU originel approuvé le 21/09/2009

Par ailleurs, le rapport de présentation du PLU originel indique « qu'en amont de la RD6, le recul de 75 mètres ne s'applique pas dans la mesure où le secteur est considéré comme déjà urbanisé ».

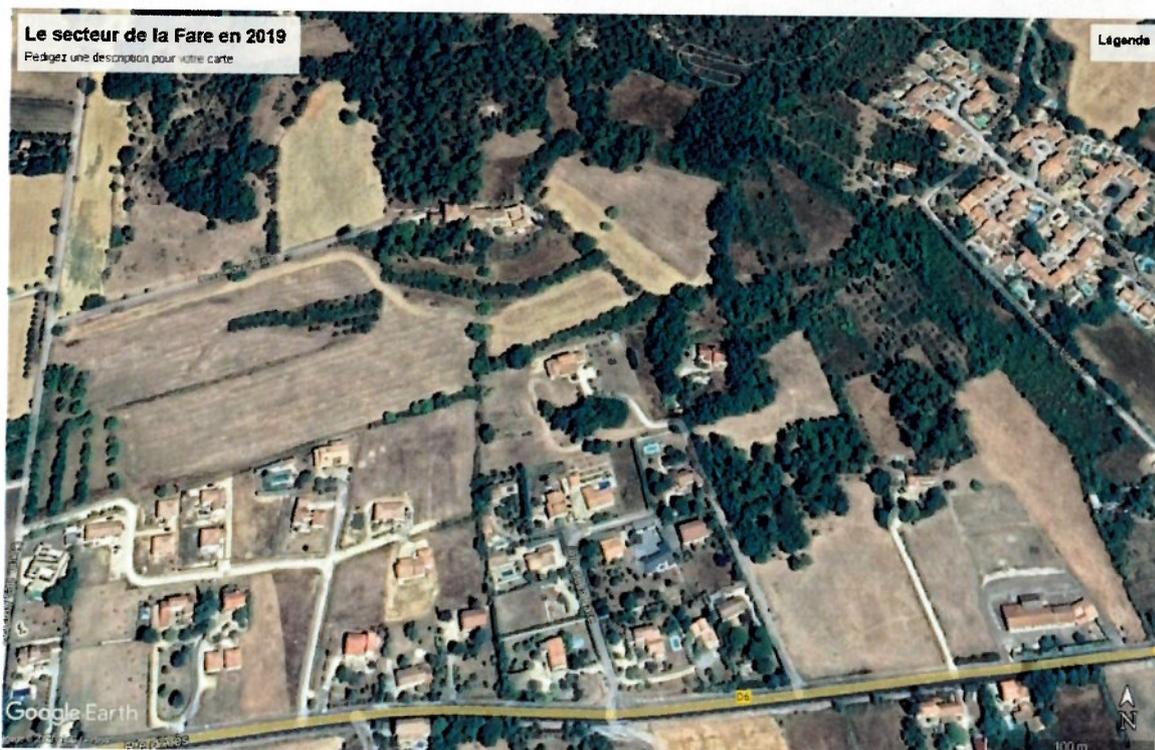
Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé :

Le transport de matières dangereuses concerne particulièrement la RD 6. La mesure de précaution prise pour protéger les habitants de tels risques réside dans l'application des 75m de recul pour implanter une construction, là où cette prescription s'impose par la loi, à savoir : en aval de la RD 6, dans les zones IAU et IIAUa. En amont de la RD 6, le recul des 75 m ne s'applique pas dans la mesure où le secteur est considéré comme déjà urbanisé.

Source : Rapport de présentation du PLU originel approuvé le 21/09/2009

Ces dispositions permettaient la réalisation du quartier de la Fare dont le financement avait été mis en œuvre par une Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) instituée le 7 février 2013. Par conséquent, **la PVR de la Fare est maintenue** car bien que ce mode de financement ait été abrogé par l'article 28 I. B. 5 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, les délibérations propres à chaque voie, prises avant le 1er janvier 2015, continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date, afin d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques.

La PVR de la Fare a permis d'ores et déjà le financement de 13 constructions. A l'heure actuelle, 6 bâtiments sont attendus pour finaliser le financement de l'urbanisation et de la densification du quartier selon les principes prônés par l'Etat. Toutefois son édification est compromise si le recul de 75 mètres est maintenu.



Afin de permettre l'urbanisation du quartier de la Fare, une OAP spécifique a été mise en œuvre dans le cadre du PLU originel approuvé en septembre 2009. Le quartier est défini comme un secteur « déjà partiellement construit ». Toutefois, les accès sur la RD6 étaient définis comme dangereux. Dans ce contexte, l'objectif communal était de « dégeler » le secteur en le sécurisant par l'intermédiaire de l'orientation d'aménagement.

Extrait de la notice de présentation de l'Orientation d'Aménagement du secteur de la Fare dans le cadre du PLU approuvé en 2009 :

3-1 SECTEUR DE LA FARE

Localisation

Il se situe en amont de la RD 6 en venant d'Alès, en entrée de commune.

Enjeux

Ce secteur est déjà partiellement construit. Les accès sur la RD 6 sont dangereux. Dans le document d'urbanisme précédant (POS), toute construction nouvelle y était interdite pour cette raison. Mais les accès des constructions existantes restaient dangereux.

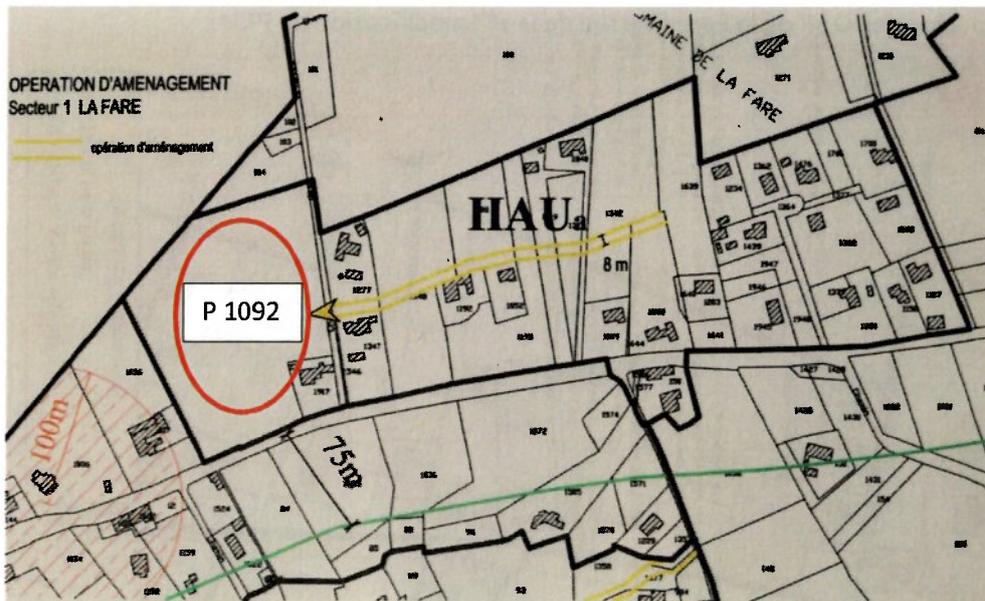
La commune entend réduire les risques d'accidents dus au trafic de véhicules généré par l'urbanisation existante en créant, par l'orientation d'aménagement prévue dans ce secteur, une desserte des constructions existantes par « l'arrière » et par la diminution des accès directs sur la RD6. Pour cela, elle « dégèle » le secteur pour permettre la réalisation de cette orientation d'aménagement.

Source : Notice de présentation de l'OAP « la Fare » figurant dans le PLU approuvé le 21/09/2009

Le schéma de principe de l'OAP se cantonnait à proposer des principes de desserte sans exprimer de densités¹¹.

¹¹ Le PLU originel de Mons a été approuvé en l'absence de SCOT opposable, le SCOT du Pays des Cévennes actuellement en vigueur étant approuvé le 30/12/2013.

Schéma de principe de l'OAP de la Fare :

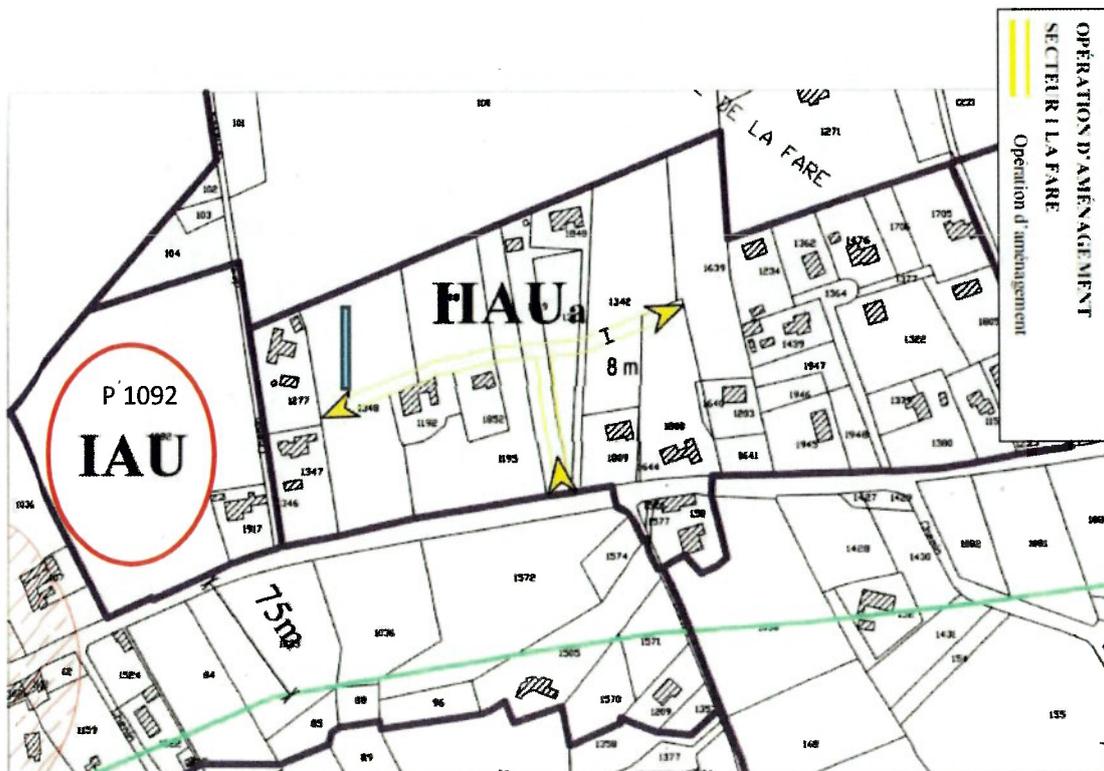


Source : Schéma de principe de l'OAP de la Fare figurant dans le PLU approuvé le 21/09/ 2009

En outre, ce recul est également présent au sein de la modification du PLU de Mons en date du 20 janvier 2011.

La réalisation de l'aménagement du secteur de la Fare est poursuivie de façon continue par la commune depuis 2009. C'est pourquoi, une modification du PLU originel a été mise en œuvre, elle visait notamment à préciser les conditions d'urbanisation des espaces en amont de la RD6. Dans ce contexte, une adaptation de l'OrientatIon d'Aménagement de la Fare a été proposée. En outre, la parcelle 1092 a été soustraite de l'opération, la desserte ne pouvant plus être assurée par cette dernière.

Schéma de principe de l'OAP de la Fare à l'issue de la 1^{ère} modification du PLU :



Source : 1^{ère} modification du PLU de Mons, janvier 2011

Les zones IAU et IIAUa ne se voient affectées d'aucune marge de recul au sein du zonage issu de la première modification du PLU originel.

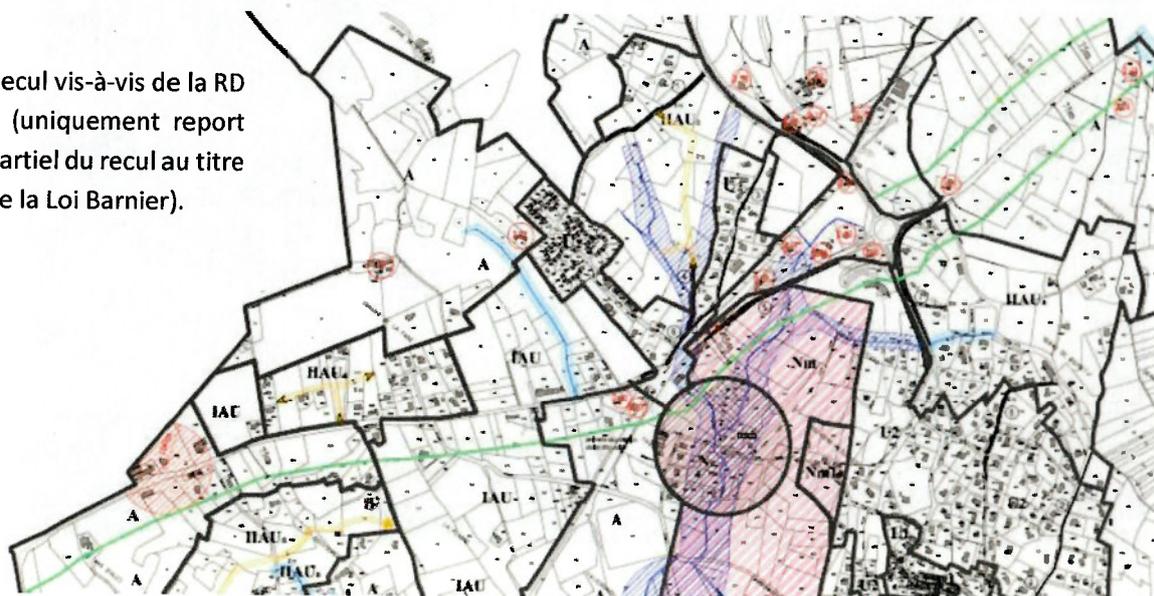
La question du report de l'intégralité des marges de recul de 35 m de la RD6 mérite toutefois une attention particulière. En effet, lors de l'avis émis par le Conseil Général sur projet de PLU arrêté le 12 juillet 2002, le Schéma Départemental Routier (SDR) est mentionné. Ce dernier définit des marges de recul des constructions hors agglomération selon le classement de ces voies en fonction du trafic, ainsi que des modalités d'accès. Quatre niveaux ont été définis :

- **Voirie de niveau 1** : Recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la route,
- **Voirie de niveau 2** : Recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route, tout nouvel accès privé interdit,
- **Voirie de niveau 3** : Recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route, tout nouvel accès privé interdit,
- **Voirie de niveau 4** : Recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route, tout accès nouveau soumis à autorisation.

Le Conseil Général rappelle par ailleurs dans ce même avis que les marges de recul hors agglomération sont respectivement de 35 mètres (portées à 75 m par l'Etat au titre des voies à grande circulation et de 25 mètres de part et d'autre de l'axe, conformément au Schéma Départemental Routier).

L'absence de recul au titre du SDR (35 M) et de la loi Barnier (75 M) dans le cadre de la première modification du PLU initial :

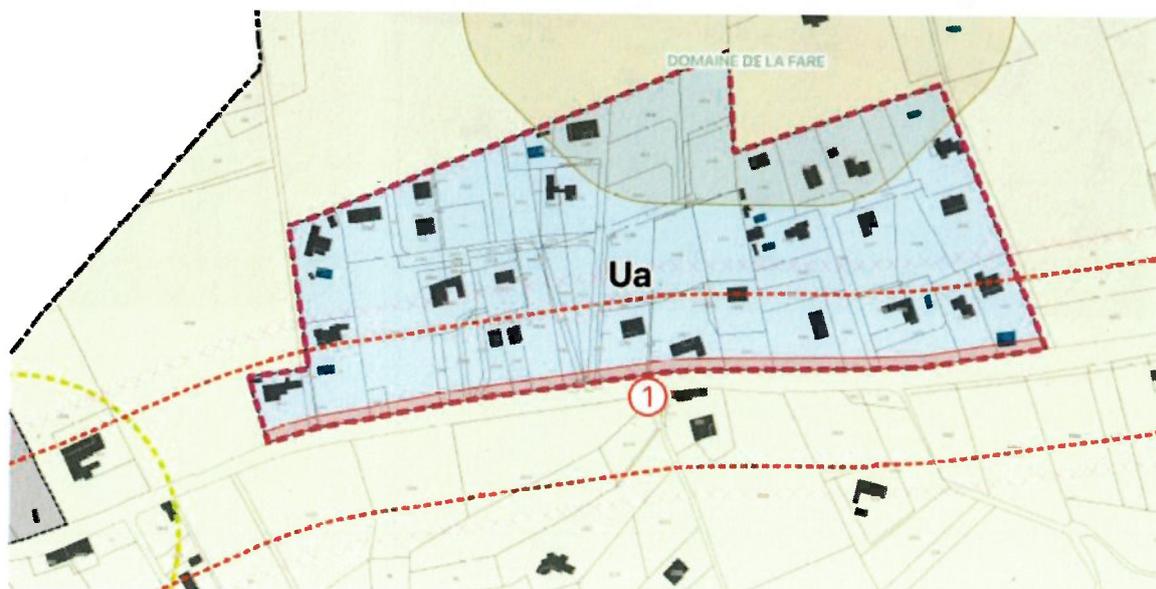
Recul vis-à-vis de la RD 6 (uniquement report partiel du recul au titre de la Loi Barnier).



Source : 1^{ère} modification du PLU de Mons, janvier 2011

Pour autant, le règlement graphique du PLU révisé ne matérialise pas la marge de recul de 35 mètres au titre du schéma départemental routier. **Ce point constitutif d'une erreur matérielle sera rectifié dans le cadre de la présente modification simplifiée.** C'est pourquoi, il est proposé d'appliquer sur le quartier de la Fare, une marge de recul de toute construction de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6 en application du schéma départemental routier. Ces dispositions s'entendent hors agglomération au titre du code de la route.

Règlement graphique issu de la 1^{ère} révision générale :



Source 1^{ère} révision générale du PLU approuvée le 17/03/2021

Le report de la marge de recul de 35 mètres sur la photo aérienne de 2021 :



Source : Géoportail 2021

Règlement graphique issu de la 1^{ère} modification simplifiée :

