

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU
DE
SAINT-GERMAIN-LA-VILLE**

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I	RAPPEL DE LA PROCEDURE.....	3
II	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE : règlement écrit de la zone UA.....	5
III	RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	7
IV	CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	7

I RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-la-Ville a été approuvé par délibération du conseil municipal le 06 juillet 2006 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 31 août 2009.

La procédure de modification a été enclenchée pour permettre la réhabilitation de l'EHPAD « La résidence du Parc ». Cet établissement se situe en plein cœur de village, desservi par les rues de Marne et de la Résidence du Parc. La réhabilitation de l'EHPAD s'impose, dans la mesure où l'établissement construit dans les années 1970 ne répond plus aux normes d'accessibilité aux PMR et aux besoins actuels d'hébergement (manque de salle d'eau privative dans les chambres, inadaptation des locaux à la prise en charge de la dépendance, etc.).

Par ailleurs, le Plan Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Marne a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 01 juillet 2011.

Le PPRi classe quasiment tout le périmètre de projet en zone bleue ; ce classement autorise un développement sous conditions. Parmi ces conditions, une cote réglementaire doit être respectée pour les premiers niveaux de plancher habitables ou fonctionnels. Le respect de cette cote vient à l'encontre directement ou indirectement de certaines règles inscrites dans le règlement littéral du PLU en vigueur, contraignant en particulier la réalisation du projet de réhabilitation de l'EHPAD. Par conséquent, cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour principal objectif de réajuster certaines dispositions réglementaires de la zone UA par rapport au PPRi.



Figure 1: Localisation de l'EHPAD "La résidence du Parc"

D'autres ajustements ont été effectués niveau du règlement littéral afin de prendre en compte les spécificités des constructions à vocation d'hébergement.

...

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31¹, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précision sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9².

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] 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° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].*

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 [...] la modification peut, à l'initiative [...] du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la procédure :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à

¹ **Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :**

- 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.*

² **En l'occurrence, dans le cas présent :**

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le PETR du Pays de Châlons-en-Champagne en charge du SCoT.

disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification ne porte que sur la zone urbaine UA.

1. Le zonage : création d'un secteur UAh (hébergement)

Certaines dispositions inscrites dans le PLU en vigueur contraignent le projet de réhabilitation de l'EHPAD.

Un EHPAD est une construction qui par son gabarit et sa fonction se différencie des autres constructions à vocation d'habitation existantes dans le village ; c'est la raison pour laquelle il a été décidé de créer un secteur spécifique. Le périmètre de ce secteur correspond à l'îlot foncier du projet de réhabilitation de l'EHPAD.

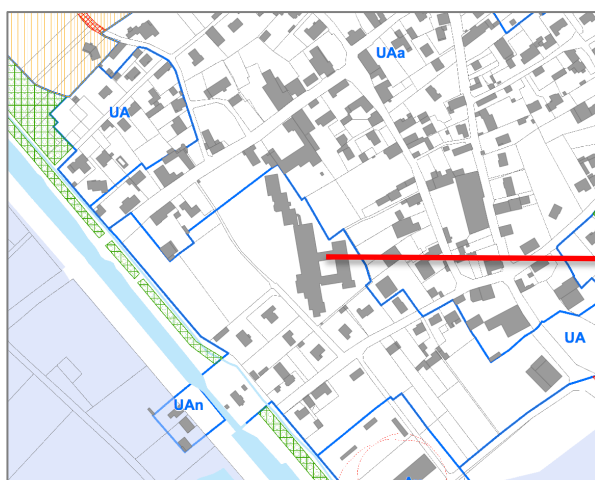


Figure 2: zonage avant modification

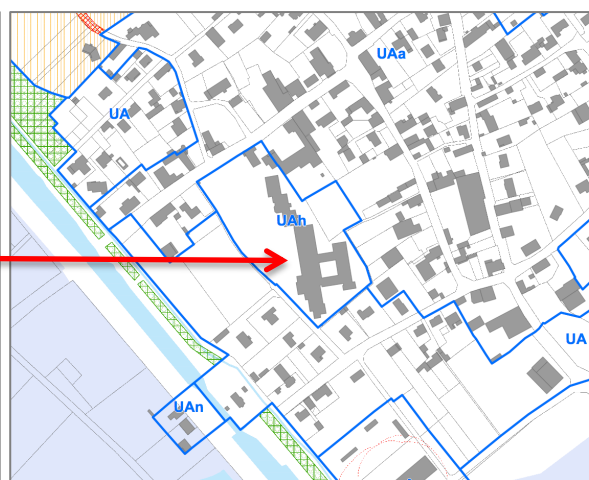


Figure 3: zonage après modification

Le tableau récapitulatif l'évolution des surfaces de la zone UA a été reporté ci-dessous.

ZONES	SUPERFICIE (ha)	
	avant modification	après modification
UA	41	41
dont le secteur UAa	22,6	22,2
le secteur UAh	-	1,8
le secteur UAn	0,3	0,3

2. Le règlement littéral

Article 3 – Accès et voirie

Le règlement littéral impose pour toute nouvelle voie (qu'elle soit publique ou privée) une emprise de 6,5 m de largeur.

Cette disposition sert principalement à encadrer les implantations en double rideau de constructions de type logement individuel, puisque pour construire au-delà de la bande de constructibilité il faut créer une nouvelle voie.

De fait, cette règle n'est adaptée pas aux constructions de type d'hébergement (EHPAD) ; c'est pourquoi la règle n'a pas été maintenue pour ces constructions.

Il est rappelé que la règle « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie » est suffisante pour garantir un calibrage adaptée des voies de desserte.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme il a été précisé au paragraphe précédent (article 3 « accès et voirie »), les règles inscrites pour encadrer le double rideau (y compris la bande de constructibilité) ne sont pas adaptées aux constructions à vocation d'hébergement. Par conséquent, aucune bande de constructibilité n'a été imposée pour les constructions dans le secteur UAh.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tel que le règlement littéral est rédigé, le recul par rapport aux limites séparatives est proportionnel à la hauteur de la construction.

Considérant le gabarit des constructions à vocation d'hébergement, cette disposition d'implantation est très contraignante et compromettrait fortement le projet de réhabilitation de l'EHPAD.

Ainsi, il n'a été imposé qu'un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions à vocation d'hébergement à l'intérieur du secteur AUh.

Article 10 – hauteur maximale des constructions

Le règlement prévoit pour les constructions à vocation d'habitat une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit.

Or, une structure, telle qu'un EHPAD, a un gabarit plus imposant que d'autres typologies de construction à vocation d'habitat existant dans le village.

De plus, le PPRi impose une cote réglementaire aux premiers niveaux de plancher habitables ou fonctionnels.

Pour ces raisons, le règlement autorise dans le secteur AUh une hauteur maximale à l'égout du toit à 9 m.

Article 11 – Aspect extérieur

La règle qui limitait la hauteur de la dalle de rez de chaussée à 0,80 mètre du niveau du terrain naturel a été supprimée puisque le PPRi s'applique et que de fait les premiers niveaux de plancher habitables seront situés au-dessus de la cote réglementaire.

De plus pour le secteur UAh, les prescriptions relatives aux toitures ont été assouplies

et adaptées à la vocation attendue dans le secteur (constructions à vocation d'hébergement). A ce propos, les terrasses en toiture sont autorisées à condition qu'elles ne représentent que 30% de la couverture et que leur traitement garantisse une bonne insertion dans le site de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain.

III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme le stipule l'article L.153-36³ du code de l'urbanisme la décision de modifier les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (littéral ou graphique) du PLU entre dans le champ de la procédure de modification.

De plus, le présent dossier répond aux critères d'une modification dite simplifiée définis par les articles L.153-45³ et L.153-41³ du code de l'urbanisme puisque les modifications apportées au dossier de PLU n'ont aucune incidence sur les possibilités de construire (majoration ou diminution) et sur les limites de zones urbaine ou à urbaniser.

IV CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée sont les suivantes :

1 - Rapport de présentation (pièce n°1)

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification simplifiée.

2 - Règlement littéral (pièce n°4)

Les articles UA3, UA6, UA7, UA10 et UA11 sont modifiés comme indiqué dans la présente notice.

3 – Zonage (pièce n°4bis)

Un secteur UAh a été créé, à l'intérieur duquel certaines règles ont été adaptées aux constructions à vocation d'hébergement.

³ Voir partie "rappel de la procédure" page 3 de la présente notice de présentation.