

**COMMUNE DE CLARET**  
**P.L.U. : PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**2<sup>ème</sup> MODIFICATION**

Avril 2010

**NOTE DE PRESENTATION**  
(Additif 2010 au rapport de présentation)

Le Plan Local d'Urbanisme de Claret a été approuvé par les Délibérations du Conseil Municipal du 31 janvier 2006 et du 27 juin 2006.

Une première modification du PLU a été approuvée par DCM du 12 décembre 2007.

La présente procédure de modification concerne plusieurs mises au point du dossier de PLU rendues souhaitables à l'expérience des premières applications opérationnelles du droit des sols.

Cette procédure est menée dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme. En effet la modification :

- a. ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b. ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c. ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées aux pièces du dossier concernent :

- le fonds de plan cadastral,
- la création d'une zone Ub au hameau des Embruscalles
- le règlement d'urbanisme
- la liste des emplacements réservés,
- les orientations complémentaires d'aménagement.

Il est précisé que l'ensemble des autres pièces du dossier de PLU est inchangé.

## **Le fonds de plan cadastral**

Suite à la révision du cadastre qui comporte une mise à jour des morcellements fonciers ou des constructions nouvelles, les documents graphiques ont été retranscrits fidèlement et de la manière la plus lisible pour faciliter l'utilisation des documents, notamment lors de l'instruction des demandes.

Il s'agit de :

- Plan n°1 : Plan général de la commune  
Initialement présenté à l'échelle du 1/10 000<sup>ème</sup> en noir et blanc, il est maintenant au 1/7 500<sup>ème</sup> en couleurs.
- Plan n°2 : Plan du village  
Etabli au 1/2 500<sup>ème</sup>, il est retranscrit en couleurs.
- Plan n°3 : Plan du hameau des Embruscalles  
Initialement présenté à l'échelle du 1/5 000<sup>ème</sup> en noir et blanc, il est maintenant au 1/2 500<sup>ème</sup> en couleurs, comme le plan du village.

Cette transcription ne comporte aucune modification de zonage, hormis la modification concernant la création d'une zone Ub dans les secteurs IIAU du hameau des Embruscalles, telle que décrite ci-après.

## **La création d'une zone Ub au hameau des Embruscalles**

Compte tenu :

- de l'extension d'une urbanisation ancienne du hameau et de ses extensions plus récentes,
- ainsi que des conditions actuelles des équipements de viabilité, un nouveau découpage est réalisé avec la création de deux secteurs Ub.

Le reste du secteur est maintenu en IIAU1 et IIAU2 sans aucune extension du périmètre dans la zone agricole A environnante.

## **Le règlement d'urbanisme**

Les mises au point ne modifient ni les capacités d'accueil des différentes zones, ni les gabarits des constructions. Elles concernent :

### Articles Uc 7 et IIAU 7

Le recul de 4 m par rapport aux limites séparatives est ramené à 3 m pour unifier la réglementation dans toutes les zones constructibles.

### Articles Uc 10 et IIAU 10

Pour les constructions admises en limite séparative, il est précisé que la hauteur maximale de 4 m est calculée sur cette limite. Elle ne concerne pas la hauteur de la totalité de la construction édifiée sur la parcelle, règle définie par ailleurs.

### Articles Ub 11, Uc 11 et IIAU 11

Il est précisé qu'en limite séparative, le faîtage des constructions nouvelles doit être perpendiculaire à cette limite, pour éviter des chéneaux en limite du voisin et éventuellement des chéneaux encaissés lors de constructions jumelées ultérieurement.

### Article Uc 2

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup> ; aucune condition particulière n'est imposée pour permettre plusieurs constructions en cas de division foncière.

### Article IIAU 2

Les conditions particulières de cet article, avec une superficie de référence de 3 000 m<sup>2</sup> ne répondent pas aux différents cas rencontrés lors des études et projets déjà lancés dans les divers secteurs d'extension urbaine.

La rédaction a été revue en fonction de l'existence ou de l'absence des équipements de viabilité suffisants pour admettre les demandes d'occupation et d'utilisation des sols, ou pour les refuser en attente de la réalisation de ces équipements.

Plutôt que de faire référence à des surfaces supérieures à 3 000 m<sup>2</sup> pour imposer des opérations d'ensemble, il est retenu pour les opérations nouvelles la notion de densité minimum qui doit limiter l'étalement urbain.

Aussi il est proposé une densité de 10 logements minimum à l'hectare dans les extensions urbaines devant être raccordées au réseau d'assainissement collectif de la Commune de Claret.

A titre d'exemple :

- 1 hectare peut recevoir une dizaine de parcelles d'environ 800 à 850 m<sup>2</sup> chacune,
- un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> doit être projeté avec 3 logements minimum,
- un terrain de 14 000 m<sup>2</sup> doit accueillir 14 logements minimum.

### Article IIAU 3

Compte tenu de l'existence de voies publiques et de passages privés avec des constructions et clôtures déjà existantes dans les zones d'extension, il est nécessaire de différencier les différents cas pour les emprises minimum. Elles sont fixés à :

- 6 m pour les voies existantes,
- 8 m pour les voies nouvelles.

Elles doivent respecter les prescriptions techniques demandées par le SDIS 34 (voir Annexe 1 du règlement).

### Article IIAU 5

Il est supprimé en secteur IIAU1 l'obligation de prévoir un minimum de logement social.

En effet cette clause est inapplicable sur des lots dont la surface minimale est imposée avec 1200 m<sup>2</sup> de terrain. Il faut noter que la densité de 10 logements / hectare minimum imposée par ailleurs compense largement cette modification en matière de politique sociale du logement : c'est donc dans les opérations implantées en IIAU2, raccordées au réseau public d'assainissement, que la consommation d'espace sera mieux contrôlée et que la mixité sociale sera favorisée.

### Article A 2

L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas créer de logement nouveau.

### Article N 2

Dans les secteurs Nb, la création de gîtes ou de chambres d'hôtes doit maintenir les extensions groupées avec le bâti existant pour ne pas créer d'impact nouveau dans le paysage, ni sur les équipements de viabilité.

### Défense contre l'incendie (SDIS 34)

Pour prendre en compte l'existence des dessertes et droits des passages privés et pour définir les caractéristiques minimales à garantir dans les projets nouveaux d'aménagement et de construction, les prescriptions techniques relatives à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie ont été jointes en annexe 1 du règlement, suivant les documents adressés par le SDIS 34.

### **La liste des emplacements réservés**

- les emplacements réservés ER3 et ER5 ont été réalisés à l'occasion de l'opération communale dans le secteur des Mattes.
- Afin de mieux organiser la desserte interne des secteurs d'extension, ainsi que des liaisons interquartiers, de nouveaux emplacements réservés ont été déterminés et réservés sur les plans.  
Le tracé de l'emplacement ER6 a été modifié pour éviter de couper une parcelle en 2, tout en assurant la continuité de la desserte.  
Les nouveaux emplacements ER9 à ER16 concernent des localisations de piquage et des emprises de voiries bouclées, à créer à l'occasion des opérations nouvelles, successives, d'aménagement ou de construction.

### **Les orientations complémentaires d'aménagement**

En application des orientations générales 3 et 4 du PADD, concernant notamment l'organisation et les conditions de circulation dans le village et ses extensions, des schémas d'orientation d'aménagement ont été définis et joints au dossier.

Ces orientations d'aménagement concernent les secteurs de :

- Le Grès et L'Aire, La Vignasse
- Sauviac.

Elles indiquent un principe de localisation et de traitement des voiries, principalement à traiter de manière paysagère en espace partagé, avec la prise en compte des écoulements pluviaux et la position préférentielle des bassins de rétention liés à l'imperméabilisation des sols engendrée par l'urbanisation.

Par ailleurs :

- Le secteur des Mattes a été l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) approuvé par DCM du 16 décembre 2008.  
Son périmètre a été reporté pour information sur le plan n°2 du village.
- Dans le secteur de Camp Rouge et La Plaine, compte tenu d'une structure foncière découpée, des emplacements réservés ont été directement localisés sur le plan du village, afin de garantir la réalisation d'un fonctionnement viaire du quartier satisfaisant à terme.
- Des profils type de voirie ont été étudiés pour les aménagements nouveaux de voirie, à mettre en œuvre suivant leurs localisations dans le village et les obligations de circulation, de sécurité et d'hydraulique : chaussée séparée ou espace partagé mixte, traitements végétalisés...