

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CLERAC**

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 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			22/01/2016
REVISIONS ALLEGES n° 1 et 2			19/05/2017
MIS A JOUR			21/07/2020
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2	11/12/2020		12/04/2021
MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3	10/06/2022		12/09/2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12/09/2022.

Le Maire,  
Michel QUOD

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 écrit .....	4
a) Autorisation d'aménagement de locaux .....	4
IV. LES INCIDENCES DU PROJET .....	5

# I. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de CLERAC a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 16 février 2012, qui a connu :

- une modification simplifiée n° 1 approuvée le 22/01/2016,
- deux révisions allégées n° 1 et 2 approuvées le 19/05/2017,
- une mise à jour des servitudes d'utilité publique par arrêté municipal n°2020/37 du 21/07/2020,
- Une modification simplifiée n°2 approuvée le 12 avril 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 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 10 juin 2022, afin de permettre le développement de l'attractivité touristique du territoire. Ainsi, le projet consiste à :

–**Faire évoluer l'écriture du règlement écrit de la zone naturelle Nh** afin de pouvoir permettre le développement de l'attractivité touristique du territoire en rendant possible l'aménagement de locaux existants à la date d'approbation du PLU en vue d'un usage d'hébergement hôtelier, de restauration.

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 pour en faciliter la mise en œuvre, elle entre donc dans le champ de la modification simplifiée.

En effet, conformément à l'article L.153-41 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.

# III. LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## III.1. Extrait du règlement écrit

### a) Autorisation d'aménagement de locaux

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'aménagement des constructions existantes. Or, il s'avère que certains immeubles non utilisés peuvent faire l'objet d'une réhabilitation pour permettre l'implantation d'hébergement hôtelier et de restauration. Cette possibilité permettrait d'accroître l'offre touristique du territoire communal. 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 la réhabilitation d'immeubles qui seraient destinés à un usage hôtelier et de restauration.

Article N 1 avant modification n°3 :

#### **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 N 1 après modification n°3 :

#### **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 (à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.7 de l'article N 2), aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Article N2 avant modification n°3 :

#### **2.7. Dans le secteur Nh, sont uniquement 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.

**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.

**d) l'aménagement** de constructions existant à la date d'approbation du PLU en vue d'un usage d'hébergement hôtelier et/ ou d'activité de restauration.

## **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, il n'impacte pas les surfaces constructibles.

- - -