

Plurtuit

Au cœur de la Côte d'Émeraude

Plan Local de l'Urbanisme

Projet de modification simplifiée n°4 du PLU – Annexe 3 - Auto Évaluation permettant d'identifier les effets potentiels de la procédure

Avril 2023

Prescription de la modification simplifiée n°4 par arrêté du Maire n°2023-056 en
date du 22/03/2023

I. Introduction et cadre juridique

La procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation par la personne publique responsable a été introduite par le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles (UTN).

La présente modification simplifiée a pour objectif de procéder à certaines modifications du règlement afin de tenir compte des retours issus de l'usage et des diverses évolutions réglementaires.

L'objectif du dossier relatif à l'examen au cas par cas sera de déterminer si la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU approuvé le 20 juillet 2018 nécessite ou non une évaluation environnementale.

II. Caractéristiques du projet et impact de celui-ci sur l'environnement

La présente modification est structurée de la manière suivante :

- Suppression de la marge de recul située entre le giratoire de la RD 168 et l'entrée de l'agglomération de Dinard suite au déclassement de la RD 266.
- Modifications du règlement

❖ **Suppression de la marge de recul située entre le giratoire de la RD 168 et l'entrée de l'agglomération de Dinard suite au déclassement de la RD 266**

La route située entre le giratoire de la RD 168 et l'entrée d'agglomération de Dinard (ancienne RD 3266) a été déclassée en 2012. Malgré ce déclassement, elle a été répertoriée par erreur comme départementale au PLU approuvé le 20 juillet 2018.

Cette portion se situe au Nord de la commune, au sein de la Zone d'Aménagement Concertée de la Ville de Meniers. Elle fait partie de la zone dite UZV du règlement du PLU. Les marges de recul n'autorisant pas la construction de nouveau bâtiment ni l'extension en avancée vers la voie, une grande partie des projets se voient bloqués par cette contrainte.

Conséquences et impact du déclassement :

La zone anciennement située dans l'emprise de la marge de recul pourra accueillir de nouvelles constructions et extensions en avancée vers la voie – sous réserve du respect du règlement de la zone UZV et de l'ensemble des prescriptions et servitudes présentes au PLU. L'impact potentiel est très faible compte tenu de caractère déjà fortement urbanisé de la zone.

❖ Modifications du règlement

Les modifications du règlement porteront sur les points suivants :

Modification de la réglementation relative à l'implantation des constructions en zone UC, UE, UH, US, UL, UA, A, N

Cette modification vise à simplifier la lecture du règlement dans le cas où la construction d'un bâtiment principal ne peut se référer à une implantation dominante dans le voisinage immédiat de l'opération. Le retrait obligatoire de 6 mètres maximum est ainsi supprimé.

De même, la lecture du règlement relatif à l'implantation en limite séparative des nouvelles constructions se voit simplifiée.

S'agissant de zones urbaines, les précédentes modifications n'auront que peu d'impact environnemental.

Modification de la réglementation concernant la réglementation des clôtures en zone UC, UE, UH, UGV, UL, UA, A et N

La présente modification vise à préciser, pour les limites avec le domaine public, que les nouvelles clôtures devront respecter les règles édictées, y compris si un recul doit être effectué.

Concernant la zone UE, la réglementation en limite avec le domaine public est assouplie en permettant la mise en place de dispositifs dits « grillages rigides » et « PVC » et d'augmenter la taille de celles-ci de 10 cm afin de coller au plus près à la réalité des clôtures déjà présentes sur zone.

Concernant la zone UL, correspondant à des équipements de sport, de plein air et de loisirs, la réglementation globale relative aux clôtures est détaillée d'une manière cohérente avec les autres zonages afin d'avoir une maîtrise sur les projets à venir.

Modification de la réglementation concernant le changement de destination et les piscines en zone UH

La zone UH correspond aux villages, secteurs actuellement urbanisés déconnectés de l'agglomération principale. Ce zonage autorise actuellement la construction de piscines avec dispositif couvrant obligatoire. Il a été décidé d'assouplir cette règle et de ne plus imposer ce type de dispositif. La lecture du règlement laisse sous-entendre que les installations techniques doivent être intégrées à la construction principale. Cette précision sera supprimée.

De plus, malgré le zonage dit « urbain », le changement de destination n'est autorisé qu'à la condition première que le bâtiment soit répertorié comme bâtiment à caractère patrimonial. La présente modification supprime cette condition afin d'assouplir la réglementation.

Modification de la formulation relative à la réglementation du stationnement en zone UC, UE, UH, UA

La modification du règlement relatif au stationnement vise à optimiser et arrondir au supérieur le nombre de places imposées pour les opérations d'aménagement

Interdiction des annexes en zone A et N

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme selon lequel l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages existants est source de nombreuses jurisprudences. En effet, un certain nombre d'entre elles considèrent que la construction d'annexes représente une extension de l'urbanisation, en contradiction avec l'article précité. C'est pourquoi il a été décidé de ne plus autoriser la construction d'annexes au sein des zones agricoles et naturelles.

Modification de la réglementation relative aux annexes en zone UC, UE, UH et US

Au sein de ces zonages, les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri maximum par unité foncière, ce qui représente une contrainte dans le cas où plusieurs maisons individuelles se trouvent sur une seule et même unité foncière. Dans la zone US, le nombre d'abris de jardin n'était à l'origine pas règlementé, il a été décidé d'appliquer une réglementation identique.

Adaptation du règlement de la zone UL dans le but de pérenniser l'activité équestre déjà présente sur site

Ajout dans les dispositions générales de la définition des termes « soutènement », « Opération d'ensemble » et précisions concernant la définition des « Secteurs de mixité sociale »

Ces notions sont régulièrement l'objet d'interprétations erronées et nécessitent d'être précisées.

Conséquences et impact des modifications projetées :

Les présentes modifications apportent, pour l'essentiel, des précisions afin de faciliter le travail de l'instruction dans les zones urbaines – aucun site sensible n'est impacté.