

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique au territoire de la commune de SAINT-JEAN-DU-GARD (30).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14 , R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU,
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité: le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées,...
- Les emplacements réservés dont la liste figure en annexe,
- Les règles de lotissement ou zone d'aménagement d'ensemble approuvées dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones d'urbanisation (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettres majuscules (ex. : UA, UB, ...).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. UCa et Np...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.121-1, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Toutefois, si les bâtiments sont situés dans des périmètres d'exposition au risque d'inondation (crue décennale ou centennale) la reconstruction est interdite; dans les autres périmètres d'exposition au risque, la reconstruction devra être réalisée en intégrant les dispositions nécessaires pour en réduire la vulnérabilité.

ARTICLE 6 : IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement qui est fixée par le conseil municipal, conformément à L.332-7-1.

ARTICLE 7 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L 123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La loi SRU a ouvert en outre la possibilité d'instituer (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme), en zone urbaine, des servitudes consistant:

- A interdire, dans un périmètre délimité et 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,
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer pour la réalisation de voies, installations d'intérêt général ou espaces verts, avec une délimitation des terrains concernés, mais sans mentionner de localisation précise.

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques et la liste figure en annexe.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve.

En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9: RAPPELS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- **Dispositions applicables aux constructions neuves (articles R.421-1 à 12) :**

Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20m²,
- Les éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12m,
- Les ouvrages et accessoires de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

Sont soumis à déclaration préalable en mairie :

- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à 20m²,
- Les habitations légères de loisirs dont la surface hors œuvre nette (SHON) est supérieure à 35m² et qui sont implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 (parcs résidentiels de loisirs, camping, village vacances,...)
- Les constructions , autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12m et qui n'ont pas pour effet de créer de SHOB ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2m²,
- Les ouvrages et accessoires de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volt,
- Les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à deux mètres,
- Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1m⁸⁰,
- Les chassis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1m⁸⁰ et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés par unité foncière,
- Les clôtures conformément à la décision du conseil municipal prise concomitamment avec l'arrêt du PLU.

Sont notamment dispensés de toute formalité :

le mobilier urbain, les caveaux dans l'enceinte d'un cimetière, les murs de soutènement, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, les ponts, infrastructure portuaire ou aéroportuaire, les canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.

• **Dispositions applicables aux constructions existantes (articles R.421-13 à 12)**

Sont soumis à permis de construire :

- Les travaux sur une construction existante ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés,
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment existant, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Sont soumis à déclaration préalable en mairie :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment extérieur,
- Les changements de destinations,
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 2m² et inférieure ou égale à 20m² et les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10m² de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

• **Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol (articles R.421-18 à 25)**

Sont soumis à permis d'aménager:

- Les lotissements créant plus de deux lots et les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- La création ou l'aménagement d'un parc résidentiel de loisir ou village de vacances,
- Les travaux dans un camping, ayant pour effet ou un parc résidentiel, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares,
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares,
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir plus de 50 unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une construction, dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,

Sont soumis à déclaration préalable:

- Les autres lotissements,
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager,
 - L'installation en-dehors des terrains de camping ou des parcs résidentiels, d'une caravane pendant une durée de plus de 3 mois par an,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir de 10 à 49 unités,
 - Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'une construction, dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m²,
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.123-1-7, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
 - Les aires d'accueil des gens du voyage,
- **Les travaux ayant pour objet de démolir tout ou une partie d'une construction** sont soumis à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir prise concomitamment avec l'arrêt du PLU (articles R.421-26 à 29).
 - **Toute opération de nature à affecter l'aspect d'un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice protégé au titre des Monuments historiques** (classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire) est soumise à autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente après accord de l'Architecte des bâtiments de France, conformément à l'article L.621-31 du Code du patrimoine.
 - **Les installations classées pour la protection de l'environnement** sont soumises ou à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976.
 - Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à **l'autorisation de défrichement** prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue, auprès de la DDAF préalablement à la délivrance du permis.