

**Département de Loire-Atlantique**

**Commune de CHAUMES-EN-RETZ**

**Commune déléguée de CHEMERE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification simplifiée n° 2**

**DOSSIER DE NOTIFICATION**

**Pièce n°1 : Notice explicative**

	<b>Arrêté par délibération du Conseil Municipal le</b>	<b>Approuvé par délibération</b>
Elaboration du P.L.U valant révision du P.O.S	24 juin 2008	18 février 2009
Révision n°1 du P.L.U	3 novembre 2015	21 juin 2016
Modification simplifié n°1	29 mars 2022	28 mars 2023
<b>Modification simplifié n°2</b>	29 septembre 2023	

## Sommaire

---

**PREAMBULE** **2**

**I. LE BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICITATION SIMPLIFIE** **2**

**OBJET N°1 : ARTICLE UE 2 : LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT** **3**

I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE

II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

## I. LE BIEN FONDÉ DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune déléguée de CHEMERE de la commune de CHAUMES-EN-RETZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 février 2009, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 18 janvier 2011, révisé les 22 octobre 2013 et 21 juin 2016, modifié les 31 mars 2015 et 6 février 2021, mis en compatibilité le 27 mars 2021 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 28 mars 2023.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document. Le Code de l'Urbanisme a introduit une procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme par les articles 1<sup>er</sup> et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélérateur des programmes de construction et d'investissement publics privés et le décret n°2009-722 du 18 juin 2009.

### Objet de la modification simplifiée :

**La modification a pour objet d'amender le règlement dans sa partie écrite afin de corriger les points qui posent des difficultés en matière d'application du droit des sols et afin de mieux répondre au dynamisme communal.**

### Bien fondé du choix de la procédure :

En application de l'article **L.153-45** modifié par la LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 – art 17- du Code de l'Urbanisme, (extrait ci-dessous), la procédure de modification simplifiée est bien fondée.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Les 3 cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme et nécessitant une enquête publique sont les suivants :

#### **Article L.153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> 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 résultante, 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.*

**Dans notre cas d'espèce, le recours à la procédure de modification simplifiée est bien fondé car il ne s'agit ni d'aboutir à une majoration des possibilités de construction de plus de 20 % par la reprise des règles de l'ensemble du PLU. Il ne s'agit pas non plus de réduire les possibilités de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**

# OBJET 1 : ARTICLE Ue 2 : LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

## I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE

Au regard de la rédaction actuelle de notre Plan Local d'Urbanisme, il semble que la commune ait souhaité à l'époque limiter la typologie des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pouvant être autorisés dans nos secteurs d'activités.

Afin de pouvoir permettre d'autoriser sur notre commune des ICPE ayant un rayon d'affiche de 3 000 m<sup>2</sup> (seuil prévu dans la nomenclature des ICPE), il convient effectivement de procéder à une modification du PLU.

## II. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

*Supprimer la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans le règlement du PLU applicable aux zones Ue.*

### ARTICLE Ue 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
  - que sa surface de plancher n'excede pas 80 m<sup>2</sup>,
  - que pour tout logement admis dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 751, secteurs définis par l'arrêté du 11 Octobre 1999 ; celui-ci doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié, et conformément à la législation en vigueur.
- les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- ~~— les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que celles soumises à autorisation à condition que le rayon d'affichage à prévoir pour l'enquête publique soit inférieur ou égal à 2 500 m,~~
- les annexes aux constructions admises, les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue, les garages collectifs de caravanes, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans l'environnement du site,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
  - qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement ou des constructions admises en secteur Ue,
  - ou qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
  - ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de réserve incendie
- en secteur Ueb du Chemin Saulnier, les équipements légers de loisirs ne dépassant pas un volume de 10 m<sup>3</sup> maximum, des panneaux d'information (y compris dans la bande de recul définie à l'article 6 par rapport à l'axe de la future RD 751 en 2x2 voies et des bretelles de l'échangeur).