



**Projet de modification simplifiée n°1 du  
Plan Local de l'Urbanisme –  
Notice explicative**

**Décembre 2023**



Prescription de la modification simplifiée n°1 par arrêté du Maire n°2023-136  
en date du 10 octobre 2023

## 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

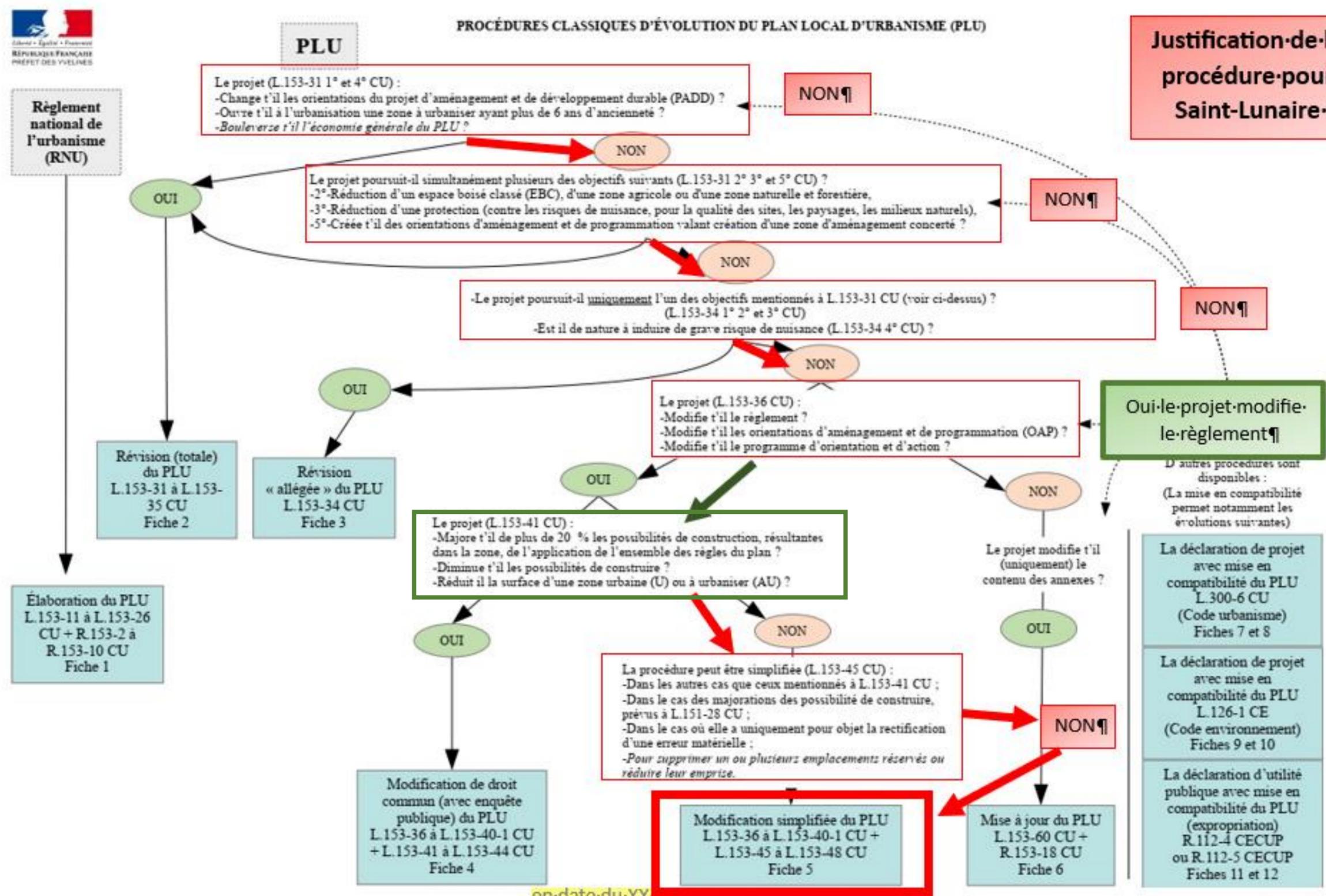
### ❖ Justification de la procédure de la modification simplifiée

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, article 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.153-41 à 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 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.

Prescription de la modification simplifiée n°1 par arrêté du Maire n°2023-136  
en date du 10 octobre 2023

Justification de la procédure



Prescription de la modification simplifiée n°1 par arrêté du Maire n°2023-136 en date du 10 octobre 2023

Selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : « I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. ».

Les modifications envisagées par la commune de SAINT-LUNAIRE faisant l'objet de la présente procédure, ne ressortent pas de ces différentes hypothèses.

Elles peuvent donc relever d'une procédure de modification.

Par ailleurs, selon l'article L. 153-41 du même code : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.. ».

Les modifications envisagées par la commune de SAINT-LUNAIRE faisant l'objet de la présente procédure, ne ressortent pas de ces différentes hypothèses.

Elles peuvent donc relever d'une procédure de modification simplifiée.

#### ❖ Les modalités de la modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les pièces modifiées du PLU ainsi que l'exposé de ses motifs présentés dans ce document seront soumis à l'avis des personnes publiques associées.

L'ensemble de ces documents seront ensuite mis à disposition du public pendant 1 mois. Les observations du public seront examinées dans un dossier appelé « Bilan de la mise à disposition du public » qui sera porté à la connaissance du conseil municipal de la commune de SAINT-LUNAIRE.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibéra et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

## 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 PLU afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.

Ainsi, l'exposé des modifications balaie 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 concerne également les dispositions communes relatives aux aires de stationnement.

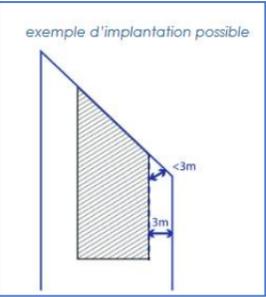
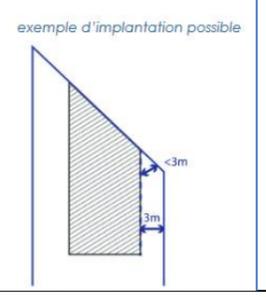
Le règlement dans son ensemble faisant apparaître les modifications envisagées est disponible en annexe 2 du présent dossier.

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

PARTIE	SOUS-PARTIE	SECTION	SOUS-SECTION	Page	Règlement en vigueur	Modification proposée	Justificatif
Dispositions communes	Aires de stationnement			p19	Les revêtements des zones de stationnement seront <b>de préférence</b> 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 un renforcement des mesures de lutte contre les enjeux de dérèglement climatique en rendant obligatoire les revêtements perméables.
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	P29,40, 50,59,67,74, 85,95	Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de références (alignement majoritaire dans le quartier ou la rue concernée), en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Sinon, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci.	Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions principales pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes ou de références (alignement majoritaire dans le quartier ou la rue concernée), en respectant la continuité du front de rue afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Sinon, les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci.  <div data-bbox="1733 779 2015 1094" data-label="Image"> </div> <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-dessus).</p> <p>Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limites séparatives ;</li> <li>- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.</li> </ul> <div data-bbox="1733 1451 2015 1766" data-label="Image"> </div> <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-dessus).</p>	La modification proposée vise à faciliter l'instruction des projets qui présentent une façade implantée en limite séparative mais qui, du fait de la configuration biaisée de cette limite nécessite souvent des adaptations pour s'inscrire dans le respect du règlement.
			Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	P30,41,51,60,67, 74,85,96	Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limites séparatives ;</li> <li>- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.</li> </ul>		

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)	P30,41,51,68	Les abris de jardin (Cf. définition) pourront être implantés en limites séparatives ou <del>à plus de 1m.</del>	Les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives ou <b>à 1m minimum.</b>	Cette modification vise à clarifier la rédaction du règlement.														
Dispositions applicables aux zones Urbaines Dispositions applicables aux zones Urbaines	Zone UC	Stationnements		p34,35	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour les établissements d'enseignement</td> <td>1 place de stationnement par classe.</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements :</td> <td>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.</td> </tr> </tbody> </table>	EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU		Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.	Autres équipements :	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.	En dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques  <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU</th> </tr> <tr> <th>Equipements d'intérêt collectif et services publics</th> <th>Non règlementé</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour les établissements d'enseignement</td> <td>1 place de stationnement par classe.</td> </tr> <tr> <td>Pour les autres équipements</td> <td>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.</td> </tr> </tbody> </table>	EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU		Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementé	Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.	Pour les autres équipements	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.	Cette modification concerne la réglementation applicable en matière de stationnements pour les équipements publics en zone UC, secteur qui correspond à la zone urbaine centrale. Cette évolution vise à faciliter les travaux réalisés sur des équipements d'intérêt collectif et services publics existants. L'objectif est également de ne pas inciter à l'usage de la voiture pour accéder aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés en zone urbaine centrale. Par ailleurs, des cheminements doux permettent ces accès. Des stationnements publics existent déjà dans la zone urbaine centrale qui permettent d'approcher ces équipements.
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU																					
Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.																				
Autres équipements :	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.																				
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU																					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementé																				
Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.																				
Pour les autres équipements	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.																				
Dispositions applicables aux zones Urbaines Dispositions applicables aux zones Urbaines	Zones UC, UB, UH, UT, UA, A, N	Equipements et réseaux	Eaux pluviales	p36,46,56,63,71 78,89,99	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	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 <b>sauf impossibilité technique justifiée.</b> 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	Suite à plusieurs problématiques rencontrées dans le travail d'instruction, cette modification permet de prendre en compte certaines <b>impossibilités techniques justifiées.</b>														

Analyse des incidences des évolutions envisagées sur l'environnement.

<p><b>Modification proposée</b></p>	<p><b>Analyse des incidences sur l'environnement</b></p>								
<p>Les revêtements des zones de stationnement seront perméables et les aménagements liés aux voiries privilégieront une infiltration des eaux de pluies.</p>	<p>La présente modification a pour objet de renforcer les mesures de lutte contre les enjeux de dérèglement climatique en rendant obligatoire les revêtements perméables. <b><u>Cette modification peut ainsi conduire à un impact positif sur la ressource en eau.</u></b></p>								
<p>Les constructions s'implanteront à l'alignement ou (et) à 3m minimum de celui-ci</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p>exemple d'implantation possible</p> </div> <div style="width: 50%;"> <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> <p>Les constructions principales, secondaires et annexes devront être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limites séparatives ;</li> <li>- à une distance supérieure ou égale à 3m des limites séparatives.</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;">  <p>exemple d'implantation possible</p> </div> <div style="width: 50%;"> <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>	<p>Cette modification mineure <b><u>n'a pas d'impact sur les différentes thématiques environnementales.</u></b></p>								
<p>Les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives ou à <b>1m minimum</b>.</p>	<p>Cette modification vise à clarifier la rédaction du règlement. <b><u>Elle n'a par conséquent pas d'impact sur les thématiques environnementales.</u></b></p>								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">Pour les équipements publics</td> <td style="padding: 2px;">Non réglementé</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pour les établissements d'enseignement</td> <td style="padding: 2px;">1 place de stationnement par classe.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pour les autres équipements :</td> <td style="padding: 2px;">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.</td> </tr> </tbody> </table>	EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU		Pour les équipements publics	Non réglementé	Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.	Pour les autres équipements :	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.	<p>La présente modification vise à renforcer l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture. De ce fait, <b><u>elle peut ainsi conduire à un impact positif sur la qualité de l'air.</u></b></p>
EQUIPEMENT PUBLIC ET BUREAU									
Pour les équipements publics	Non réglementé								
Pour les établissements d'enseignement	1 place de stationnement par classe.								
Pour les autres équipements :	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.								
<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 <b>sauf impossibilité technique justifiée</b>. 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><b><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></b></p>								

# Annexes

## Actes administratifs :

Arrêté du Maire n°136-2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU

Délibération n°32-2024 : Modification simplifiée du PLU – Modalités de mise à disposition du public

## Règlement du PLU modifié :

Règlement du PLU faisant apparaître les modifications envisagées.

## Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

