

# Modification Simplifiée du P.L.U.

## Parcelle ZH 0041



2023

# SOMMAIRE

---

## Chapitre 1 :

### Diagnostic

Délibération du Conseil Municipal N° D2022-91 du 30 novembre 2022

Délibération du Conseil Municipal N° D2023-50 du 5 juillet 2023

Délibération du Conseil Municipal N° D2023-51 du 5 juillet 2023

Arrêté Municipal numéro 2023-54 du 5 juillet 2023

Avis "Annonces classées du 8 juillet 2023

Attestation de parution du 6 juillet 2023

Avis du domaine

## Chapitre 2 :

Exposé des motifs

Plan de zonage et cadastrale

Conclusion

## Chapitre 3 : Annexe

Registre de mise à disposition ( à son terme)

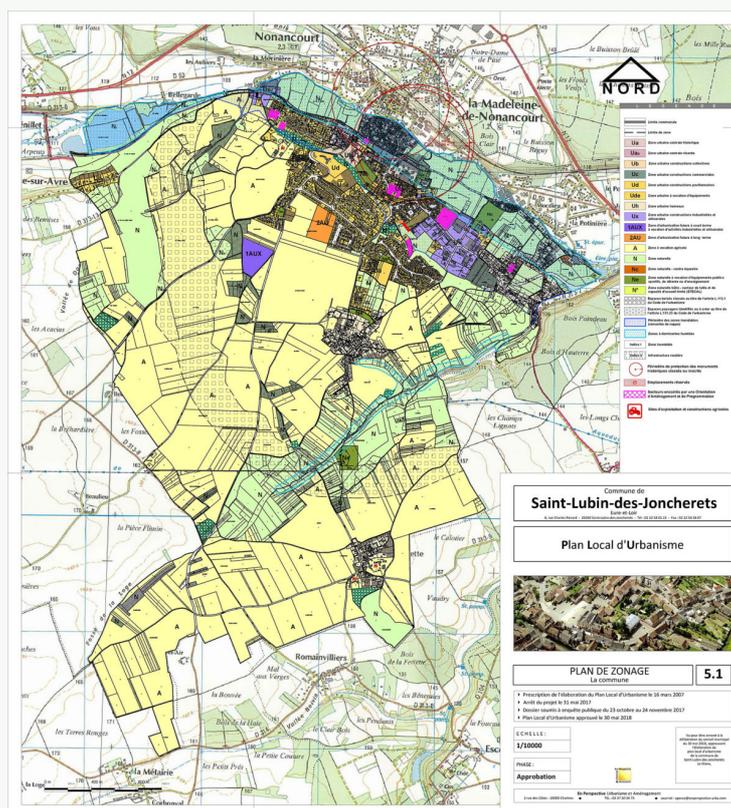
Avis des Personnes Publiques Associées (à son terme)

# Diagnostic

Le Plan Local d'Urbanisme comprend, suite à l'élaboration de ce dernier en 2018 différentes phases d'orientations d'aménagements afin d'engager un processus de renouvellement urbain. Cependant devant le nombre croissant de petits artisans voulant s'installer la commune souhaite modifier un objectif Rue des caves. La présente modification simplifiée concerne une parcelle.

Du point du vue foncier, la parcelle concerné est la ZH 0041 d'une superficie de 24 650.0 meters<sup>2</sup> appartient a la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets.

Situé rue des Caves - D313.2, la parcelle est à la charnière du quartier "Le Mallery" et le début de la zone artisanale.



# Exposé des motifs

---

## 01

### Rappel du contexte juridique

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code.

Le PLU de la commune de Saint Lubin des Joncherets a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30/05/2018

La commune de Saint Lubin des Joncherets étant compétente en matière de PLU sur le territoire, Monsieur le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU actée par délibération en novembre 2022 et juillet 2023.

## 02

### Présentation des modifications

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure concernent principalement le règlement de la zone :

- Ud
- Elle précise également un secteur encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Article Ud2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Al 1 : Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été engagée en vue de :

- Adapter et corriger l'évolution du règlement
- Construire une cuisine centrale
- Accueillir des artisans

Sur le fond de la proposition de modification simplifiée disons justifier cette modification simplifiée comme suit ;

- Annuler le projet de construction d'habitation sur la parcelle afin d'y construire une cuisine centrale (projet de construction d'habitation qui pourra voir le jour sur une autre parcelle)

- Valoriser la zone artisanale en proposant sur la dite parcelle une activité commerciale et tertiaire

Valoriser l'économie du territoire par l'installation d'artisan ayant pour projet la création d'un service de proximité aux habitants (station de lavage éco-responsable par exemple)

-Supprimer certaines prescriptions jugées trop limitatives

-Réorganiser l'articulation de la zone industrielle et valoriser cette dernière

## 03

### Projet 1 : Construction d'une cuisine centrale

Les principaux objectifs visés par la commune de Saint Lubin des Joncherets dans l'élaboration de ce projet sont les suivants :

- Mutualiser, optimiser et moderniser les moyens et les outils de production des repas de la collectivité.
- Rationaliser les coûts de production et de fonctionnement
- Répondre à l'augmentation du nombre de repas produit par jour
- Maintenir voire développer la qualité des repas
- Répondre à la réglementation HACCP, aux préconisations de la DDPP et à l'amélioration des conditions de travail des agents communaux,
- Intégrer la notion d'exemplarité en matière environnementale.

De par le caractère public du projet et en tant que bon gestionnaire des deniers publics, l'ensemble de l'opération devra répondre à des exigences qualitatives et économiques définies selon les critères suivants :

- Concevoir un ensemble respectueux de l'environnement;
- Répondre au mieux aux attentes des utilisateurs ;
- Traiter en particulier toutes les notions de confort (visuel, acoustique, thermique) et de santé (qualité des matériaux et de l'air) ;
- Réaliser un projet économe en coût global avec anticipation sur l'opération des coûts de fonctionnement futurs ;
- Adapter le projet aux exigences réglementaires et aux contraintes sanitaires ;
- Garantir des conditions générales de sécurité : incendie, mise en sureté, hygiène, structurelles...
- Ce projet devra tenir compte des contraintes environnementales et architecturales. En résumé, construire un bâtiment pérenne afin d'offrir dans le temps les mêmes niveaux de prestation que dans les premières années de vie de l'ouvrage.

# 04

## Projet 2 : Installation d'Artisans

Les principaux objectifs visés par la commune de Saint Lubin des Joncherets dans l'élaboration de ce projet sont les suivants :

- Extension cohérente avec la ZA existante
- Développer des liaisons avec le tissu urbain communal
- Créer des espaces publics de qualité et fonctionnels
- Offrir un cadre d'implantation attractif en limite de commune

La division de parcelle va permettre l'installation d'un artisan au démarrage du projet. Il est proposé l'installation d'une surface de lavage automobile éco-responsable. Il s'agit d'un service manquant sur le territoire.

La deuxième parcelle étant en attente d'un projet artisanal.

# 05

## Plan du terrain



# 06

## Plan cadastrale



# 07

## O.A.P

Afin de considérer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation il est prévu de transférer ce projet n°5 sur une autre parcelle afin de ne pas compromettre le processus de mutation et de renouvellement urbain de la commune.

Il n'y a aucune modification sur la condition de réalisation, à savoir l'ouverture à l'urbanisation sera toujours conditionnée par la mise en oeuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

# Conclusion

---

Ces modifications n'ont pour effet ni de diminuer les possibilités de construire dans la zone, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future.

Elles n'ont pas pour effet non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une des zones concernées, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Cette modification simplifiée du PLU n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée ne comporte pas de graves risques de nuisances.

