

Commune de LA ROCHE BERNARD

Modification simplifiée du PLU

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Modification simplifiée n°2
NOVEMBRE 2021



Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE..... | 2 |
| 2. NOTICE EXPLICATIVE..... | 5 |

1. CADRE GENERAL DE LA PROCEDURE

La commune de la Roche Bernard est dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2013.

La présente modification porte sur la modification de la règle sur le stationnement en zone Ua.

Il s'agit donc de faire évoluer le règlement écrit du PLU pour faciliter la reprise et la mutation du bâti existant.

La procédure relève de la modification simplifiée :

L'article L153-45 détermine le champ d'application de la modification simplifiée, de deux manières : d'une part, par défaut (cas dans lesquels la modification nécessite une enquête publique énumérés à l'article L. 153-41), d'autre part, en cas de majoration des droits à construire. Ainsi, la modification simplifiée (sans enquête publique) peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les cas prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
 - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme(en lien avec le PLH).

L'évolution envisagée qui consiste à faire évoluer la réglementation concernant le stationnement en zone Ua ne prévoit donc pas :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision :

La modification simplifiée n'a pas pour effet (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

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.

La procédure de modification simplifiée ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale car elle n'a pas les mêmes effets qu'une révision :

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 a été transposé dans le code de l'urbanisme.

Le nouvel article R. 104-12 du code de l'urbanisme résultant de ce décret prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

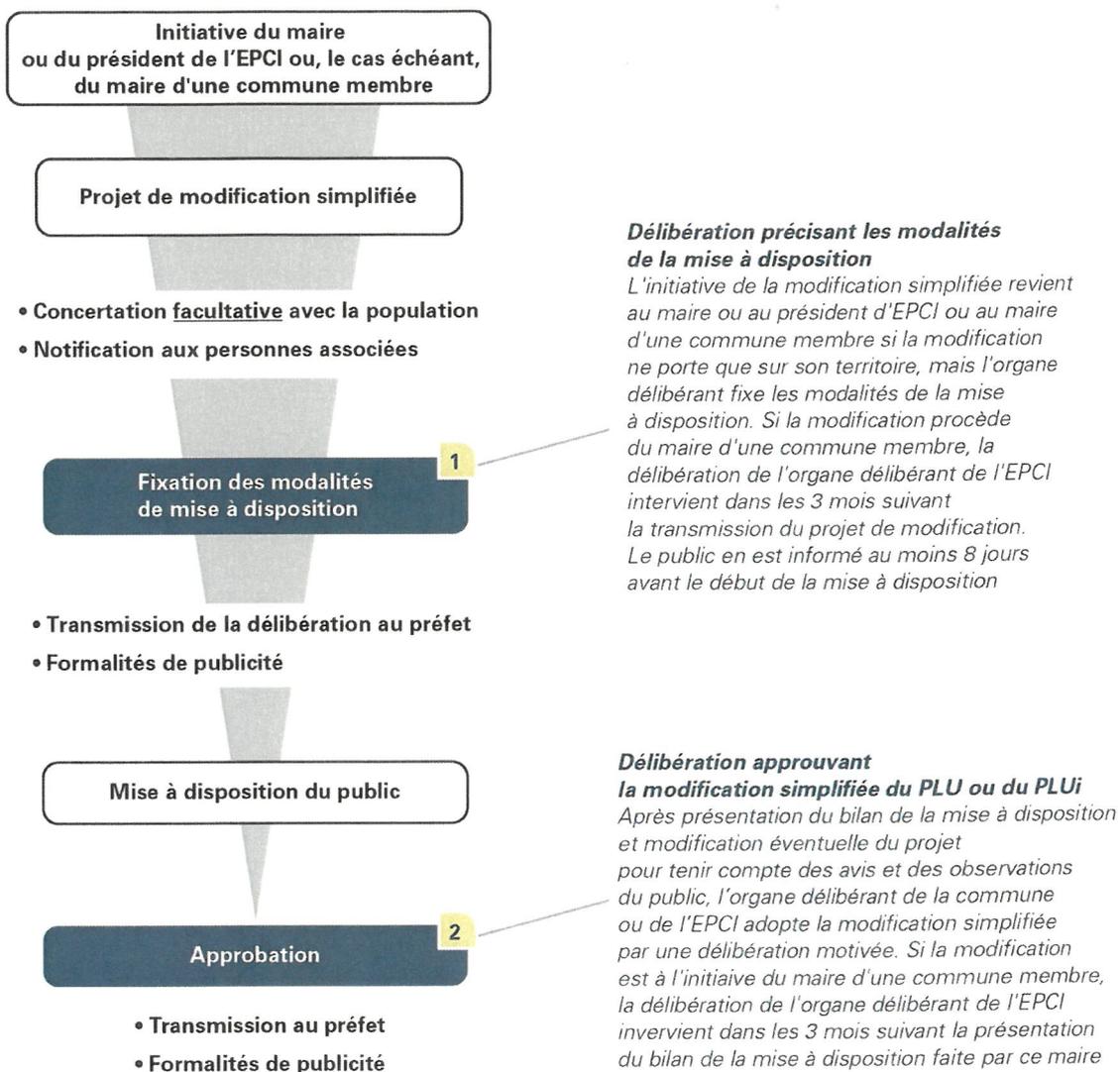
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

Étapes de la modification simplifiée du PLU ou du PLUi



2. NOTICE EXPLICATIVE

Les règles imposées en matière de stationnement pour les logements prévoient les dispositions identiques dans toutes les zones. Ces dispositions constituent un obstacle à la transformation du bâti existant en logements dans le centre-ville classé en Ua au PLU en vigueur.

En effet, la morphologie de l'agglomération de la Roche Bernard est composée d'un tissu urbain dense et de logements sous forme d'immeubles dont la taille ne correspond plus aux besoins des ménages qui souhaitent s'installer sur la commune. La réorganisation de ces grands logements en plusieurs habitations de taille adaptée est donc souhaitable. De même, le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitation doit être rendu possible. Dans les deux cas, les besoins en places de stationnement destinées à l'habitation induits ne peuvent généralement pas être satisfaits dans l'emprise foncière associée.

L'adaptation de la règle relative au stationnement pour les constructions existantes à destination de l'habitation est nécessaire pour maintenir l'attractivité du centre-ville et la dynamique du centre patrimonial et commercial de la Roche Bernard.

La possibilité de transformer les constructions existantes doit être rendue possible. Cette disposition ne sera pas applicable aux constructions nouvelles, considérant que les besoins en place de stationnement associés peuvent être anticipés.

Extrait du règlement en vigueur :

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Règle modifiée :

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les dispositions de l'annexe « règles relatives au calcul du nombre de places de stationnement » s'appliquent aux conditions suivantes :
 - Ces obligations s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles.
 - Lors de changement de destination, il n'est pas exigé de places supplémentaires.

Pour mémoire :

ANNEXE : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|---|---|
| HABITAT | |
| - Habitat collectif : | - 1 place de stationnement minimum par logement - Pour les deux roues, prévoir un local clos, couvert et de plein pied |
| - Habitat individuel | - 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements. |
| - Foyer de personnes âgées | - le nombre de places doit être établi en fonction des besoins liés aux hébergements, aux visiteurs et au personnel |
| - Résidences de tourisme | |
| - Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme) | - 1 place par logement au maximum |
| AUTRES CONSTRUCTIONS | |
| | - le nombre de places doit être établi en fonction des besoins liés aux hébergements, aux visiteurs et au personnel |

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

**INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC**

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

**INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC**

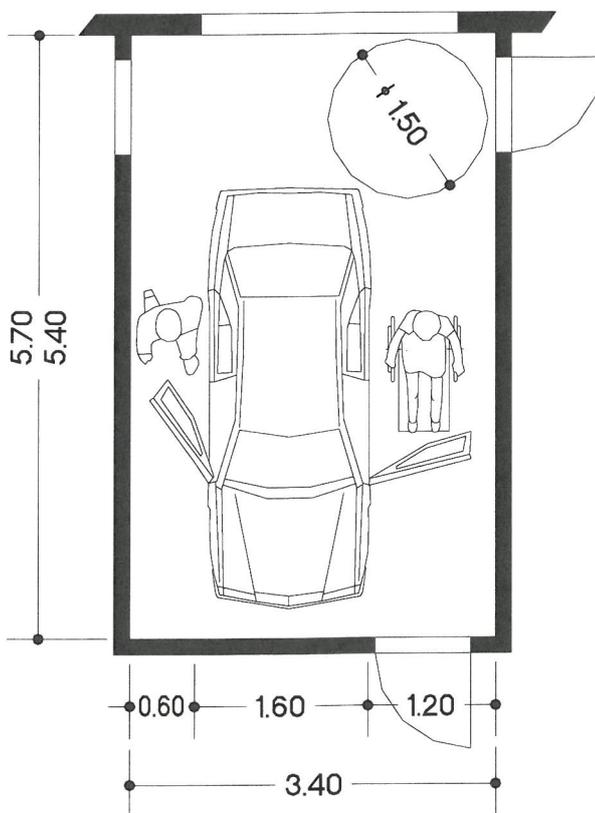
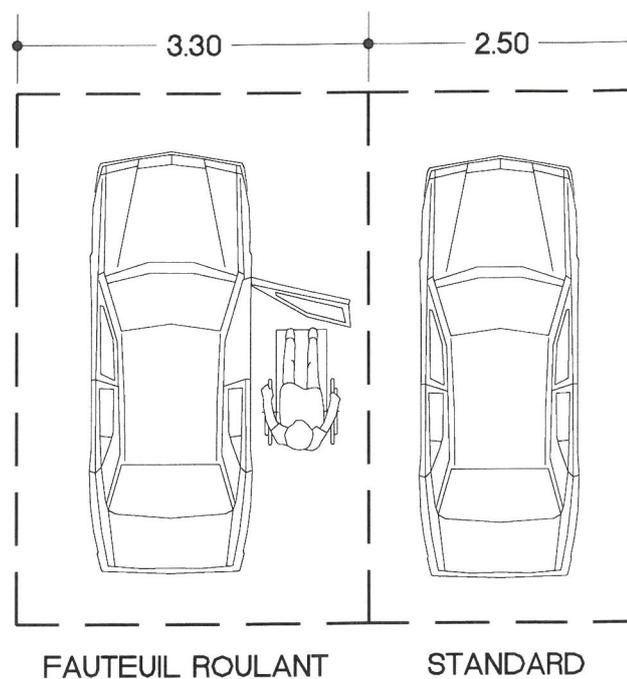
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

**BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS**

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements | 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . |
| <ul style="list-style-type: none"> Bâtiment neuf à usage principal de bureaux | 1,5 % de la surface de plancher |

