

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CLERAC**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Pièce n°1 NOTICE EXPLICATIVE

PLU	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVE
ÉLABORATION	15 02 2002	07 01 2011	16 02 2012
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1	12 10 2015		22 01 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2016,

Le Maire,

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION.....	3
II. CHOIX DE LA PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
III. LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	4
III.1. Extrait du règlement graphique.....	4
a) Correction d'une erreur matérielle.....	4
III.2. Extrait du règlement écrit.....	4
a) Retrait par rapport aux limites séparatives dans la zone Ua, Ub, Uc et AU.....	4
b) Traitement et rénovation des ouvertures dans les zones UA, UB, UC, A et N.....	5
c) Autorisation des constructions à usage d'habitation en zone Nh.....	5
IV. LES INCIDENCES DU PROJET.....	7

I. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de CLERAC a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 16 février 2012. Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 et suivants du code de l'Urbanisme, les élus de la commune ont décidé de modifier de manière simplifiée leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du **xxxxxx** 2015, pour corriger plusieurs dispositions qui nuisent à la mise en œuvre du document d'urbanisme. Ainsi, le projet consiste à :

-**corriger** une erreur matérielle sur le plan de zonage (habitation isolée existante à la date d'approbation du PLU mais pas référencée) ;

-**simplifier** l'écriture de certains règlements dans plusieurs zones :

-Articles 7 des zones Ua, Ub et Uc afin de permettre des implantations de constructions plus denses dans les zones urbaines tout en respectant la possibilité du « tour d'échelle » d'une distance d'1,2m pour l'entretien des murs et façades.

-Articles 11 des zones Ua, Ub, Uc, A et N qui dans l'écriture systématisent l'interdiction de modifier les dimensions des ouvertures sur les façades des constructions existantes.

-**permettre** l'implantation de quelques constructions nouvelles dans les zones Nh sans que cela ne dépasse 20 % de majoration des possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme ;

Il convient donc de modifier sans attendre le règlement du plan local d'urbanisme

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Au vu des cadres réglementaires, la présente procédure ne porte que sur des ajustements du règlement écrit et la correction d'une erreur matérielle, elle entre donc dans le champ de la modification simplifiée.

En effet, conformément à l'article L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme la procédure de modification simplifiée est adaptée car :

-Le projet de modification ne porte pas sur les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

-Le projet de modification n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

-Le projet n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, diminuer une zone U ou AU ou diminuer les possibilités de construire.

Par défaut, les évolutions apportées au règlement relèvent bien de la procédure de modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

III. LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

III.1. Extrait du règlement graphique

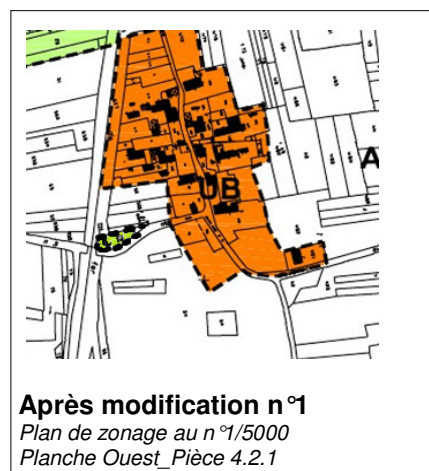
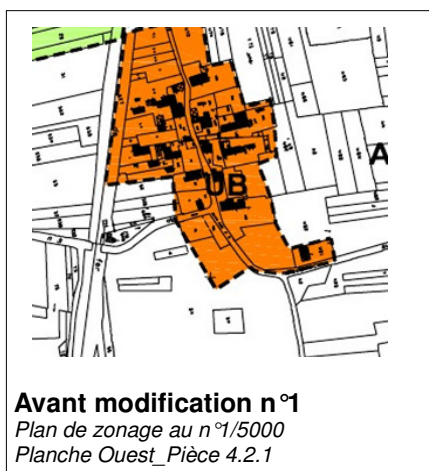
a) Correction de deux erreurs matérielles

Alors que pour tenir compte de l'habitat diffus identifié dans la zone naturelle (N) et agricole (A) le plan local d'urbanisme a sous-sectorisé de manière spécifique les habitats épars en y autorisant les extensions des constructions existantes ; ce ne fut pas le cas de deux habitations existantes à la date de réalisation du document d'urbanisme située sur le secteur du lieu-dit « Genêt » et du lieu-dit « la Berrie ».

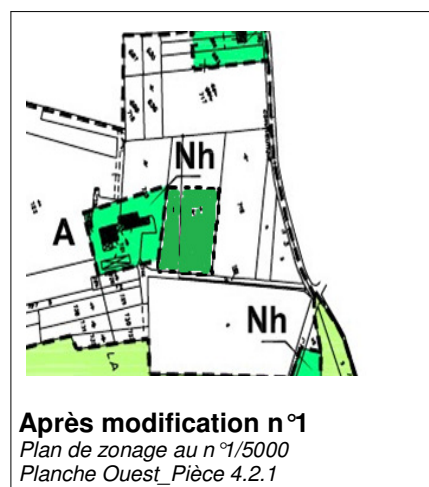
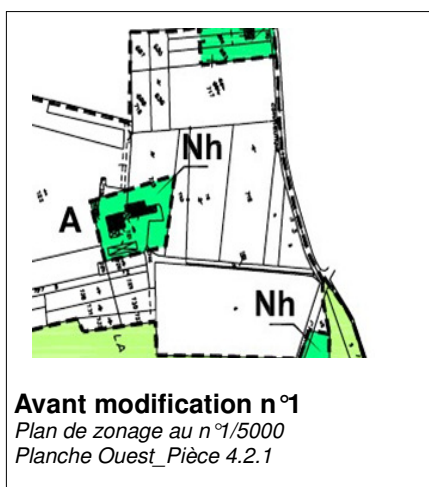
Lors de la réalisation du plan local d'urbanisme approuvé 10 février 2012, ni le diagnostic, ni le plan de zonage n'ont relevé l'existence de ces deux constructions.

Ainsi afin de permettre pallier à ces erreurs manifestes du document d'urbanisme, il est proposé de réglementer en Nh ces deux secteurs afin de permettre à ces bâtis de « vivre » en leur autorisant modernisation et extension limitée.

* Lieu-dit « Genêt »



* Lieu-dit « La Berrie »



III.2. Extrait du règlement écrit

a) Retrait par rapport aux limites séparatives dans la zone Ua, Ub, Uc et AU

Articles 7.1 avant modification n°1 :

7.1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Articles 7.1 après modification n°1 :

Quelle que soit leur hauteur, les constructions sont implantées :
-soit en limite séparative ;
-soit en retrait 1,2m minimum de la limite séparative.

b) Traitement et rénovation des ouvertures dans les zones UA, UB, UC, A et N

Articles 11.2-b)-4 avant modification n°1 :

11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

4. Traitement et rénovation des ouvertures :

-Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

-Aucune modification des dimensions des ouvertures existantes n'est autorisée sur les façades.

-De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

Articles 11.2-b)-4 après modification n°1 :

11.1. Principe général

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

4. Traitement et rénovation des ouvertures :

-Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

-De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais.

c) Autorisation des constructions à usage d'habitation en zone Nh

Dans le cadre du plan local d'urbanisme, les délimitations des zones Nh ont été réalisées de sorte à offrir peu de possibilités en matière d'extension des constructions existantes. Or, il s'avère que parmi la soixantaine de secteurs Nh, quelques parcelles en dents creuses peuvent permettre la construction de rares maisons individuelles tel que le prévoyait précédemment le plan d'occupation des sols. Sans remettre en cause ni le plan de zonage réglementaire, ni la finalité de la zone Nh, ni même la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme ; il est proposé de permettre l'édification de constructions à usage d'habitation.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique [etc...].

Trois secteurs ont, en outre, été définis :

- Le secteur Na, délimitant le site de la future station d'épuration des eaux usées, au Sud-Est du bourg.
- Le secteur Nd, s'appliquant à l'installation de stockage des déchets inertes de « Bourdeleau ».
- Le secteur Nh, pour tenir compte de l'habitat diffus identifié dans la zone N et A (y compris quelques ensembles bâtis de grand intérêt patrimonial), sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.
- Le secteur Ns, dont la vocation est de matérialiser la bande d'isolement autour de la zone UXd1 de stockage des déchets, dans le respect de la législation des installations classées, lorsque celle-ci ne se situe pas à l'intérieur des emprises de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de « Bois Rousseau ». D'une largeur de 200 mètres, elle correspond à la servitude d'utilité publique instituée en application de la même législation.

Article N1 avant modification n°1 :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.1. de l'article N 2), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Article N1 après modification n°1 :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (à l'exception des dispositions prises aux alinéas 2.1 et 2.7 de l'article N 2), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Article N2 avant modification n°1 :

2.7. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés :

- a) **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre nette totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface hors œuvre nette constatée à la date d'approbation du P.L.U..
- b) **Le changement de destination** de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U. en vue d'un usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

Article N2 après modification n°1 :

2.7. Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- a) **Les constructions nouvelles destinées à l'habitation.**
- b) **L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation** existant à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher ou emprise au sol totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface plancher ou emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU.
- c) **Le changement de destination** de constructions existant à la date d'approbation du PLU en vue d'un usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

IV. LES INCIDENCES DU PROJET

L'impact du projet de modification est nul dans la mesure où il ne remet pas en cause la destination des zones en question, n'impacte pas les surfaces constructibles et permet de mieux gérer les évolutions futures des bâtis existants dans les zones U, A et N (articles 7 et 11) et de tolérer la construction de quelques habitations nouvelles dans la zone Nh en les encadrant strictement comme le prévoit le législateur.

- - -