



**Projet de modification simplifiée n°1 du
Plan Local de l'Urbanisme –
Annexe – Auto-évaluation
Examen au cas par cas - MRAE**



Exposé des motifs et contexte de la modification simplifiée

❖ Objet du présent dossier

Le Plan Local de l'Urbanisme a été approuvé le 11 avril 2022. Depuis cette date, le PLU n'a pas fait l'objet d'évolution.

Par arrêté n°2023 – 136 en date du 10 octobre 2023, Monsieur le Maire de Saint-Lunaire a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du PLU (Cf. annexe 1). Cette modification simplifiée s'inscrit dans une volonté de préciser certains articles du règlement et ainsi faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme au regard des projets en cours et à venir mais également au regard des évolutions réglementaires.

Les modifications apportées au PLU porteront sur les points suivants :

- Modification de la formulation relative aux aires de stationnement dans les dispositions communes
- Modification de la réglementation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UC, UB, UH, UL, UT, UA, A et N
- Modification de la formulation relative à l'implantation des abris de jardin en zones UC, UB, UH, UT
- Modification de la réglementation concernant les stationnements pour les équipements publics en zone UC
- Modification de la réglementation relative à la gestion des eaux pluviales en zones UC, UB, UH, UT, UA, A, N

❖ Justification de la procédure de la modification simplifiée

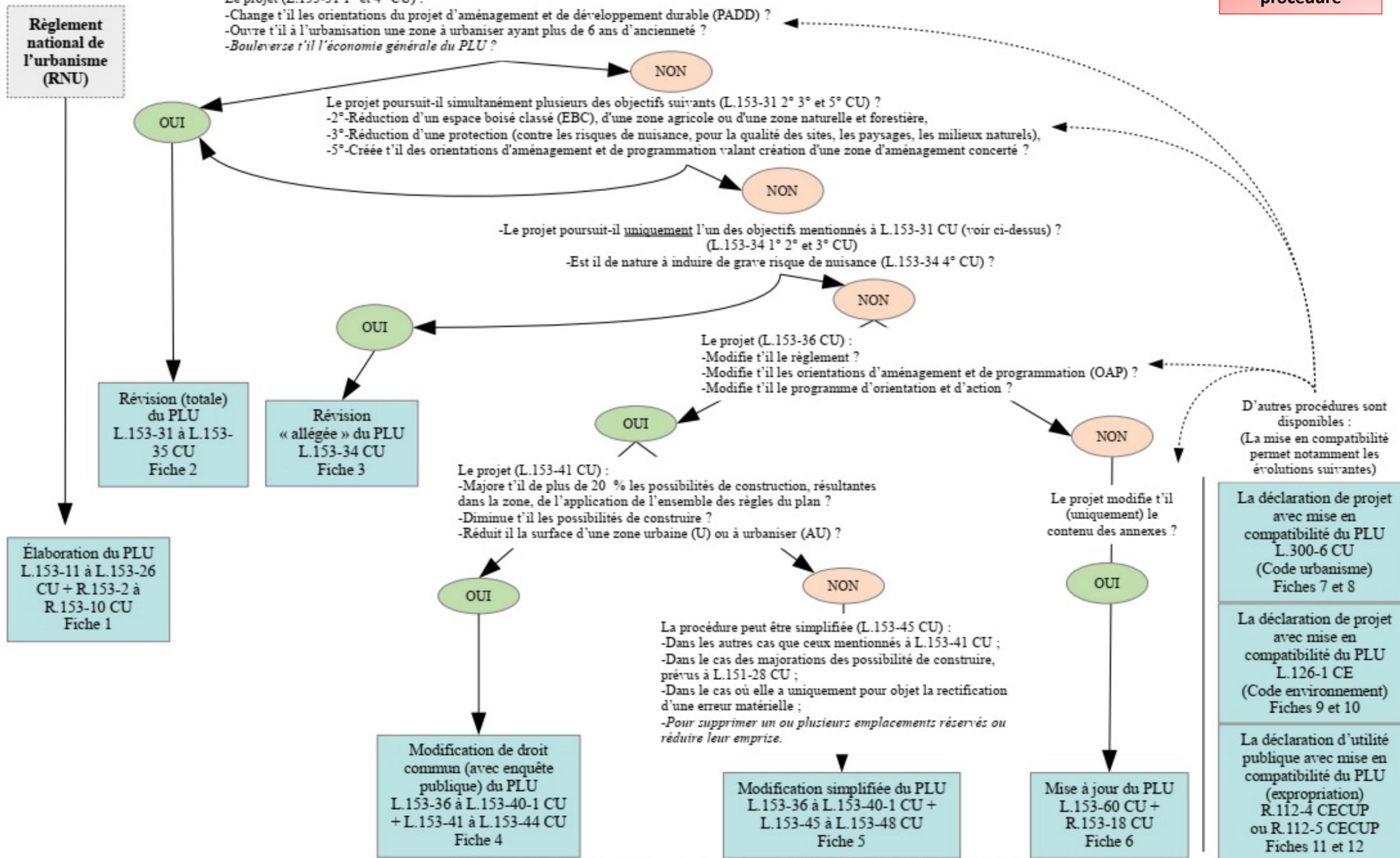
Plusieurs procédures d'évolution du Plan Local de l'Urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- La révision (totale) du PLU, articles L.153-31 à L.153-35 du Code de l'Urbanisme,
- La révision « allégée » du PLU L.153-34 du Code de l'Urbanisme,
- La modification de droit commun du PLU, articles L.153-36 à L.153-40-1 du Code de l'Urbanisme et articles L.153-44 du Code de l'Urbanisme,
- La modification simplifiée du PLU, articles L.153-36 à L.153-40-1 du Code de l'Urbanisme et articles L.153-45 aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme,
- La mise à jour du PLU, articles L.153-60 du Code de l'Urbanisme et articles R.153-18 du Code de l'Urbanisme,
- La déclaration du projet avec mise en compatibilité de projet avec mise en compatibilité du PLU, article L.300-6 du code de l'urbanisme,
- La déclaration de projet avec ma mise en compatibilité du PLU, articles L.126-1 du Code de l'Urbanisme,
- La déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLU, article R.112-4 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

PLU

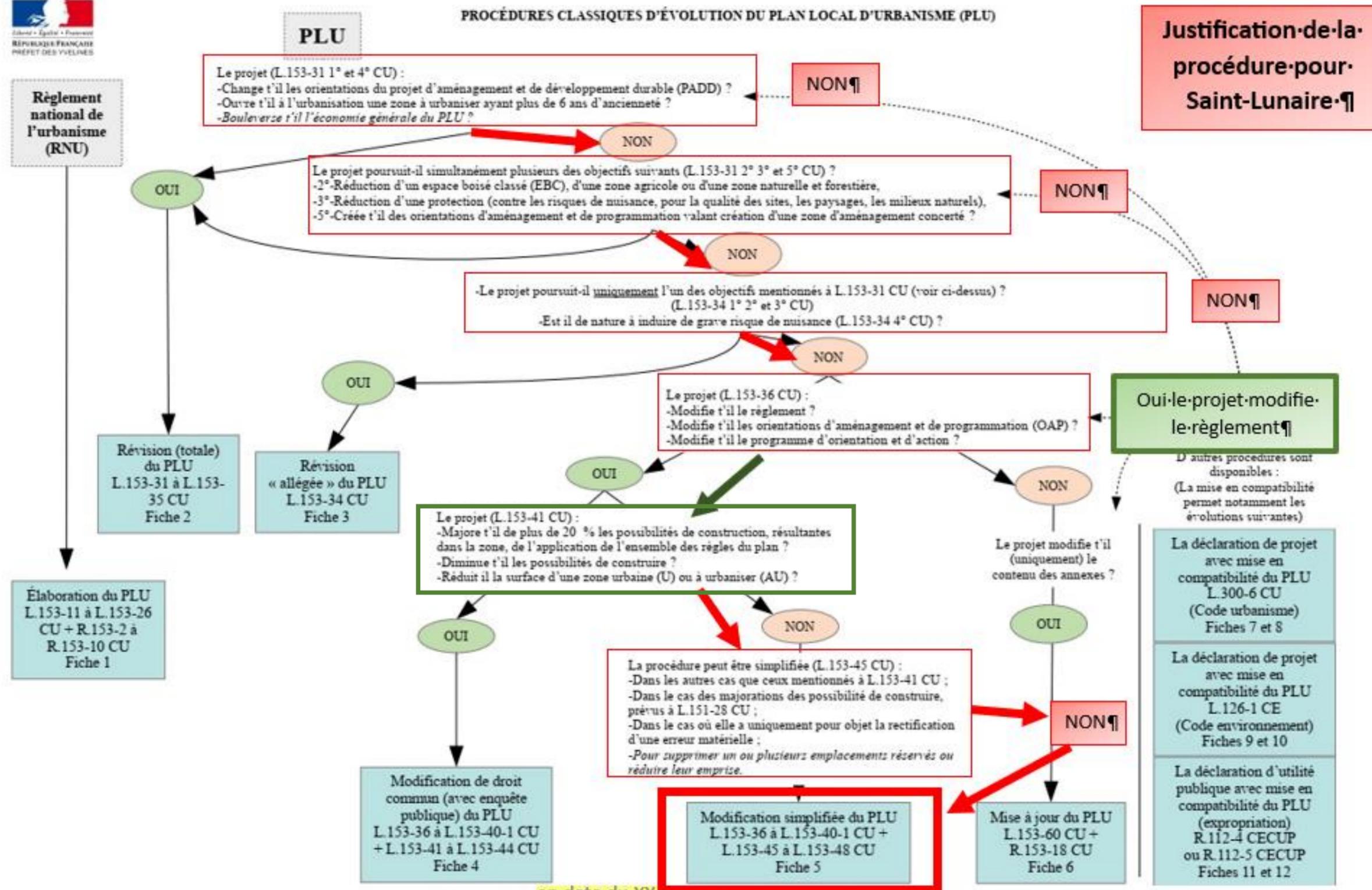
PROCÉDURES CLASSIQUES D'ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Justification de la procédure





PROCÉDURES CLASSIQUES D'ÉVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Dans la mesure où le projet concerne uniquement le règlement, **la procédure de modification simplifiée est justifiée.**

Conformément aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée est soumise à l'examen au cas par cas.

Présentation détaillée du projet de modification du règlement

Les modifications apportées au règlement du Plan Local d'Urbanisme sont exposées dans le tableau suivant par ordre de structuration du PLI afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

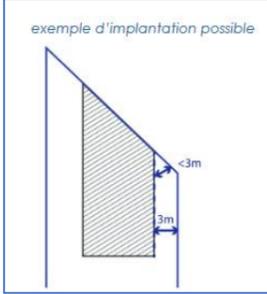
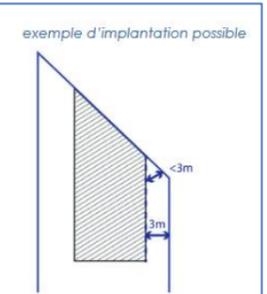
Une analyse des impacts sur l'environnement vient compléter le tableau

Ainsi, l'exposé des modifications balayera les sections suivantes :

- Section 2 – sous-section 2.1 -Volumétrie et implantation des constructions – Section A – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Section 2 – sous-section 2.4 – Stationnement
- Section 3 – sous-section – Desserte par les réseaux

La modification concernera également les dispositions communes relatives aux aires de stationnement.

Les modifications apparaissent en bleu pour les ajouts et en barré rouge pour les suppressions.

PARTIE	SOUS-PARTIE	SECTION	SOUS-SECTION	Règlement en vigueur	Modification proposée	Auto-évaluation (impact sur l'environnement)
Dispositions communes	Aires de stationnement			Les revêtements des zones de stationnement seront de préférence perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.	Les revêtements des zones de stationnement seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.	La présente modification a pour objet de renforcer les mesures de lutte contre les enjeux de dérèglement climatique en rendant obligatoire les revêtements perméables. Cette modification a un impact positif sur la ressource en eau.
Dispositions applicables aux zones Urbaines	Zone UC, UB, UH, UL, UT, UA, A et N	Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives ; - à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives. 	Les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">exemple d'implantation possible</p>  </div> <div style="font-size: small;"> <p>Lorsqu'un retrait des limites séparatives est demandé, celui-ci s'apprécie perpendiculairement à la limite parcellaire. Lorsque le projet est implanté sur une des limites séparatives, le retrait demandé ne s'applique que sur les autres limites séparatives (cf. schéma ci-après).</p> </div> </div> Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> - en limites séparatives ; - à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives. <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">exemple d'implantation possible</p>  </div> <div style="font-size: small;"> <p>Lorsqu'un retrait des limites séparatives est demandé, celui-ci s'apprécie perpendiculairement à la limite parcellaire. Lorsque le projet est implanté sur une des limites séparatives, le retrait demandé ne s'applique que sur les autres limites séparatives (cf. schéma ci-après).</p> </div> </div>	Cette modification mineure n'a pas d'impact sur les différentes thématiques environnementales. Elle répond à une demande des services instructeurs afin de faciliter l'instruction des dossiers.
Dispositions applicables aux zones Urbaines	Zones UC, UB, UH, UT	Volumétrie et implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Abri de jardin)	Les abris de jardin (Cf. définition) pourront être implantés en limites séparatives ou à plus de 1m.	Les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives ou à 1m minimum.	Cette modification vise à clarifier la rédaction du règlement. Elle n'a par conséquent pas d'impact sur les thématiques environnementales.

Dispositions applicables aux zones Urbaines Dispositions applicables aux zones Urbaines	Zone UC	Stationnements		EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU		EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU		<p>Cette modification vise à préciser la réglementation applicable en matière de stationnements pour les équipements publics en zone UC qui correspond à la zone urbaine centrale.</p> <p><u>Cette modification n'a pas d'impact sur les différentes thématiques environnementales.</u></p>
				Pour les établissements d'enseignement Autres équipements :	1 place de stationnement par classe. Une place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.	Pour les équipements publics	Non réglementé	
Dispositions applicables aux zones Urbaines Dispositions applicables aux zones Urbaines	Zones UC, UB, UH, UT, UA, A, N	Equipements et réseaux	Eaux pluviales	<p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération et par infiltration dans le sol. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant</p>		<p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par récupération et par infiltration dans le sol sauf impossibilité technique justifiée. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant</p>		<p>Cette modification répond à une demande des services instructeurs afin de prendre en compte certaines impossibilités techniques rencontrées lors de l'instruction des dossiers (<i>ex : la nature du sol</i>)</p> <p><u>Cette modification encadrée par une demande de justification de la part du pétitionnaire n'aura pas d'impact sur les différentes thématiques environnementales.</u></p>

