

Département de l'ALLIER

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE CHAMBLET**

**SELON LES ARTICLES L 153-36 ET SUIVANTS DU CODE DE  
L'URBANISME**

**MAIRIE DE CHAMBLET**

Place du 11 Novembre  
03170 CHAMBLET  
Tél : 04 70 07 80 58

**COMMUNAUTE DE COMMUNE DE MONTMARAUPT COMMENTRY**

**NERIS LES BAINS**  
22 avenue Max Dormoy  
03600 COMMENTRY  
Tél : 04 70 09 70 20

AVRIL 2018



ORDRE DES  
GEOMETRES EXPERTS

CABINET SERRE HUBERT TRUTTMANN  
GEOMETRES-EXPERTS  
Hôtel d'entreprises – Campus de la Route Noire  
03600 MALICORNE

## **SOMMAIRE**

1. HISTORIQUE	page 3
2. CONTEXTE, OBJET DE LA REVISION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE	
2.1. Contexte	page 3
2.2. Objet de la modification	page 5
2.2.1. Projet photovoltaïque	page 5
2.2.2. Secteur de taille et de capacité d'accueil limité	page 7
2.3. Procédure de révision retenue	page 8
3. MOTIVATION, INTERET PUBLIC ET RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	page 8
4. MODIFICATION DU REGLEMENT DE ZONE Nz	page 9
4.1. Règlement avant modification des articles N2 et N9	page 9
4.2. Règlement après modification des articles N2 et N9	page 14
5. ANNEXE	
- Délibération du Conseil Communautaire	

## 1. HISTORIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBLET a été approuvé le 4 septembre 2014. Il a depuis subi une modification approuvée par délibération du 30 juillet 2015.

Celle-ci concernait la modification du règlement de la zone AUiz de la ZAC de Magnier.

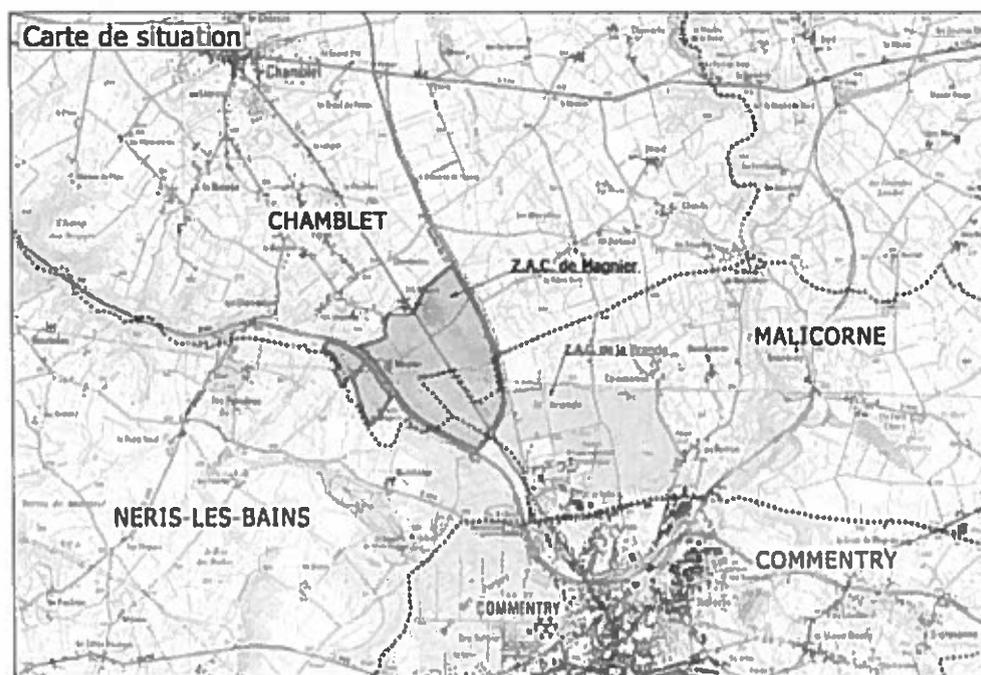
## 2. CONTEXTE, OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente modification concerne le règlement de la zone Nz du Plan Local d'Urbanisme.

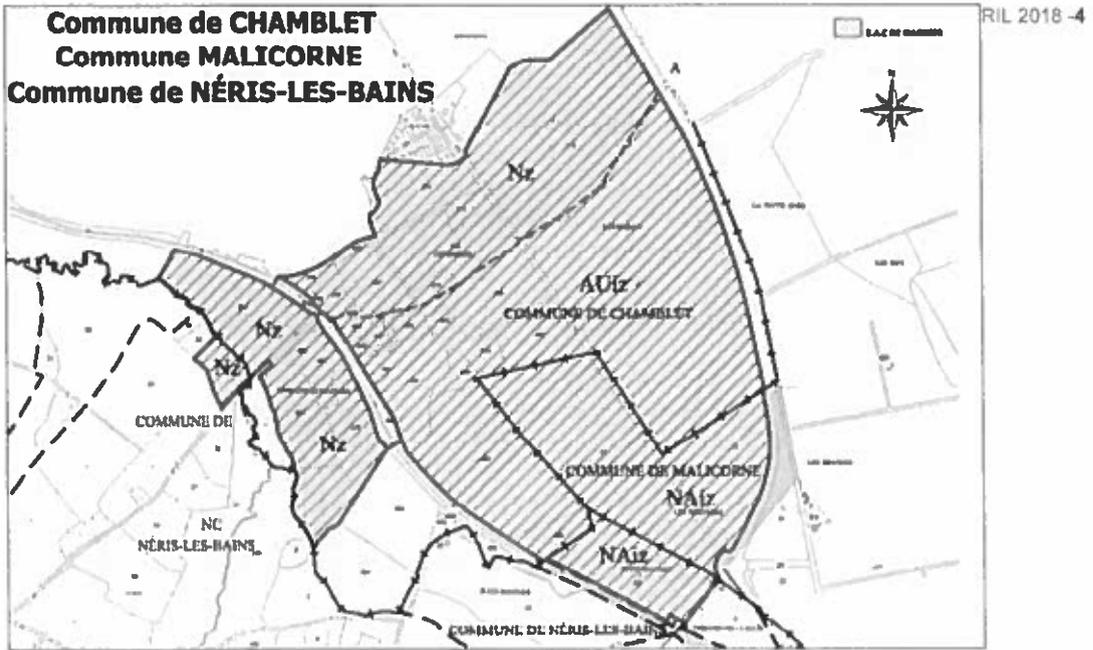
### 2.1. Contexte

A Chamblet, la zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

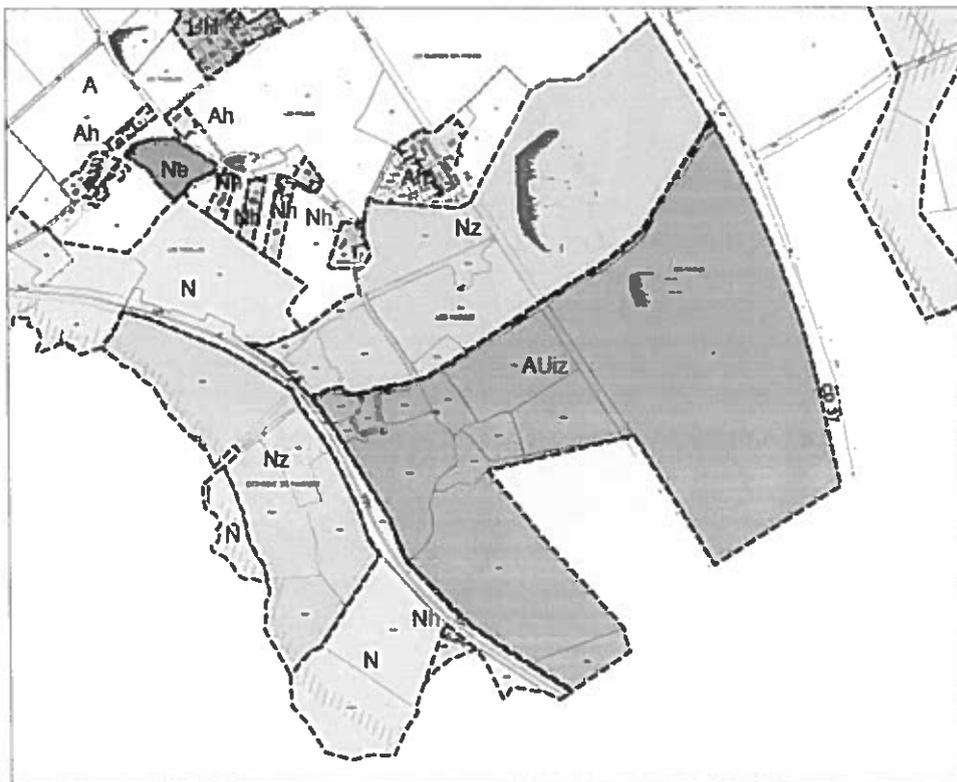
Le sous-secteur Nz, situé au Sud du territoire communal est réservé aux espaces verts et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à la viabilisation et à la sécurisation de la zone d'activités classée en zone AUiz. Il s'agit de la partie Nord de la ZAC de Magnier située sur le plan ci-dessous :



*Situation et périmètre de la ZAC de Magnier*



Plan de zonage de la ZAC de Magnier



Plan de zonage du PLU au niveau de la ZAC de Magnier

## 2.2. Objets de la modification

### 2.2.1. Projet photovoltaïque

La Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) a lancé un appel d'offres pour un projet photovoltaïque. Le cahier des charges de l'appel d'offres de la Commission de Régulation des Énergies stipule que tout projet situé en zone Nz peut candidater pour l'obtention d'un tarif de rachat garanti à la condition que le règlement de la zone autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque.

Les parcelles susceptibles de recevoir le projet photovoltaïque sont les suivantes. Elles sont toutes situées en zone Nz du PLU :

- Parcelle cadastrée section A n°5 en partie
- Parcelle cadastrée section A n°346
- Parcelle cadastrée section A n°347
- Parcelle cadastrée section A n°371
- Parcelle cadastrée section A n°373
- Parcelle cadastrée section A n°374



L'emprise réelle du projet, représentant une superficie de 16,13 hectares est figurée sur la vue aérienne suivante :



Le règlement de la zone N interdit les opérations suivantes :

- Les constructions nouvelles d'habitation
- Les constructions à vocation agricoles, industrielles ou artisanales
- Les carrières en dehors de la zone Nex
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut
- Les parcs d'attractions
- Les terrains de camping et de caravanage, y compris habitations légères de loisirs (sauf secteur Nt)
- Les constructions autres que celles liées à la canalisation gaz dans une bande non aedificandi de 2m de part et d'autre de l'axe de la conduite

Sont soumises à des conditions particulières en zone N :

- Les abris pour animaux inférieurs à 50m<sup>2</sup>
- Les cabanes à pêcheurs à raison d'une seul par étang et dans la limite de 20m<sup>2</sup>
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics
- La reconstruction des bâtiments après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction

Et plus particulièrement dans le sous-secteur Nz :

- Les équipements et constructions nécessaires à la viabilisation et au fonctionnement de la zone AUiz conformément au programme défini dans le cadre de la ZAC
- Les construction et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- *La voie ferrée traversant la zone Nz : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés. La zone Nz est ainsi réglementée par les dispositions particulières de la servitude T1*

On constate qu'aucune disposition n'est énoncée concernant l'installation de centrales photovoltaïques comme stipulé et imposé dans le cahier des charges de la Commission de Régulation des Energies.

C'est pourquoi, la présente modification a pour but d'intégrer une disposition dans le règlement de la zone Nz du PLU et plus particulièrement de compléter l'article N2-7 « Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières » par la mention suivante :

- **Les installations de production d'énergie photovoltaïque, notamment au sol**

De plus, l'article N13 du règlement précise que :

*« ... les espaces boisés existants et les plantations devront être maintenus et exploités de manière à conserver l'harmonie des paysages à laquelle ils contribuent ; certaines zones pourront par ailleurs être plantées. »*

Cette contrainte particulière, interdisant la coupe des arbres n'est pas compatible avec un projet d'installation de production d'énergie photovoltaïque, qui nécessite un ensoleillement optimal sans ombres portées ; ceci d'autant plus que l'installation projetée sur la zone Nz en question est une solution implantée au sol.

C'est pourquoi, le dossier de modification du PLU intègre une 2<sup>ème</sup> adaptation du règlement. Le deuxième alinéa de l'article N13 autorisera la coupe, l'étiement ou l'élagage des arbres en zone Nz de sorte à favoriser le fonctionnement des installations de production d'énergie photovoltaïque.

#### 2.2.2. Secteur de taille et de capacité d'accueil limité

La zone Nz est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), dans lequel il est permis d'implanter exceptionnellement un projet ou une installation particulière. Ceci conformément à l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Il s'avère que lors de l'élaboration du PLU, il n'a pas été fixé de densité dans le règlement de la zone Nz comme le prévoit l'article L 151-13.

C'est pourquoi, la présente modification vise à corriger cette omission et introduire, dans le règlement de la zone Nz, une emprise au sol autorisée.

Sachant qu'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïque au sol consomme la totalité la superficie de l'assiette foncière concernée, cette emprise sera fixée à 100% dans l'article N9.

### **2.3. Procédure retenue**

Outre la modification de l'article 2 du règlement de la zone Nz en vue de permettre le développement de la ZAC de Magnier, le présent dossier vise également à introduire dans le règlement de la zone Nz une emprise au sol, ce qui signifie que les possibilités de construire sont impactées.

C'est pourquoi, afin de sécuriser la procédure, il est retenu la modification avec mise à l'enquête publique.

Le Conseil Communautaire, compétent en urbanisme sur le territoire de la commune de CHAMBLET, a décidé, par délibération du 9 avril 2018, le lancement de la modification du PLU, conformément aux dispositions de l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera soumis à l'avis des personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

## **3. MOTIVATION, INTERET PUBLIC ET RESPECT DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Les centrales solaires ou parcs photovoltaïques au sol sont des installations permettant de fournir plusieurs mégawatts. Ces installations sont consommatrices d'espaces et couvrent, comme dans le présent projet, plusieurs hectares. C'est pourquoi, elles sont implantées de préférence dans des secteurs sans enjeux et sur des espaces impropres à l'agriculture. Ces installations présentent un intérêt collectif car elles produisent de l'énergie renvoyée sur le réseau public et participent à la diversité des ressources énergétiques renouvelables.

Nous vérifions que conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la modification :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD
- Ne réduit pas un espaces boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution à induire de graves risques de nuisances

La modification liée à l'implantation d'un parc photovoltaïque va dans le sens du défi n°1 « Renforcer l'attractivité résidentielle et économique en profitant de la proximité du bassin Montluçonnais » inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune de CHAMBLET et des deux enjeux qui y sont identifiés :

- Enjeu n°1 : conforter la dynamique démographique et l'offre en équipements et services
- Enjeu n°2 pérenniser et développer les activités économiques

Les modifications ne portent aucune atteinte au défi n°2 du PADD, relatif à la préservation et à la valorisation des richesses naturelles et patrimoniales.

## **4. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Nz**

### **4.1. Règlement *avant* modification des articles N 2 et N 9 :**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

1. Un sous-secteur Nh qui correspond à des constructions existantes situées à l'intérieur des zones naturelles et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité ;
2. Un sous-secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique,
3. Un sous-secteur Nd réservé au traitement des déchets,
4. Un sous-secteur Nt à vocation touristique, sportive, de loisirs et culturelle,
5. Un sous-secteur Nex d'exploitation de carrières,
6. Un sous-secteur Nz réservé aux espaces verts et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à la viabilisation et à la sécurisation de la zone d'activités classée en AUiz.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation agricole, industrielle ou artisanale ;
3. Les carrières en dehors de la zone Nex ;
4. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs (sauf en secteur Nt) ;
7. Les constructions autres que celles liées à la canalisation de gaz dans la bande non aedificandi de 2m de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les abris pour animaux inférieurs à 50 m<sup>2</sup> ;
- Les cabanes de pêcheur à raison d'une seule par étang et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;

## **2. Dans le seul sous-secteur Nh :**

- La restauration, l'aménagement, la transformation et le changement de destination des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, couverts en tuiles et dont le clos et le couvert sont assurés ;
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU.

Sont exclus du bénéfice des dispositions de l'alinéa précédent :

- ✓ les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - ✓ les constructions provisoires,
  - ✓ les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hormis pour les piscines dont la superficie maximum n'est pas réglementée). Elles devront se situer à moins de 20m des habitations sauf contraintes techniques.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

## **3. Dans le seul sous-secteur Ne :**

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont les annexes ;
- Les nouveaux bâtiments liés à l'activité économique dont ceux à vocation de stockage ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.

Le changement de destination est interdit. Seul le changement d'activité pourra être admis.

## **4. Dans le seul sous-secteur Nd :**

- Les aires de stockage de déchets ;
- Les constructions de bâtiments et les installations liées au fonctionnement de l'activité admise dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité admise dans la zone ;
- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants.

## **5. Dans le seul sous-secteur Nt :**

- Les constructions et installations à usage touristique, sportif, de loisirs et culturel ;
- Les constructions et installations à vocation d'hébergements touristiques et les équipements liés à l'accueil des visiteurs, nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux ;
- Les habitations légères de loisirs dans le cadre des parcs résidentiels de loisirs et des campings ;

- Le camping caravanning ;
- Les plans d'eaux et aires de jeux ;
- Les sanitaires et autres commodités ;
- Les aires de stationnement de véhicules ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

**6. Dans le seul sous-secteur Nex :**

- L'exploitation des carrières ;
- Les installations et constructions liées à l'exploitation des carrières et à la transformation des richesses naturelles (poste de concassage, criblage, ...).

**7. Dans le seul sous-secteur Nz :**

- Les équipements et constructions nécessaires à la viabilisation et au fonctionnement de la zone AUiz conformément au programme défini dans le cadre de la ZAC.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La voie ferrée traversant la zone Nz : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés. La zone Nz est ainsi réglementée par les dispositions particulières de la servitude T1.

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
2. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
4. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

En zone Nex, les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des installations existantes.

Ces accès ne doivent pas gêner la circulation. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

En zone Nz, concernant les accès, des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

1. En l'absence d'un réseau d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention, le cas échéant ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

En zone Nz, la construction de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation, au fonctionnement et à la sécurisation de la ZAC sera autorisée dans le périmètre de la ZAC.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG7.

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;
2. En zone Nh et Nt : Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m ;
3. En zone Ne, Nd, Nex : Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 10m ;
4. L'extension des bâtiments existants dans le prolongement des façades existantes est admise.
5. Pour les constructions annexes, les retraits peuvent être réduits jusqu'à permettre une implantation à l'alignement des voies sous réserve de ne pas créer de gêne à la visibilité sauf le long des voies classées à grande circulation.
6. En zone N et Nz, l'implantation des constructions et installations techniques comprises dans le périmètre de la ZAC et nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou indispensables à la sécurité, seront implantés à 1 m minimum de l'alignement des voies.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants.
3. En zone N et Nz, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Nh, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. En zone Nh, Nt, Ne, Nd et Nex : La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 10 m pour les constructions à usage d'habitation et 4 m pour les annexes ;
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
4. En zone Nz, pour les constructions et installations techniques comprises dans le périmètre de la ZAC et nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou indispensables à la sécurité, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères édictées à l'article DG 7 du présent règlement.

En zone Nz, pour les constructions et installations techniques comprises dans le périmètre de la ZAC et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

En zone Nz, toute aire de stationnement fera l'objet d'une insertion paysagère.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions admises dans cette zone doivent faire une très large part à l'accompagnement paysager des aménagements et constructions. Partout où il y aura nécessité de délimitation de propriété ou d'installations, on devra privilégier la constitution de haies arbustives champêtres.

En zone Nz, les espaces boisés existants et les plantations devront être maintenus et exploités de manière à conserver l'harmonie des paysages à laquelle ils contribuent ; certaines zones pourront par ailleurs être plantées.

Il est rappelé que les corridors écologiques et les zones humides protégés au titre de l'article

L.123-1-5-7° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

#### **ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

### **4.2. Règlement après modification des articles N 2 et N 9 :**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

1. Un sous-secteur Nh qui correspond à des constructions existantes situées à l'intérieur des zones naturelles et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité ;
2. Un sous-secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique,
3. Un sous-secteur Nd réservé au traitement des déchets,
4. Un sous-secteur Nt à vocation touristique, sportive, de loisirs et culturelle,
5. Un sous-secteur Nex d'exploitation de carrières,
6. Un sous-secteur Nz réservé aux espaces verts et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement, à la viabilisation et à la sécurisation de la zone d'activités classée en AUiz.

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions à vocation agricole, industrielle ou artisanale ;
3. Les carrières en dehors de la zone Nex ;
4. Les dépôts de véhicules et de matériaux de rebut ;
5. Les parcs d'attractions ;
6. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs (sauf en secteur Nt) ;
7. Les constructions autres que celles liées à la canalisation de gaz dans la bande non aedificandi de 2m de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les abris pour animaux inférieurs à 50 m<sup>2</sup> ;
- Les cabanes de pêcheur à raison d'une seule par étang et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;

### **2. Dans le seul sous-secteur Nh :**

- La restauration, l'aménagement, la transformation et le changement de destination des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, couverts en tuiles et dont le clos et le couvert sont assurés ;
- L'extension des bâtiments existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU.

Sont exclus du bénéfice des dispositions de l'alinéa précédent :

- ✓ les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - ✓ les constructions provisoires,
  - ✓ les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes d'une surface au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hormis pour les piscines dont la superficie maximum n'est pas réglementée). Elles devront se situer à moins de 20m des habitations sauf contraintes techniques.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

### **3. Dans le seul sous-secteur Ne :**

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont les annexes ;
- Les nouveaux bâtiments liés à l'activité économique dont ceux à vocation de stockage ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.

Le changement de destination est interdit. Seul le changement d'activité pourra être admis.

### **4. Dans le seul sous-secteur Nd :**

- Les aires de stockage de déchets ;
- Les constructions de bâtiments et les installations liées au fonctionnement de l'activité admise dans la zone ;

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité admise dans la zone ;
- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants.

**5. Dans le seul sous-secteur Nt :**

- Les constructions et installations à usage touristique, sportif, de loisirs et culturel ;
- Les constructions et installations à vocation d'hébergements touristiques et les équipements liés à l'accueil des visiteurs, nécessaires au fonctionnement et à l'administration des activités autorisées, ainsi qu'au gardiennage des lieux ;
- Les habitations légères de loisirs dans le cadre des parcs résidentiels de loisirs et des campings ;
- Le camping caravanning ;
- Les plans d'eaux et aires de jeux ;
- Les sanitaires et autres commodités ;
- Les aires de stationnement de véhicules ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

**6. Dans le seul sous-secteur Nex :**

- L'exploitation des carrières ;
- Les installations et constructions liées à l'exploitation des carrières et à la transformation des richesses naturelles (poste de concassage, criblage, ...).

**7. Dans le seul sous-secteur Nz :**

- Les équipements et constructions nécessaires à la viabilisation et au fonctionnement de la zone AUiz conformément au programme défini dans le cadre de la ZAC.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La voie ferrée traversant la zone Nz : les constructions de toute nature, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés. La zone Nz est ainsi réglementée par les dispositions particulières de la servitude T1.
- Les installations de production d'énergie photovoltaïque, notamment au sol  
Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
2. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
4. L'accès direct sur les voies à grande circulation est interdit.

En zone Nex, les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des installations existantes.

Ces accès ne doivent pas gêner la circulation. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

En zone Nz, concernant les accès, des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Eau potable :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement :**

##### Eaux usées :

1. En l'absence d'un réseau d'assainissement, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale par l'intermédiaire d'un système de rétention, le cas échéant ;
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent soit être évacuées directement vers un déversoir, soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet.
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;

En zone Nz, la construction de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation, au fonctionnement et à la sécurisation de la ZAC sera autorisée dans le périmètre de la ZAC.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter à l'article DG7.

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

**2. En zone Nh et Nt : Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m ;**

3. En zone Ne, Nd, Nex : Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 10m ;

4. L'extension des bâtiments existants dans le prolongement des façades existantes est admise.
5. Pour les constructions annexes, les retraits peuvent être réduits jusqu'à permettre une implantation à l'alignement des voies sous réserve de ne pas créer de gêne à la visibilité sauf le long des voies classées à grande circulation.
6. En zone N et Nz, l'implantation des constructions et installations techniques comprises dans le périmètre de la ZAC et nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou indispensables à la sécurité, seront implantés à 1 m minimum de l'alignement des voies.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour les extensions de bâtiments existants.
3. En zone N et Nz, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Nh, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum.

En zone Nz, l'emprise au sol est fixée à 100%

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

2. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;
2. En zone Nh, Nt, Ne, Nd et Nex : La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 10 m pour les constructions à usage d'habitation et 4 m pour les annexes ;
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
4. En zone Nz, pour les constructions et installations techniques comprises dans le périmètre de la ZAC et nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou indispensables à la sécurité, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères édictées à l'article DG 7 du présent règlement.

En zone Nz, pour les constructions et installations techniques comprises dans le périmètre de la ZAC et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ainsi qu'en dehors des cheminements piétonniers.

En zone Nz, toute aire de stationnement fera l'objet d'une insertion paysagère.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions admises dans cette zone doivent faire une très large part à l'accompagnement paysager des aménagements et constructions. Partout où il y aura nécessité de délimitation de propriété ou d'installations, on devra privilégier la constitution de haies arbustives champêtres.

En zone Nz, les arbres pourront être coupés, étêtés ou élagués pour favoriser le bon fonctionnement de l'installation de production d'énergie photovoltaïque.

Il est rappelé que les corridors écologiques et les zones humides protégés au titre de l'article

L.123-1-5-7° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

**ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé



## COMMENTRY MONTMARAUPT NERIS COMMUNAUTE

### CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 9 AVRIL 2018

L'An Deux Mille Dix-huit, le neuf Avril à Dix-Neuf heures, le Conseil Communautaire de COMMENTRY MONTMARAUPT NERIS COMMUNAUTE, légalement convoqué le 30 mars 2018, s'est rassemblé au Pavillon du Lac à NERIS-LES-BAINS, sous la présidence de Bruno ROJOUAN.

PRESENTS : V. ALLOIN - R. AUCLAIR - S. AUCOUTURIER - S. BADUEL - MC. BAURES - J. BIZEBARRE - E. BLANCHET - PH. BONHOMME - S. BOURDIER -E. BOULON - M. BOULOGNE (suppléant de F. COMMANT) - B. BOVE - H. BUREAU - C. CABASSUT - M. CAJAT - A. CHANIER -A. CHAPY - A. CHAUSSE - MA. CHEVRIER - L. CHICOIS - B. CONFESSON - M. LOUREIRO - P. DAFFY - B. DEPRAS - M. DUFFAULT - S. DUONG - S. FENOUILLET - G. FENOUILLET - O. LABOUESSE - F. LEHMANN - C. MARTIN - B. MARTIN - JJ. MERCIER - JJ. PERRET - P. PORTET - V. RADOMSKI - C. RIBOULET - - A. ROCHE -B. ROJOUAN - M. SANLIAS - F. SPACCAFERRI - F. SOARES - D. TABUTIN - F. TARIAN - B. THEVENET - E. TOURAUD - C. TOUZEAU - T. VERGE ;

EXCUSES : G. BUREAU - F. FERRANDON DERET - JP. BOUGEROLLE - M. JALIGOT - F. COMMANT - B. CHAPELIER - B. VALETTE - L. BROCARD - C. TOURRET

AVAIENT DONNE POUVOIR : F. FERRANDON DERET à C. RIBOULET - M. JALIGOT à F. TARIAN - G. BUREAU à E. TOURAUD - B. VALETTE à V. ALLOIN

Titulaires en exercice : 56

Votants : 52

Pour :52

Contre : 0

Abstention : 0

### Modification du PLU de Chamblet

#### *Annule et remplace la délibération 3 du 11.12.2017*

Dans le cadre des projets d'implantation des centrales de production d'électricité au sol, il est proposé d'adapter le règlement de la zone Nz du PLU. Il convient d'ajouter dans la partie relative au « caractère de la zone N », au paragraphe 7 intitulé « Dans le seul sous-secteur Nz » de l'article N2 intitulé « Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières » - la phrase suivante : « Les installations de production d'énergie photovoltaïque notamment au sol ».

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement doit fixer des conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, l'article N9 sera complété pour donner une emprise au sol de 100% en zone Nz.



Sur proposition du Président et à l'unanimité le conseil :

- Approuve ce complément apporté à la modification du PLU de Chamblet,
- Demande de procéder à la modification du PLU de Chamblet,
- Autorise le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU de Chamblet.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées définies par ce même code :

- M le Préfet
- M le Président du Conseil Régional
- M le Président du Conseil Départemental
- M le Maire de Chamblet
- M le Président du PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) en charge du SCOT et du PLH
- Mme la Présidente de l'ATDA
- M le Directeur de la Direction Départementale des Territoires
- M le Directeur de la Chambre du Commerce et de l'Industrie
- M le Directeur de la Chambre d'Agriculture
- M le Directeur de la Chambre des Métiers
- La commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Le Président,  
Bruno ROJOUAN



