

# PLU – Lancement de la modification simplifiée n°3

## Dossier d'auto-évaluation sur les effets potentiels de la procédure



# OBJET DU PRÉSENT PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3

- 1°) La suppression de l'obligation de création de stationnements supplémentaires en zone UA et UB dans le cadre des permis de construire valant division uniquement
- 2°) La suppression d'un emplacement réservé (n°6) qui n'a plus lieu d'être
- 3°) L'intégration d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) – annexion au document d'urbanisme



# 1°) LA SUPPRESSION DE L'OBLIGATION DE CRÉATION DE STATIONNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN ZONE UA ET UB DANS LE CADRE DES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

=> **règlement littéral du PLU zones UA et UB uniquement**

## - Obligations actuelles PLU:

Pour chaque type de logement, il est exigé :

- Logement individuel : 2 places de stationnement par logement.
- Logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement.
- Logement collectif :
  - Aucune place de stationnement pour les logements de type 1 (studio, ....)
  - 1 place de stationnement pour les logements de type 2
  - 2 places de stationnement pour les logements de type 3, 4, 5 et plus

(DISPOSITIONS INCHANGEES DANS LA MODIF SIMPLIFIEE 3 PLU)

Dans le cadre d'opérations soumises à permis d'aménager, à **permis de construire groupé ou à permis de construire valant division**, il est exigé 1 place de stationnement sur les parties communes pour 2 logements, en complément des places demandées pour chaque logement.

(DISPOSITIONS CONCERNEES DANS LA MODIF SIMPLIFIEE 3 PLU)

Suppression proposée

# 1°) LA SUPPRESSION DE L'OBLIGATION DE CRÉATION DE STATIONNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES EN ZONE UA ET UB DANS LE CADRE DES PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Le projet de modification simplifiée n°3 tend à supprimer l'obligation de créer des places de stationnements supplémentaires dans le cadre des Permis de Construire Valant Division (PCVD) en zones UA et UB

En effet, les dispositions réglementaires du PLU prévoient, que dans le cadre d'opérations de constructions réalisées en centralité (zone UA) ou périphérie immédiate (UB) via la procédure de PCVD ou de PA, des places de stationnements supplémentaires sont exigées sur les parties communes de l'opération,

- ⇒ Afin **d'accompagner les projets mixtes sur des emprises contraintes** (renouvellement urbain, dents creuses), et pour ne **pas rogner sur des aménagements extérieurs qualitatifs au détriment de la place de l'automobile en aérien**, il apparaît opportun de supprimer cette obligation, uniquement dans le cadre des PCVD et permis groupés.
- ⇒ La présente modification simplifiée tend à **accompagner la réduction des surfaces imperméabilisées** ou semi-imperméabilisées nécessaires aux stationnements supplémentaires: en effet, ces places supplémentaires sont souvent réalisées au détriment des espaces éco-aménagés, verts et collectifs du fait d'assiette foncière contraintes en centralité et proche centralité
- ⇒ L'obligation reste pour les Permis d'Aménager (PA)
- ⇒ Cela favorise la création de projets incluant promoteurs et bailleurs (que ce soit en revente de foncier au bailleur ou en cession de VEFA au bailleur)
- ⇒ Cela permet de mettre sur le même pied d'égalité les obligations portant sur des demandes de PC classiques et les PCVD.

# AUTO - ÉVALUATION

- La proposition de modification simplifiée n°3, en réduisant les obligations de stationnement supplémentaires portant sur la création des logements libres, dans le cadre des procédures de permis de construire valant division tend à encourager les aménagements extérieurs qualitatifs, et est en cohérence avec les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, reprises ci-dessous.

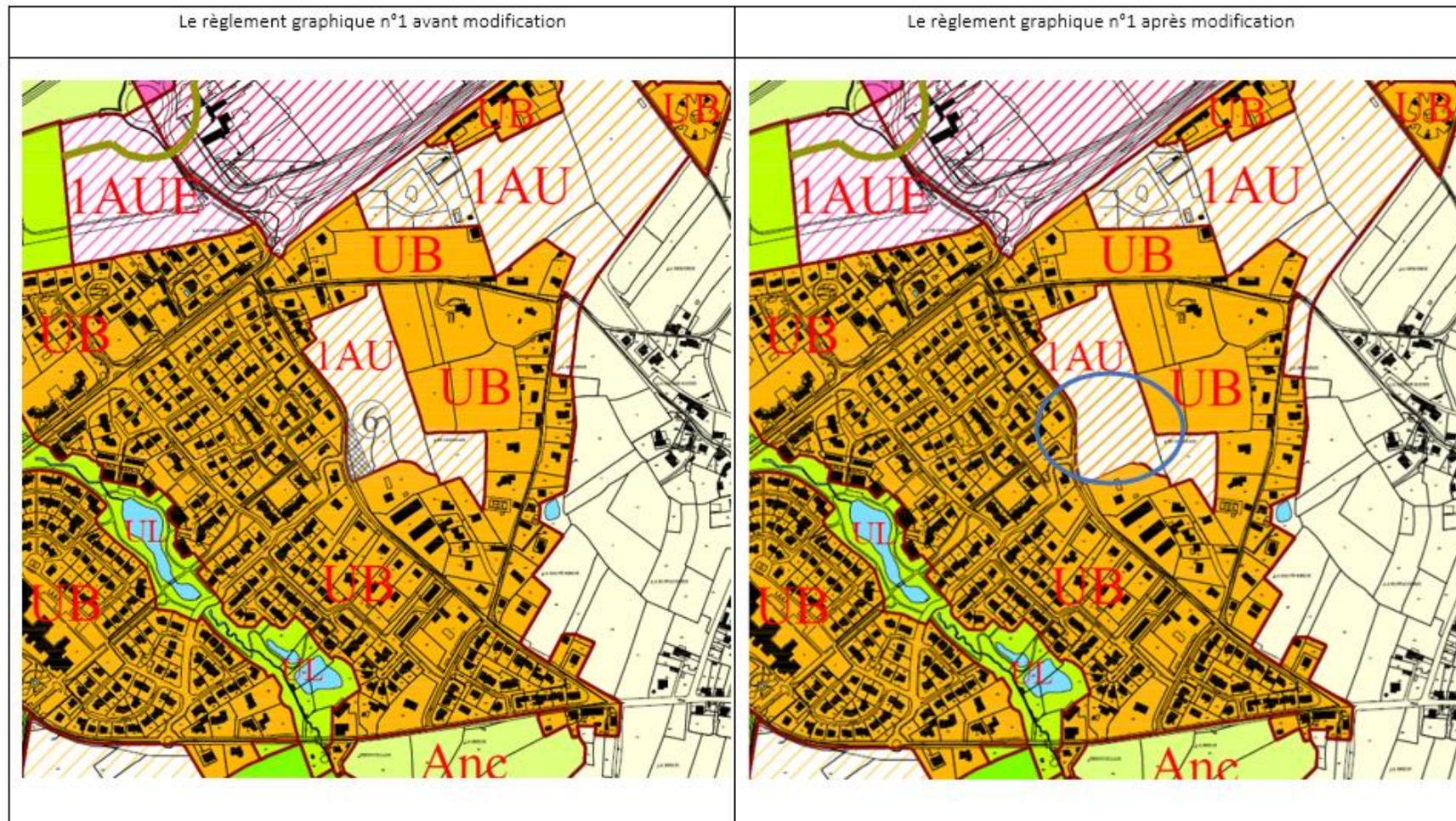
	FAVORISER UN AMENAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS
	La commune de Liffré souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique. Il s'agit également de répondre aux enjeux sociaux et sociétaux sur le long terme.
	Il s'agit particulièrement d'encourager l'innovation urbaine, architecturale et environnementale et de veiller au respect des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement. La maîtrise des consommations en énergie des constructions et le recours à la production locale (bois, biométhane, biogaz) et aux énergies renouvelables (solaire...) seront encouragés et promus (voir également axe 5).
	Par ailleurs, la solidarité, la mixité intergénérationnelle et le lien social doivent être favorisés par l'aménagement de quartiers agréables et fonctionnels, qui participent et contribuent au bien-être et à la qualité de vie de tous.

- Ainsi les incidences sur l'environnement et sur la santé humaine peuvent être qualifiées comme sans objet.



## 2°) LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°6 (1 640 M<sup>2</sup> ENVIRON) - OPÉRATION CANADAIS 2 => règlement graphique du PLU et rapport de présentation

⇒ dispositions retenues : modification apportée au document graphique + tableau ER dans rapport de présentation



## 2°) LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°6 (1 640 M<sup>2</sup> ENVIRON) - OPÉRATION CANADAIS 2

- Un emplacement réservé est un terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voie, espace vert, école...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération
- Lors de l'approbation du PLU en 2017, l'emplacement réservé n°6 a été identifié en zone 1AU « secteur des Canadiens » pour permettre un aménagement viaire.
- Ce secteur a fait l'objet d'une opération d'ensemble via un permis d'aménager accordé en 2021, portée initialement par la SAS FONTAINE, puis par la SAS GASNIER PROMOTION.
- Le plan de composition du permis d'aménager prévoit sur la quasi-totalité de l'emprise de l'emplacement réservé des aménagement collectifs (espaces verts et zone d'éco pâturage, portion de voirie d'accès au lotissement)
- Cependant, deux lots à bâtir se trouvent également dans cette emprise.
- Pour permettre la commercialisation, la délivrance des autorisations d'urbanisme et l'aménagement de ces deux lot, il convient de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé

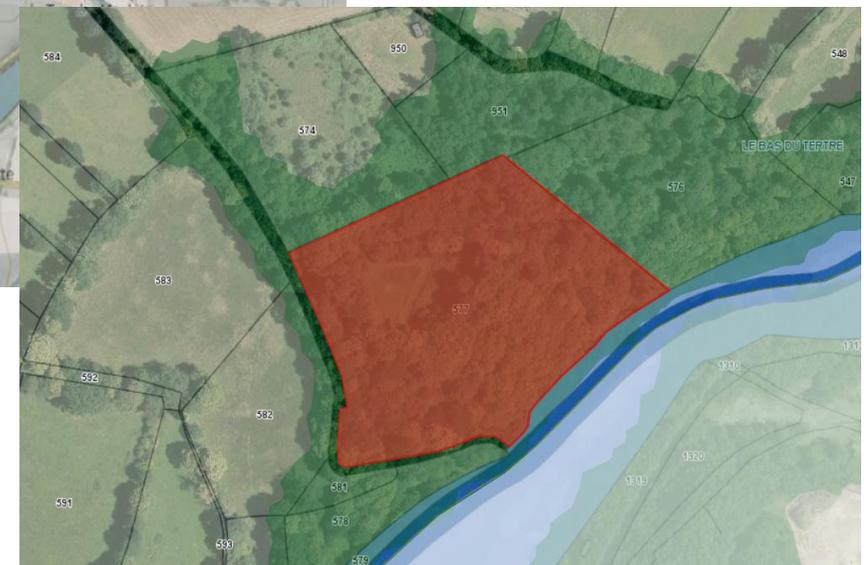
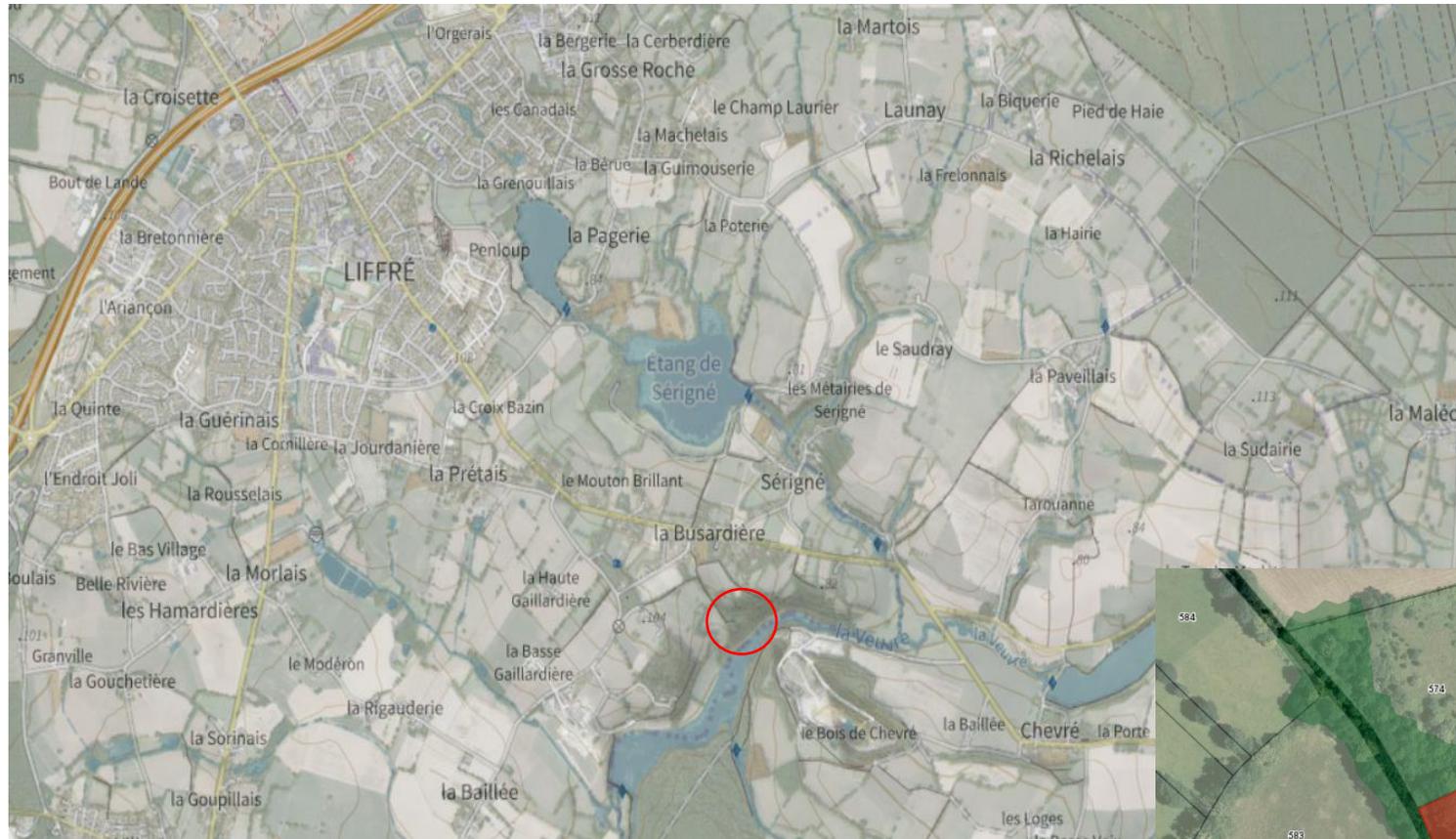
# AUTO - ÉVALUATION

- L'objet de cette modification est de « régulariser » un aménagement porté dans le cadre de l'opération des Canadiens 2. Le maintien de cet emplacement réservé n'est plus nécessaire puisque la réalisation opérationnelle de ce secteur est prévue dans l'opération « les Canadiens 2 ».
- Cette surface d'imperméabilisation potentielle a été « redonnée » à l'opération d'aménagement d'ensemble de ce secteur et a été réduite, du fait de la réalisation d'espaces verts communs plantés et d'une parcelle d'éco-pâturage sur cette emprise et par l'implantation sur cette emprise, de deux terrains à bâtir qui ne seront pas imperméabilisés dans les mêmes proportions que l'aménagement du carrefour initialement prévu.
- Ainsi les incidences sur l'environnement et la santé humaine peuvent être qualifiées comme sans objet.

### 3°) LA MISE À JOUR DES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS) – ANNEXION AU DOCUMENT D'URBANISME

- Nécessité d'intégrer au document d'urbanisme une évolution législative et réglementaire relative au droit de chaque citoyen à l'information préventive sur les risques majeurs (article L. 125-2 du code de l'environnement – modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021)
- En découle une obligation d'information sur la pollution des sols – Secteurs d'Information sur les Sols
- À prendre en compte dans les documents d'urbanisme et dans l'instruction des autorisations d'urbanisme
- Les SIS doivent donc être annexés au PLU: concernant la commune, il est recensé un SIS à la Buzardière

# Ancien lieu de collecte et stockage des déchets la Buzardière – B n° 577





# AUTO - ÉVALUATION

- Sans objet.
- L'intégration de ce secteur au PLU participe du rôle de la collectivité de mise en œuvre des obligations d'information des acquéreurs et des locataires (IAL), et ce à la demande des services de l'État.



---

*Hôtel de ville  
Rue de Fougères  
35340 LIFFRE*

**02 99 68 31 45**  
*contact@ville-liffre.fr*

**[www.ville-liffre.fr](http://www.ville-liffre.fr)**