



A Claix, le 10 juin 2010

Monsieur Le Maire,

Nous vous proposons à l'examen du conseil municipal du 10 juin 2010 les amendements suivants :

**PROJET DE DELIBERATION N°6 : APPROBATION DU PLU CL AIX**

## Amendement n°1 - emplacement réservé n°3 - parc urbain

### Préambule :

En date du 26 avril 2010, le tribunal administratif de Grenoble a soutenu la requête de M. REYNIER que le classement des parcelles BR 91 et 96 en zone Nu est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant avait demandé le classement des parcelles en zone AU (voir requête introductive au TA).

Pour rappel, le commissaire enquêteur avait émis la recommandation suivante : classement en zone AU d'une partie de la parcelle 96, sous la rue de la balme, en échange de la cession à la commune, à titre gratuit du parc, avec un droit de passage depuis la rue de la balme. La collectivité a décidé de maintenir la parcelle en zone NU.

Également, on peut craindre une action en justice des propriétaires de la zone Nu (EBC) voisine aux parcelles BR 91 et 96.

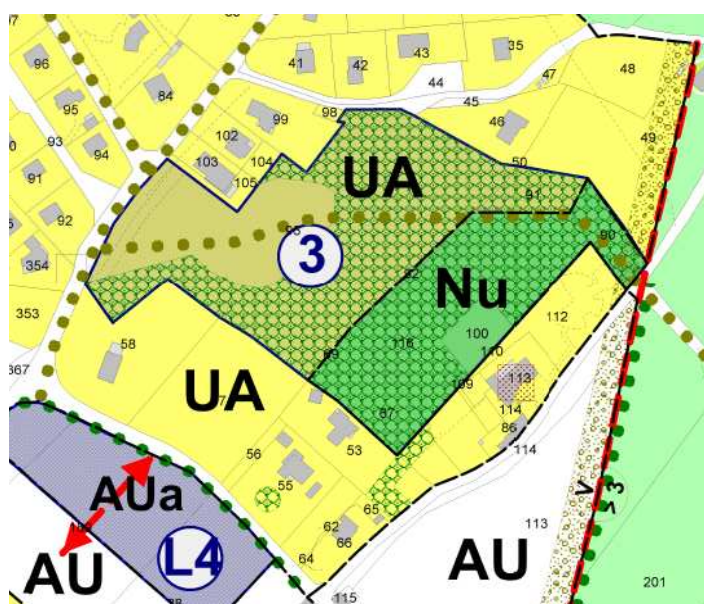
### Proposition :

Compte tenu de la volonté extrêmement forte de la collectivité de Claix de préserver cet espace paysager et de l'incapacité financière à acquérir les deux parcelles dans les conditions du nouveau classement (constructible UA), la commune saisira la Cour administrative d'appel (CAA) de Lyon.

En cas de rejet de l'appel de la CAA de Lyon, la commune proposera aux propriétaires un mécanisme (amiable) **de cession gratuite du terrain** réservé conformément aux dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme :

« les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »

Dans l'attente de la décision de la CAA de Lyon, les parcelles BR 91 et 96 seront classées en AU (non constructible immédiatement). L'articulation projet / négociation avec le propriétaire sera recherchée pour établir le règlement de la zone.



## Amendement n°2 - emplacement réservé n°2 – bassin de rétention

### Préambule :

En date du 26 avril 2010, le tribunal administratif de Grenoble a soutenu la requête de Mrs et Mmes MILLERE que le classement des parcelles BA 216 en zone Nu est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

### Proposition :

Après l'élaboration, d'un éventuel projet concernant la réalisation d'un bassin de rétention du cours d'eau de la Rubine et de l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR), la commune proposera aux propriétaires un mécanisme (amiable) de **cession gratuite du terrain** réservé conformément aux dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'urbanisme :

« les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »

La parcelle BA 216 sera classée en AU. L'articulation projet / négociation avec le propriétaire sera recherchée pour établir le règlement de la zone.

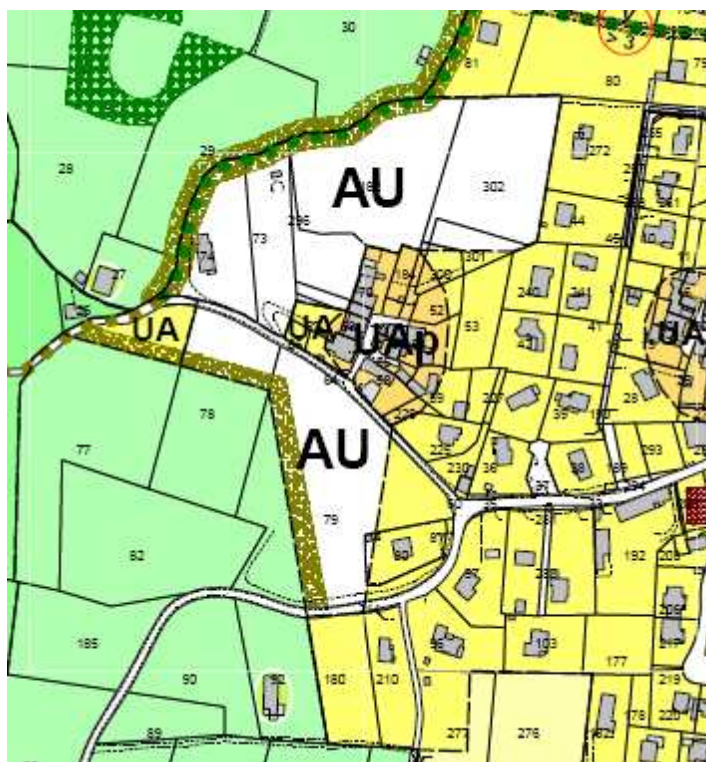


### Amendement n°3 – zonage du hameau d'Allières

#### Préambule :

Rapport du commissaire enquêteur (page 10) : « La FRAPNA (\*), par lettre du 7 juin 2007, énumère les points intéressants en ce qui concerne la prise en compte de l'environnement. Elle attire toutefois l'attention de la commune sur certains points pour lesquels **elle émet un avis défavorable** : sur le secteur à urbaniser AU, au Hameau d'Allières, à proximité de la cascade de la Pissarde, qui comporte des milieux fragiles et remarquables, elle estime que le maintien d'une ceinture de prairies agricoles, entre l'urbanisation et les milieux naturels paraît indispensable ».

(\*) Fédération Rhône-Alpes de protection de la nature



#### Proposition :

L'une des ambitions du PLU de Claix est la préservation de l'environnement, l'avis de la FRAPNA concernant le hameau de Allières sera par conséquent pris en compte par la commune.

Dans l'attente de définir un projet d'habitat raisonné et à vocation de préservation de l'environnement, la commune classe les trois parcelles (77,78,79) en zone AU (non constructible immédiatement).

## **Amendement n°4 - servitude de logement social : lo catif ou en accession**

### Préambule :

Au travers, cette nouvelle proposition de la servitude de logement social, la commune de Claix souligne sa volonté d'instaurer la mixité sociale sur l'ensemble des zones ouvertes à l'habitat (U et AU) et de pas seulement cibler uniquement certaines zones (comme cela était le cas dans le PLU adopté le 29 novembre 2007).

D'autre part, la possibilité de servitude créée par le (d) de l'article L 123-2 est supprimée, ainsi que le droit de délaissement qu'elle impliquait (loi MLE : art 32/CU du 25 mars 2009). Par conséquent, les catégories de logements sont définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, en fonction du contexte et des besoins explicités par le diagnostic du PLU.

Enfin, la servitude précédente de logement social (PLU du 29 novembre 2007) se contentait de délimiter 18 zones AUa et AUb (opérations d'habitat) et 14 zones AU strictes (non constructibles immédiatement) variant de 4000 m<sup>2</sup> à plus, dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, qui devaient comporter une proportion d'au moins 25% de logement social pour une densité minimale de 20 logements par hectare.

Quand à la servitude de mixité sociale proposée, ci-dessous en amendement, elle offre la possibilité d'assurer une répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire et sur toutes les réalisations de programme de logements (ce qui n'était pas le cas précédemment).

### Démonstration :

PLU Claix du 29 novembre 2007 – construction en zone U - 1000 m<sup>2</sup> de terrain - emprise au sol limitée à 50% - R+2+combles  
Une possibilité de construire 12 logements de 70 m<sup>2</sup> sans aucune servitude de mixité sociale.

PLU Claix du 10 juin 2010 (prise en compte de l'amendement n°1) - construction en zone U - 1000 m<sup>2</sup> de terrain - emprise au sol limitée à 50% - R+2+combles  
Une possibilité de construire 12 logements de 70 m<sup>2</sup> (840 m<sup>2</sup> de SHON) avec une servitude de mixité sociale (35 % de SHON) de 294 m<sup>2</sup> dédiée au logement social soit 4 logements dont 1 PLAI.

### Proposition :

*Dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines dédiées principalement à l'habitat, à savoir les zones U, ainsi que les secteurs AU (futures urbanisations).*

*En application de l'article L 123-1-16°CU, le commune de Claix a défini la règle suivante : les opérations dont les surfaces hors d'œuvre nette (SHON) est égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup> , ou dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 8 logements, devront comporter au minimum 35 % de surface de SHON dédiés au logement locatif social, ou de nombre de logements locatifs sociaux dont 1 PLAI (ou équivalent) toutes les tranches de 800 m<sup>2</sup> de SHON créés ou tous les 8 logements créés.*

*Des secteurs définis, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, feront l'objet de densité de réalisation d'une surface hors d'œuvre minimale.*

*Cette servitude de mixité sociale est mise en œuvre soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés; soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un organisme énumérés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.*

## Amendement n°5 – emplacements réservés pour des logements sociaux en accession

### Préambule :

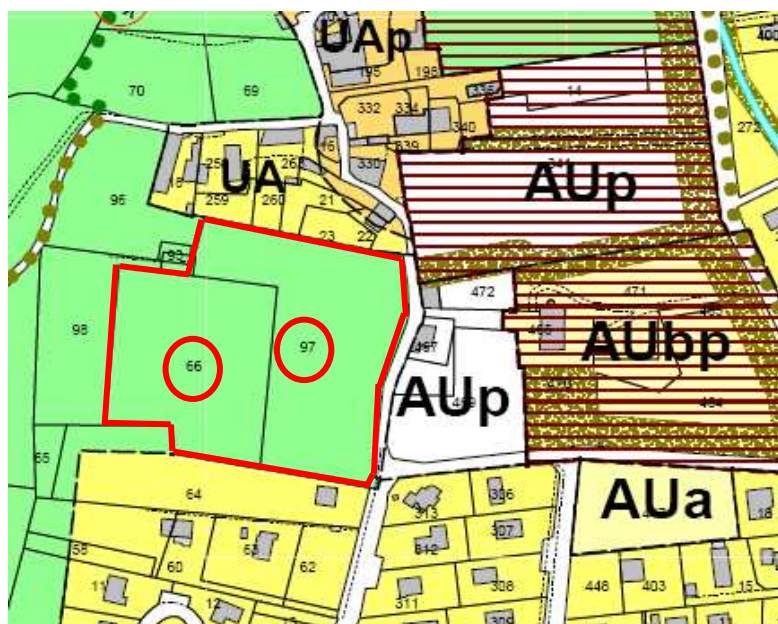
Compte tenu des prix de vente en logement neuf qui restent élevés dans l'agglomération, la commune de Claix participera à développer l'offre de logements en accession sociale à la propriété, en faveur de ménages locataires HLM ou demandeurs d'un logement social (938 demandeurs de logement social sur la commune au 01/01/10) ou au primo-accédant habitant l'agglomération et la commune.

Il s'agira notamment pour la commune de se mobiliser sur l'opportunité foncière proposée par l'indivision « Berthet » dont la commune se rendra acquéreuse (via l'EPFLRG – acquisition amiable).

La commune de Claix affiche ainsi son souhait de développer un programme ambitieux d'accession sociale à la propriété et spécifique « éco durable ».

### Proposition :

*La volonté de répondre à un souci de mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal conduit à ouvrir à l'urbanisation dans le futur, par la création d'une zone d'habitat AU (strict) et d'effectuer une réservation pour un programme d'accès social à la propriété, les terrains suivants (66;97) :*



## **Amendement n°6 - emplacements réservés pour des logements sociaux**

### Préambule :

La création de six emplacements réservés au titre du b de l'article L. 123-2 répond aux objectifs de mixité sociale.

Pour rappel, en contrepartie de la réservation, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires dans les conditions posées par les articles L 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il compense les restrictions apportées par la servitude à l'exercice de leur droit de propriété en contraignant la collectivité locale à acquérir leurs terrains lorsqu'ils ne sont pas en mesure de réaliser ou de faire réaliser les logements sociaux.

La servitude L 123-2 b permet de définir les programmes de réalisation de logements sociaux et doivent figurer dans les documents graphiques du règlement (c. urb., art. R.123-12 c et f) : « les emplacements réservés en application du b de l'article L 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes. »; « les secteurs où, en application du 16° de l'article 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ».

Par conséquent, le PLU doit préciser la typologie (accession, location, usage social ...), déterminer la catégorie (PLUS, PLAI,...) et le nombre de logements ou la surface en m2 de SHON des programmes.

Le PLU de Claix indique uniquement les pourcentages, ce qui ne constitue pas des programmes de logements.

Le pourcentage nécessite implicitement l'application du L. 123-1 16° (mixité sociale) et pas nécessairement la réservation du L. 123-2 b. (la commune n'a pas à définir un programme précis concernant le L 123-1 16°, mais seulement un %).

### Proposition :

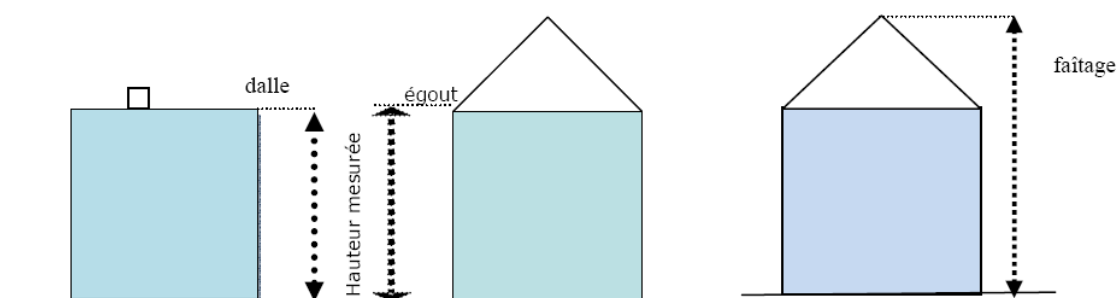
*Les emplacements réservés en applications du b de l'article L123-2 feront l'objet d'un document annexe au règlement d'urbanisme du PLU intitulé « plan de mixité sociale »*

## Amendement n°7 – règlement d'urbanisme PLU – hauteur maximale des constructions

### Proposition :

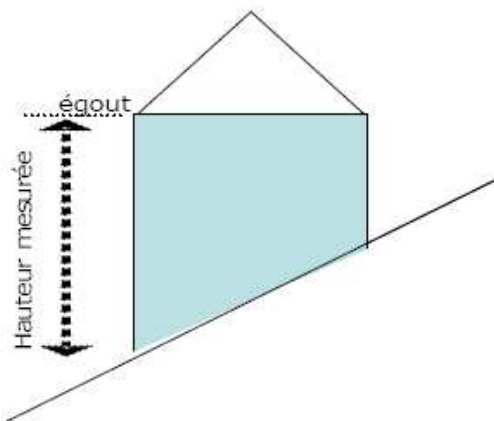
Pour les bâtiments d'habitations et les immeubles de bureaux

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou faitage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finir hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente. Cette hauteur sera mesurée : en cas de déblai, à partir du sol remodelé; en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.

Mode de calcul de la hauteur des constructions



### **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UA ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou faitage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux : (à déterminer) pour le bâtiment principal.

### **Article AU 10 – Hauteur maximale de constructions**

Dans les zones AUa - R+2+ combles (3 niveaux + combles éventuels)

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UA ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou faitage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux : (à déterminer) pour le bâtiment principal.

Dans les zones AUb - R+3+ combles (4 niveaux + combles éventuels)

La hauteur maximum d'une construction dans la zone UA ne doit pas excéder jusqu'à l'égout de toiture ou faitage ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux : (à déterminer) pour le bâtiment principal.



## **Amendement n°8 – règlement d'urbanisme PLU**

*Proposition :*

### **Article AU 2 – occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

*Dans la zone AUap sont admis :...*

*Dans la zone AUbp sont admis :...*

### **Article AU 9 – emprise au sol des constructions**

*Dans la zone AUap sont admis :...*

*Dans la zone AUbp sont admis :...*

### **Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

*Dans la zone AUap sont admis :...*

*Dans la zone AUbp sont admis :...*

### **Article AU 14 – Hauteur maximale des constructions**

*Dans la zone AUap sont admis :...*

*Dans la zone AUbp sont admis :...*