

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. : Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Cléon. Il présente le projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune. Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans cette perspective, un diagnostic a été établi au regard des prévisions économiques et démographiques pour déterminer les différents besoins.

Article 2. : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

En application des dispositions de l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

« La conciliation des intérêts locaux et des préoccupations nationales d'aménagement du territoire est un (...) objectif du droit de l'urbanisme. Les textes juridiques et la jurisprudence établissent ainsi des liens de compatibilité ou de conformité entre la réglementation locale et les règles applicables aux échelons géographiquement supérieurs. »

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles du règlement national d'urbanisme :

à l'exception des dispositions des articles R.111-3, R111- à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du chapitre I « Règles générales de l'urbanisme », du Code de l'Urbanisme, sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

2. les réglementations affectant l'usage du sol :

Ces réglementations sont portées au dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme :

- le périmètre du droit de préemption urbain ;
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 09 janvier 1995 et les arrêtés des 30 mai 1995-1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 février 2001, 28 mai 2002 et 25 mars 2003 ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme.

Article 3. : Division du territoire en zones.

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.

Le PLU divise le territoire :

- en zones Urbaines : zones U
- en zones A Urbaniser : zones AU
- en zones Naturelles et forestières, zone N.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre : « Dispositions applicables aux zones urbaines U » du présent document et comprennent :

- La zone Ua / La zone Ub / La zone Uc / La zone Ue / La zone Uz.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU précédé par un chiffre. Elles sont regroupées au titre : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU » du présent document. Elles comprennent :

- La zone 1AU / La zone 2AU / La zone 3AUe / La zone 3AUy / La zone 3AUz / La zone 3AUp

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone naturelle N » du présent document. Elle comprend :

- La zone N et les secteurs Nn, Nj, Na et Nv

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques.

Par ailleurs, y figurent en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés classés en application de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement ;
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement classés en application des articles L.130.1 à 5 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs de risques technologiques dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains, à l'intérieur desquels des règles particulières en matière de réalisation d'aires de stationnement, sont édictées.

Ils sont reportés sur les plans graphiques et les dispositions qu'ils impliquent, se trouvent développés dans le chapitre « Prescriptions complémentaires » du présent règlement.

Article 4. : Adaptations mineures

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le Plan Local d'Urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure.

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un 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 ».

L'adaptation doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un de ces motifs.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.