DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

commune de :

THURET

1.1

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63 000 Clermont-Ferrand
TEl: 04-73-35-16-26
Fax: 04-73-34-26-65
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

- Prescription
Délibération du conseil municipal
du : 25/05/2007

- Arrêt du projet
Délibération du conseil municipal
du : 12/02/2010

- Approbation
Délibération du conseil municipal
du : 17/12/2010

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1 Modification n°1 approuvé par délib. du CM du 05/04/2012
2
3
4
5
6

PREAMBULE

La commune de Thuret dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2010.

La commune souhaite aujourd'hui apporter une modification à son document d'urbanisme afin de répondre à des états de fait. Cette modification concerne :

-1- L'extension de la zone Ud sur AUg à Chassenet
-2- La redéfinition de la limite de la zone Us afin de permettre la création d'une zone Ui à Chassenet
-3- L'extension de la zone Ud sur Ug à Thuret
-4 Modification réglementaire de l'article 1 des zones Us, A, N et Nh

Le présent dossier de Rapport de Présentation s'attache à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette modification.

Elle est détaillée dans les pages suivantes.

Conformément aux dispositions de l'article L123.13 du code de l'urbanisme, « la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

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

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public (…), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4. ».

Le point 1 concerne des modifications réglementaires d'ordre technique ne perturbant pas l'économie générale du projet. En effet, elles ne sont pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifient pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.
Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

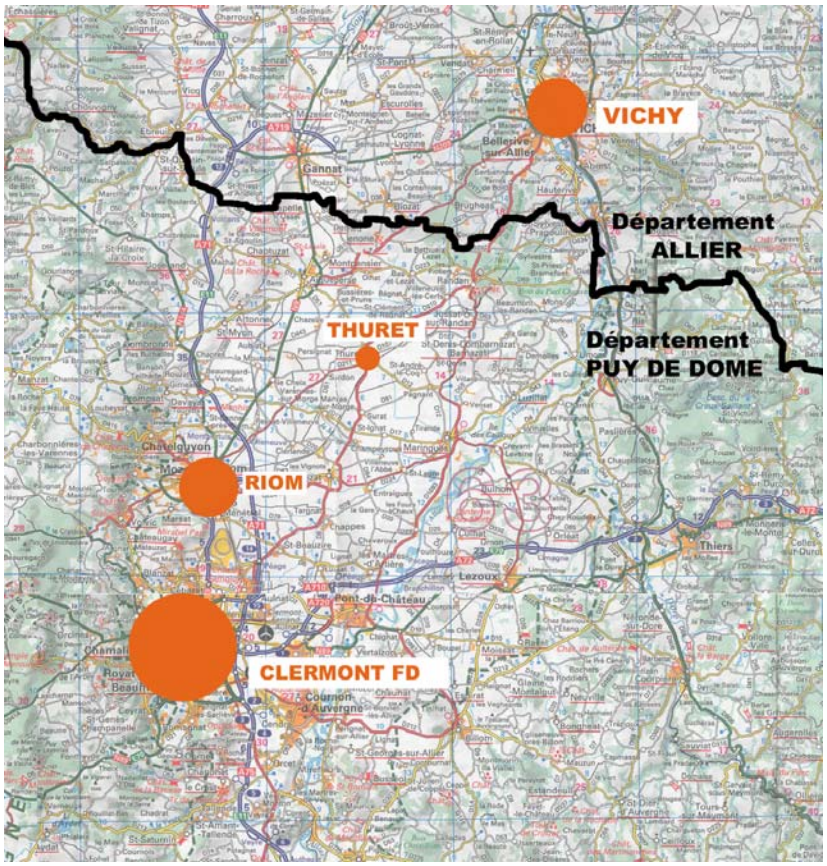
Cette modification du document d'urbanisme s'inscrit également dans le cadre de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000; elle en respecte les dispositions.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE THURET

La commune de Thuret est située au cœur de la Limagne agricole, à mi-chemin entre Clermont Fd et Vichy.
D'une superficie de 1 666 hectares, elle bénéficie de deux axes routiers :

- RD210 reliant Clermont Fd à Vichy (5 000 véhicules / jour)
- RD211 reliant Riom à Thuret

Le territoire communal est en outre traversé par la voie ferrée Paris – Nîmes.



La commune est limitrophe de :

- St Clément de Reignat au Nord-Est
- Surat au Sud
- St André le Coq à l'Est
- Sardon et Aubiet à l'Ouest
- Bussières et Pruns au Nord-Ouest

La commune fait administrativement partie de l'arrondissement de Riom et du canton d'Aigueperse.
Elle adhère également à la Communauté de Communes de Limagne Nord qui regroupe 11 communes dont les actuelles compétences portent sur le développement économique, l'aménagement de l'espace, le logement et le cadre de vie, l'environnement, les actions culturelles, les actions sociales et la voirie d'intérêt communautaire.

L'habitat est regroupé en 2 villages : le bourg centre de Thuret et le village de Chassenet. Leur organisation urbaine est typique des villages de Limagne.
On note également la présence de 4 habitations isolées dont le château de la Canière.

POINT 1

-Village de Chassenet-
EXTENSION DE LA ZONE Ud SUR LA ZONE AUg

OBJET et PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Objet : Classement en Ud d'un terrain actuellement en AUg.

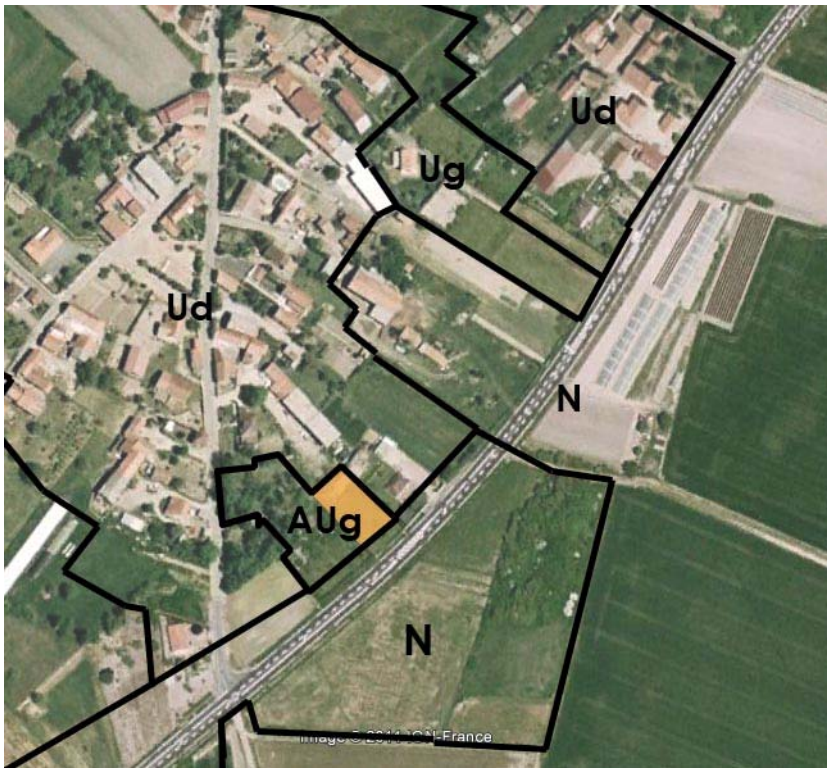
Définition des zones selon le règlement d'urbanisme du PLU :

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

La zone AUg est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Elle devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble.

Secteur concerné : Zone AUg située au Sud-Est de Chassenet



Classement modifié :

Le terrain (YB 88a) concerné par la modification n°1 du PLU est actuellement inclus dans une zone AUg.

Le classement en zone Ud de ce terrain représente une superficie d'environ 875m².

Description du projet :

Le changement de zonage de ce terrain répond à un état de fait. En effet, ce terrain correspond au jardin d'une propriété attenante classée Ud. La conservation de ce jardin en AUg entraîne le blocage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUg. Dans le cadre de l'intérêt général, il serait bien de pouvoir réaliser un aménagement d'ensemble sur les terrains réellement disponibles.

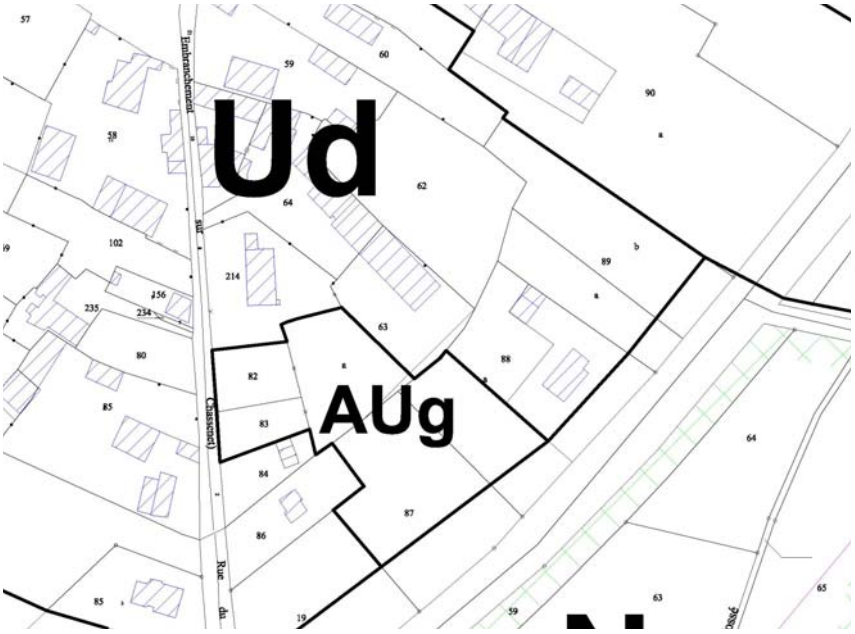
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit uniquement de déclasser en Ud un terrain situé en AUg.
Le site ne présentant pas de secteur sensible, le projet n'a donc qu'un impact limité sur l'environnement.

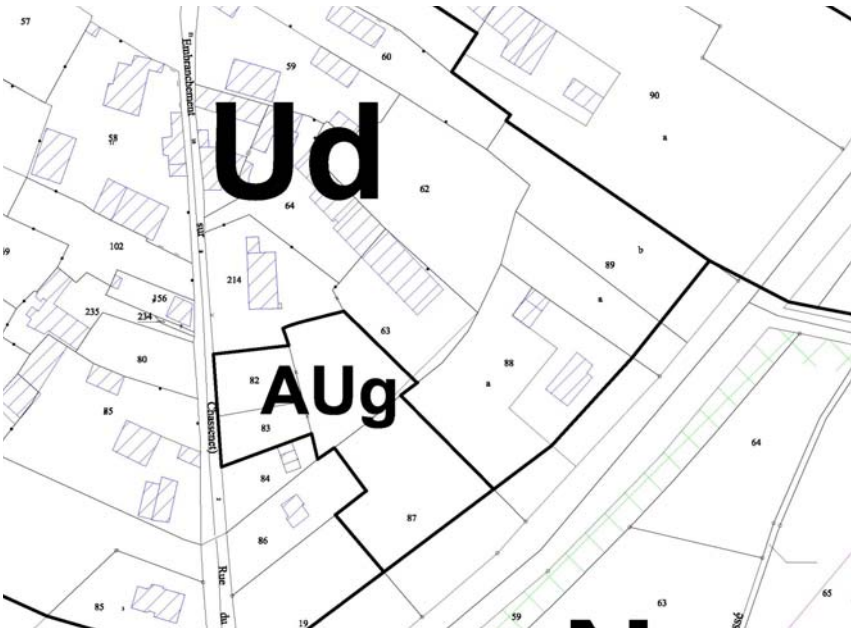
JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

- La commune de Thuret n'est incluse dans aucun schéma directeur.
- Elle n'est pas soumise aux dispositions de la Loi Montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme)
- Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté.
- La parcelle objet de la présente modification n'est affectée d'aucune servitude d'utilité publique.

REPRESENTATION GRAPHIQUE DE LA MODIFICATION N°1



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié -Proposition-

POINT 2

-Village de Chassenet-
CREATION D'UNE ZONE Ui

OBJET et PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

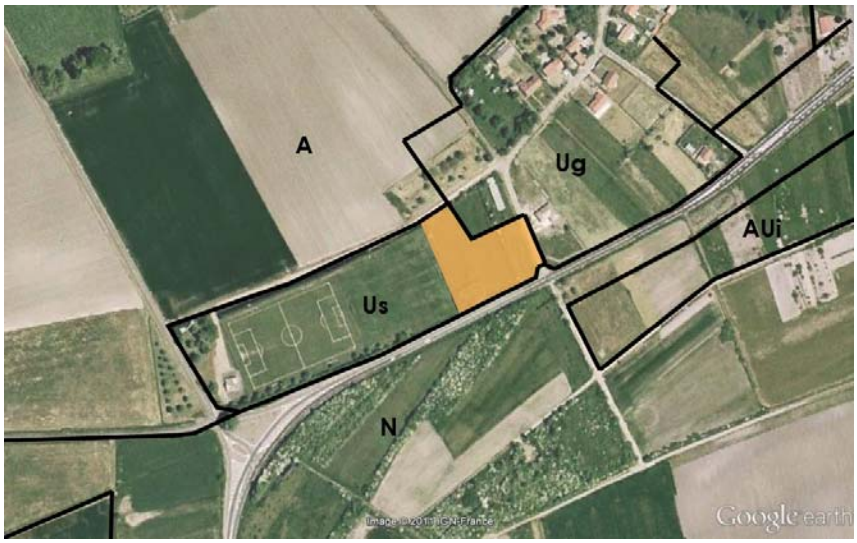
Objet : Création d'une zone Ui sur des terrains actuellement classés Us.

Définition des zones selon le règlement d'urbanisme du PLU :

La zone Us est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

La zone Ui est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

Secteur concerné : Zone Us située au Sud de Chassenet



Classement modifié :

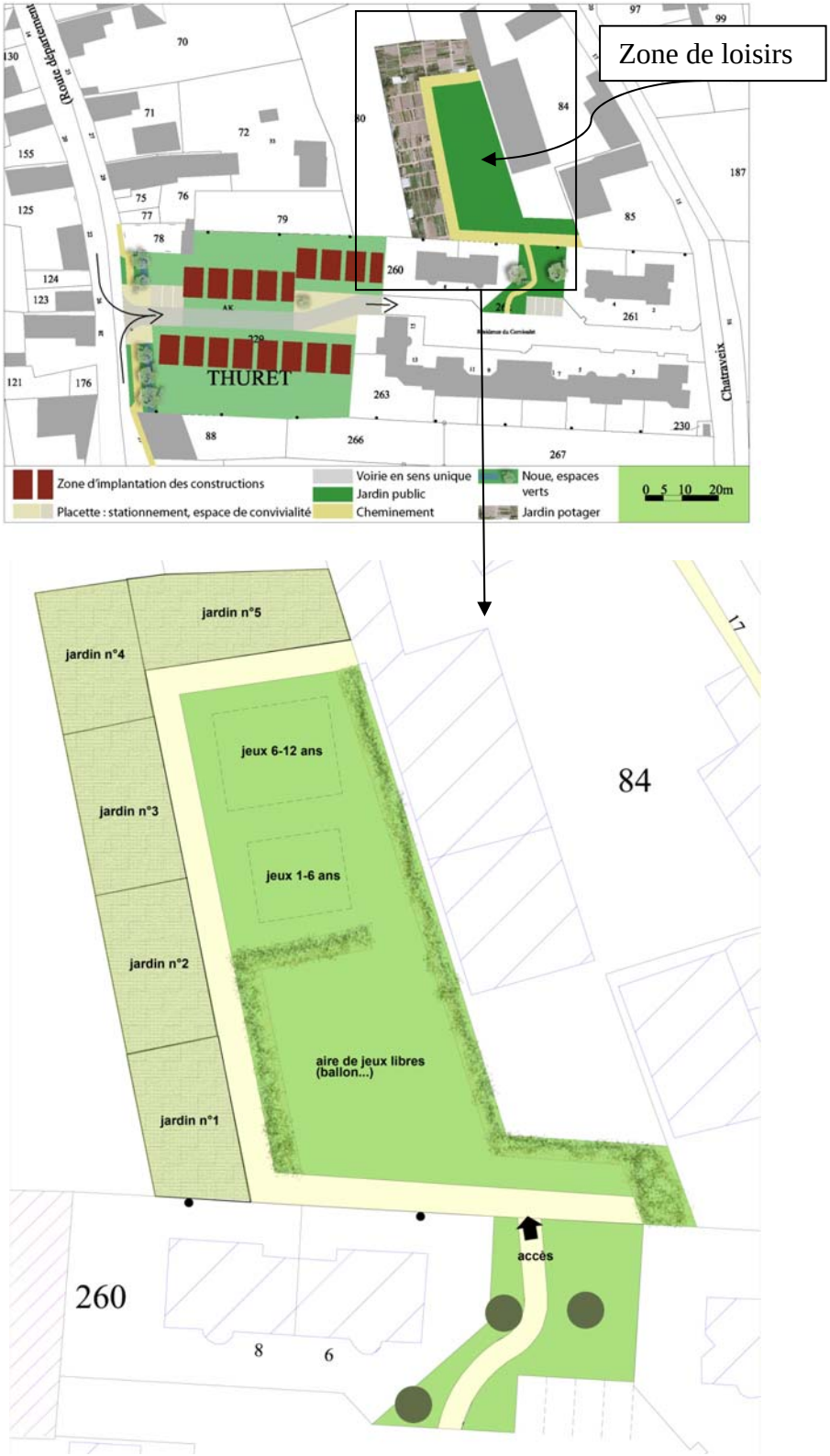
Les terrains (YB 22 et 23) concernés par la modification n°1 du PLU sont actuellement inclus dans une zone Us.
Le classement en zone Ui de ces terrains représente une superficie d'environ 6 080m².

Description du projet :

A l'origine du projet d'étude de la zone AUi, la communauté de communes devait apporter un fond de concours financier à la réalisation de cette zone.
A l'heure actuelle, le contexte financier a changé et la commune de Thuret n'a pas les moyens financiers rapides de réaliser cette opération.
Devant cette situation et afin de conserver une activité existante sur la commune, celle-ci se voit dans l'obligation de trouver une autre solution. Celle-ci, telle que proposée dans le présent dossier, ne nuit pas aux activités de loisirs existantes qui sont même confortées par le nouveau zonage proposé, conformément au PADD.

Le PLU a permis de bien identifier la zone sportive existante du POS. A l'heure actuelle, un Programme d'Aménagement de Bourg (P.A.B.) a, au travers de ses actions, décentralisé certaines activités sportives et de loisirs. Cette décentralisation s'est effectuée au bénéfice du bourg de Thuret.

La politique communale d'extension de la zone sportive et de loisirs vise ainsi aujourd'hui une décentralisation afin de répondre à l'accueil d'une nouvelle population sur Thuret. Cette extension va s'effectuer principalement en zone Ug au sein de nouveaux quartiers d'habitat.



Illustrations extraites de la fiche action PAB
« Orientations d'aménagement sur de futurs quartiers d'habitat »

La création de cette zone de loisirs vient en complément de celle de Chassenet en offrant un vaste espace qui accueillera des jeux pour les enfants de tout âge, alors que la zone de Chassenet reste réservée à la pratique sportive des jeux en équipe.

Le square Madeleine de Chazelles, en centre bourg de Thuret, fait également parti des espaces réaménagés et mis en valeur par l'étude PAB. Il accueillera également des jeux d'enfants.

Illustration extraite de la fiche action PAB « Requalification du square Madeleine de Chazelles »

Le PADD reste conforme à ce qu'il annonçait en ce qui concerne la zone sportive de Chassenet puisque cette zone est confortée dans ses activités existantes (terrain de foot).

Le changement de destination souhaité des terrains YB22 et 23 ne va pas à l'inverse des vœux initiaux de confortation de la zone sportive et de loisirs de Chassenet. Elle va par contre permettre de répondre à deux autres objectifs du PADD :

- le développement et la confortation de l'emploi,
- l'accueil d'entreprises existantes dans l'attente de la réalisation de la zone AUi qui ne verra le jour qu'à long terme.

L'activité économique désirant s'installer sur ces terrains concerne **le transfert d'une activité existante de garage automobile** (vente et réparation) **actuellement installée dans le centre bourg de Chassenet.** Ce garage dispose actuellement de peu d'espace extérieur et occupe le domaine public pour le stationnement des véhicules qui lui sont confiés, ce qui engendre un certain danger.

La création d'une zone Ui va dans le sens des orientations inscrites au PADD puisqu'elle va **permettre le développement et le maintien d'une activité économique existante avec développement et confortement de l'emploi.**

Conformément au PADD cette délocalisation participera à réduire les nuisances dans le bourg.
De plus, dans le cadre de la protection des espaces naturels et notamment de la haie existante, une zone non aedificandi de 10m est prévue le long de la RD210 afin de permettre son renforcement.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit de déclasser en Ui des terrains situés en Us.
Le site ne présentant pas de secteur sensible, le projet n'a donc qu'un impact limité sur l'environnement.

JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

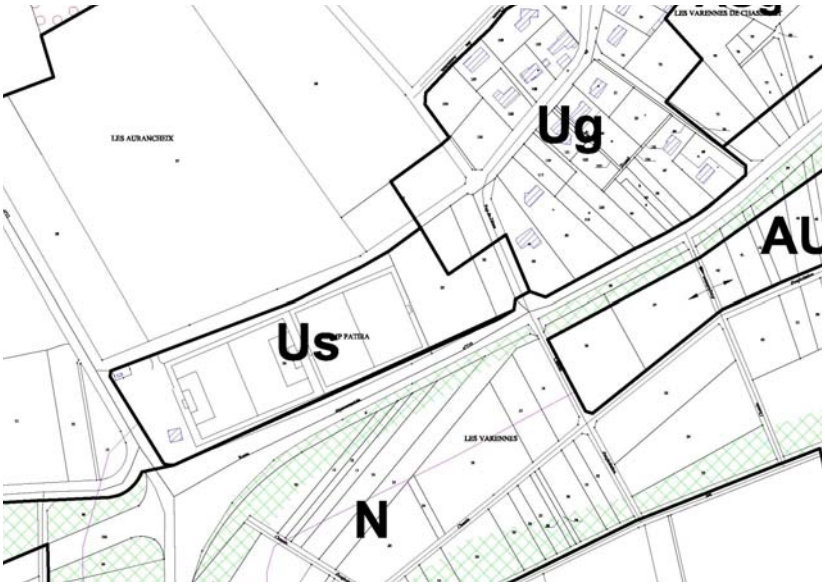
- La commune de Thuret n'est incluse dans aucun schéma directeur.

- Elle n'est pas soumise aux dispositions de la Loi Montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme)

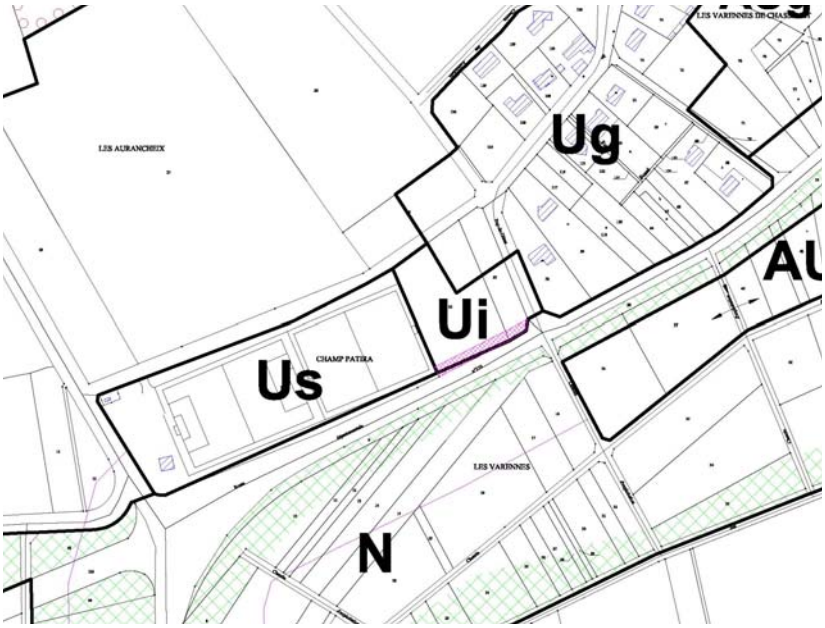
- Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté.

- La parcelle objet de la présente modification n'est affectée d'aucune servitude d'utilité publique.

REPRESENTATION GRAPHIQUE DE LA MODIFICATION N°1



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié -Proposition-

POINT 3

-Bourg de Thuret-
EXTENSION DE LA ZONE Ud SUR Ug

OBJET et PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

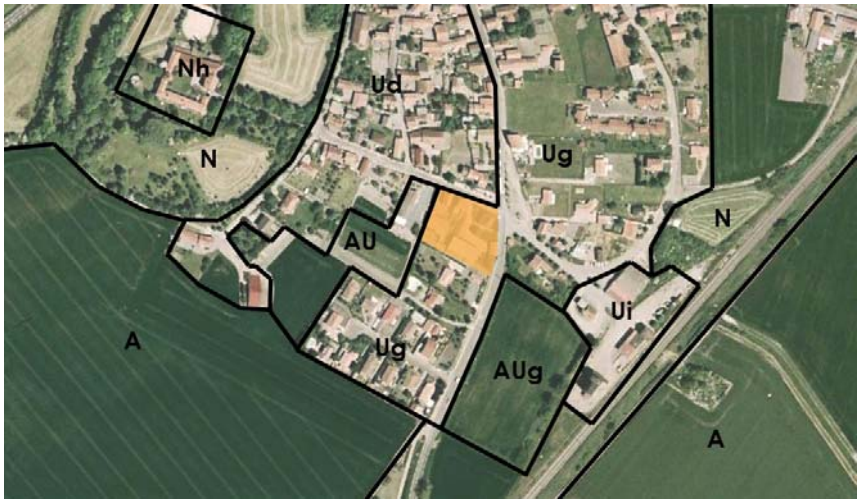
Objet : Extension de la zone Ud de Thuret sur la zone Ug.

Définition des zones selon le règlement d'urbanisme du PLU :

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et aux hameaux.

Secteur concerné : Zone Ug située au Sud de Thuret.



Classement modifié :

Les terrains (AK 234, 135 et 168) concernés par la modification n°1 du PLU sont actuellement inclus dans une zone Ug.
Le classement en zone Ud de ces terrains représente une superficie d'environ 4 260m².

Description du projet :

Le déclassement de ces terrains répond à un état de fait.
En effet, les constructions concernées relèvent du bâti ancien du bourg et sont constitués d'anciens corps de ferme avec grange et annexes appelées « fermes blocs à terre ». Ces fermes traditionnelles ont d'ailleurs fait état d'un descriptif sommaire au dossier Diagnostic (chapitre 4.3 – le patrimoine bâti traditionnel).

La configuration physique de ces parcelles s'apparente donc davantage à un classement Ud destiné à une plus forte densification.

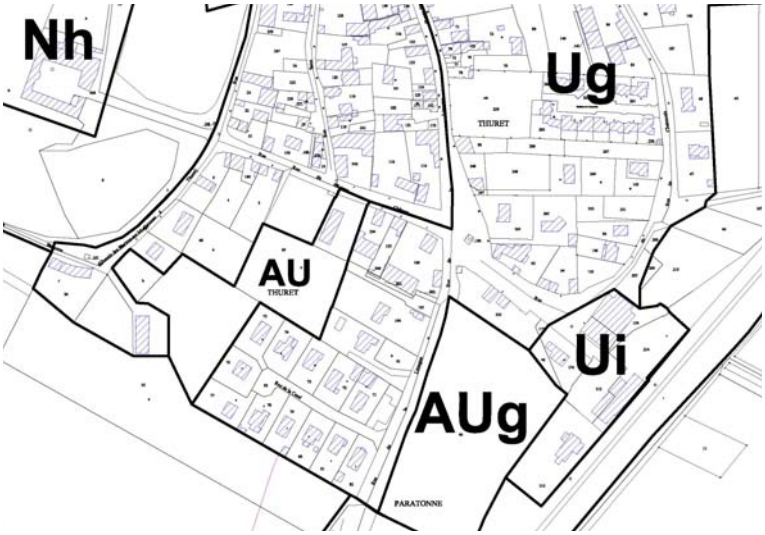
PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Il s'agit exclusivement de déclasser en Ud des terrains situés en Ug.
Le site ne présentant pas de secteur sensible, le projet n'a donc aucun impact limité sur l'environnement.

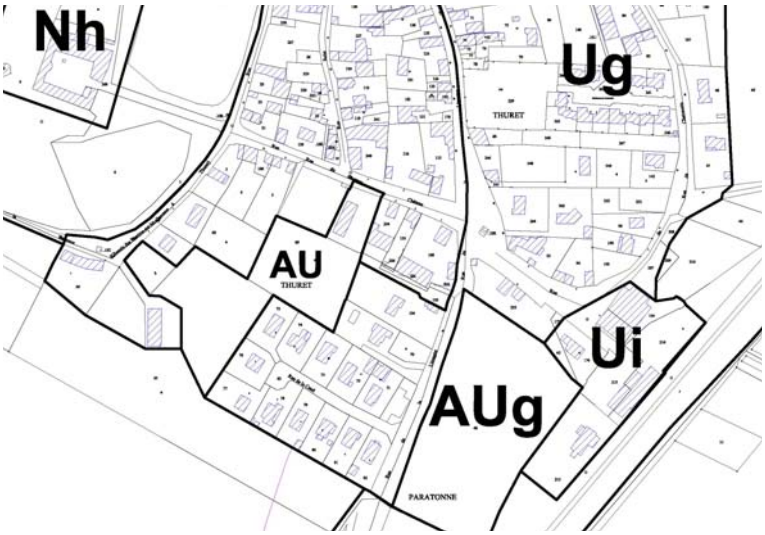
JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

- La commune de Thuret n'est incluse dans aucun schéma directeur.
- Elle n'est pas soumise aux dispositions de la Loi Montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme)
- Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté.
- Les parcelles objet de la présente modification sont affectées d'une servitude relative à l'établissement de canalisations électriques et d'une servitude de protection des monuments historiques classés (Eglise Saint Martin classée MH le 24/04/1850).

REPRESENTATION GRAPHIQUE DE LA MODIFICATION N°1



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié -Proposition-

POINT 4

MODIFICATION REGLEMENTAIRE

Zones Us, A, Nh et N

Présentation

Le règlement des zones Us, A, Nh et N est modifié dans son article 1. La phrase « *Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après.* » est réduite et complétée par des intitulés plus précis.

Modifications réglementaires ZONES Us, A et Nh

Article 1 – Sont interdits

- Toute construction nouvelle ~~et tout aménagement~~ à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes

Modifications réglementaires ZONE N

Article 1 – Sont interdits

- Toute construction nouvelle~~, tout changement de destination et tout aménagement~~ à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N2 ci-après.
- ~~Les caravanes isolées (article R.334-4 du code de l'urbanisme), ainsi que les mobil homes~~
- L'ouverture et l'exploitation de ~~Les~~ carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux de récupération
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles énumérées à l'article N2.

La phrase « *Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-après.* » est trop restrictive par rapport à des travaux d'aménagement parfois obligatoires comme le passage des canalisations d'eau, d'assainissement…..

ANNEXE

MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

ZONES		Superficie PLU actuel	Superficie PLU futur	Variation
ZONES URBAINES	Ud	37.10	37.60	+ 0.50
	Ug	32.59	32.17	-0.42
	Ui	00.95	01.55	+0.60
	Us	02.75	02.15	-0.60
	Total	73.39	73.47	+ 0.08
ZONES a URBANISER	AU	01.08	01.08	0
	AUg	03.74	03.66	-0.08
	AUI	02.13	02.13	0
	Total	06.95	06.87	-0.08
ZONE AGRICOLE	A	1 366.33	1 366.33	0
	Total	1 366.33	1 366.33	0
ZONES NATURELLES	N	214.59	214.59	0
	Nh	04.74	04.74	0
	Total	219.33	219.33	0
TOTAL SUPERFICIE COMMUNALE		**1 666.00ha**	**1 666.00ha**	