

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONEIN.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) **Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le Code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- 2) **D'autres dispositions du Code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :**

Article L. 111-2 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat."

Article L. 111-3 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

Article L421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

- 3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) **Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :**
 - **Les zones urbaines U** suivantes :
 - **La zone UA**, qui délimite le bourg ancien ;
 - **Les zones UB**, qui délimitent le cadre bâti à dominante pavillonnaire. Elles comprennent les secteurs UBa qui délimitent les terrains où les constructions ne sont pas conditionnées à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif et les secteurs UBj qui délimitent des terrains vulnérables aux inondations ;
 - **Les zones UP**, qui délimitent des propriétés dont les bâtiments ou les jardins ou parcs présentent une valeur patrimoniale et paysagère ;
 - Les zones UY, qui délimitent des terrains à usage d'activités économiques. Elles comprennent les secteurs UYi qui délimitent des terrains soumis à un risque d'inondation vulnérables aux inondations ;
 - **Les zones à urbaniser 1AU** qui délimitent des terrains destinés à assurer le développement du bourg et où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun de ces secteurs. Elles comprennent les secteurs 1AUo où les possibilités de construire sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré ;
 - **Les zones à urbaniser 1AUy** qui délimitent des terrains destinés aux activités économiques ;
 - **Les zones à urbaniser 2AU**, destinées à être urbanisées après modification ou révision du présent PLU ;

- **Les zones agricoles A**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - **Ae**, qui offrent des possibilités de changement de destination à des constructions isolées situées en zone agricole ;
 - **Ah**, dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone ;

- **Les zones agricoles Ai**, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique et qui sont vulnérables aux inondations. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - **Aie**, qui offrent des possibilités d'extension et de changement de destination à des constructions isolées sous certaines conditions ;

- **Les zones naturelles et forestières N**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - **Ns**, où les possibilités de construire sont limitées aux constructions ou installations agricoles qui n'induisent pas de contraintes sanitaires ;
 - **Ne**, qui offrent des possibilités de changement de destination à des constructions isolées situées en zone naturelle ;
 - **Nh**, dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
 - **Nha**, dans laquelle des constructions liées et nécessaire à un chenil sont autorisées ;
 - **NL**, qui offrent la possibilité de réaliser des équipements de sport et de loisir ;
 - **Ny**, qui délimitent des terrains où sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol.

- **Les zones naturelles et forestières Ni**, qui délimitent les terrains à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et qui sont vulnérables aux inondations. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - **Nie**, qui offrent des possibilités d'extension et de changement de destination à des constructions isolées sous certaines conditions ;
 - **Nih**, qui délimitent des hameaux ou groupes d'habitations où des constructions nouvelles sont autorisées sous certaines conditions.

- **Les zones naturelles et forestières NP**, qui délimitent les terrains à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt écologique.

2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

| DESIGNATION | DESTINATION | COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLICBENEFICIAIRE |
|-------------|---|--|
| 1 | Cimetière | Commune |
| 2 | Aménagement de voirie, aménagement paysager | Commune |
| 3 | Aménagement de voirie, aménagement paysager | Commune |
| 4 | Aménagement de voirie | Commune |
| 5 | Aménagement de voirie | Commune |
| 6 | Aménagement de voirie | Commune |
| 7 | Aménagement de voirie | Commune |
| 8 | Aménagement de voirie | Commune |
| 9 | Aménagement de voirie | Commune |
| 10 | Aménagement de voirie | Commune |
| 11 | Aménagement de voirie | Commune |
| 12 | Aménagement de voirie | Commune |

- 3) Le présent PLU fixe l'emplacement réservé suivant, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-12 (c) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements :

| DESIGNATION | NATURE DU PROGRAMME | COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE |
|-------------|--|--|
| A | Programme comprenant des logements destinés en totalité à de l'habitat social locatif (selon les catégories de logements sociaux dont la liste est fixée par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation) | Commune |

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.