

# 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 REGLEMENTATIONS :

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 servitude<sup>1</sup>. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude.<sup>2</sup>

### 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 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.

**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, les constructions et installations nouvelles sont interdites, 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.**