

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p.3
II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.4
III. RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.6
IV. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p7
ANNEXE : extraits des PLU de Recy et Saint-Martin-sur-le-Pré.....	p.10

I RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Martin-sur-le-Pré a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 21 décembre 2006 et a fait l'objet depuis d'une modification (20 décembre 2011), d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP (15 novembre 2012) et d'une modification simplifiée (24 juillet 2017).

Cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, poursuit les objectifs suivants :

- faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier « Les Déserts » afin de permettre un renforcement de l'offre en équipements et services tout en maintenant son caractère mixte,
- modifier certains points réglementaires en ce qui concerne les toitures et les clôtures, ces derniers ayant pu poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- mettre en cohérence certaines règles du PLU de Saint-Martin-sur-le-Pré avec celui de Recy en ce qui concerne la zone d'activités économiques qui s'étend sur les deux communes,
- adapter les normes de stationnement de la zone d'activités économiques afin de ne pas surdimensionner celui-ci en cas d'extension ou de développement d'une entreprise existante.

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 l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 précisions sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

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 ;
- [4° et 5° concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU et le cas d'une OAP valant création de ZAC]

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 PLH), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Châlons-en-Champagne (en charge du SCoT).

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 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° [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 :

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.

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 publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les objectifs de la modification simplifiée du PLU sont les suivants :

Faire évoluer l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier « Les Déserts » afin de permettre un renforcement de l’offre en équipements et services tout en maintenant son caractère mixte.

En effet, il apparaît nécessaire de faire évoluer l’OAP pour renforcer la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services...) du quartier et tenir compte des opérations réalisées ces dernières années (implantation d’une maison médicale, créations de voiries et d’espaces de stationnement...).

En particulier, un secteur dédié aux équipements et services est créé dans le prolongement de la maison médicale avec une possibilité de desserte interne à partir de la rue des Castors et une connexion avec la route de Louvois.

Le secteur non encore construit réservé à l’habitat pourra accueillir quant à lui des maisons individuelles, comme cela était le cas avant, mais aussi des petits collectifs permettant, le cas échéant, de densifier le secteur.

Il est à noter qu’une piste cyclable a été créée le long de la rue de l’Ilet, au nord-est du quartier, permettant d’insérer ce dernier dans le réseau de circulations douces.

Modifier certains points règlementaires en ce qui concerne les toitures et les clôtures, ces derniers ayant pu poser des problèmes lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme.

La rédaction actuelle relative à la végétalisation des toitures terrasses, tant en zone U1 que U2 du PLU, étant sujette à interprétation, elle est simplifiée. Pour les toitures à faible pente la possibilité d’utiliser le bac acier est introduite, à condition d’être dissimulé par des acrotères horizontaux.

Pour les clôtures, tant en zone U1 que U2, la nouvelle rédaction donne plus de choix en termes de typologie, reflétant en cela la situation existante sur le terrain, tout en permettant l’usage de nouveaux matériaux de type dispositifs en métal mais pas seulement.

Concernant leur hauteur, la règle a elle aussi été adaptée pour tenir compte de l’existant à savoir des clôtures de taille variée, éventuellement inférieure à 1,80 mètres alors que cette hauteur constituait un minimum dans le règlement. La nouvelle rédaction reprend donc la hauteur maximale de 2 mètres comme en zone U2 tout en prévoyant la possibilité d’inscrire des murs pleins dans la continuité d’un mur existant afin de préserver l’identité des lieux dans ce cas de figure.

Mettre en cohérence certaines règles du PLU de Saint-Martin-sur-le-Pré avec celui de Recy en ce qui concerne la zone d’activités économiques qui s’étend sur les deux communes.

Le parc industriel de Recy / Saint-Martin s’étend sur ces deux communes dotées l’une et l’autre d’un PLU approuvé respectivement en 2014 et 2006 (voir plans en annexe). La dernière révision du PLU de Recy et ses modifications ultérieures ont ainsi créé des distorsions entre les deux règlements relatifs à cette zone d’activités économique.

Le règlement actuel du PLU de Saint-Martin-sur-le-Pré indique notamment que les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d’infiltration des eaux pluviales sans autres précisions.

Or, dans la zone IAU4, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales est possible pour recueillir celles qui proviennent des aires de stationnement et de la voirie. Il s’avère, par ailleurs souhaitable de le rendre obligatoire en cas de

présence avérée de cavités souterraines. Le règlement est modifié dans ce sens en cohérence avec celui de Recy.

Par ailleurs, il a été décidé de modifier l'emprise au sol maximale des constructions dans la zone IAU4 du PLU de Saint-Martin-sur-le-Pré, en la passant de 50% à 60% de l'unité foncière, comme cela est le cas à Recy. Cette évolution permet par ailleurs de valoriser au mieux les terrains restants disponibles sur cette zone qui apparaissent relativement morcelés et de petite taille.

Enfin, la norme relative aux obligations de stationnement pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie dans la zone IAU4 est elle aussi mise en cohérence avec la commune voisine. Elle passe ainsi de 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface à 1 place par tranche de 200 m². La règle actuelle contribue en effet à surdimensionner le stationnement pour ce type d'activités et ainsi à consommer de l'espace inutilement, en sachant que les entreprises prévoient généralement le stationnement qui est nécessaire à leur bon fonctionnement.

Adapter les normes de stationnement de la zone d'activités économiques afin de ne pas surdimensionner celui-ci en cas d'extension ou de développement d'une entreprise existante.

A titre d'exemple, l'implantation d'un nouveau bâtiment de production ou de stockage n'engendre pas nécessairement de nouveaux besoins en stationnement par rapport au nombre de places qui existent déjà sur le site.

Cette évolution s'inscrit par ailleurs dans la perspective de la limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Le règlement de la zone IAU4 du PLU est ainsi modifié par l'ajout, après les prescriptions relatives aux obligations de stationnement, de l'exception suivante : en cas d'extension de bâtiment existant ou de l'implantation de nouveaux bâtiments pour l'activité existante, ces obligations de stationnement ne s'appliquent pas si le nombre de places préexistantes permet de répondre aux besoins de l'activité.

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 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.

D'une part, les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part, concernant les possibilités de construction (majoration ou diminution), les modifications relatives aux toitures et aux clôtures en zones U1 et U2, aux eaux pluviales et au stationnement en zone IAU4 sont sans incidence.

Le passage d'une emprise au sol maximale de 50% à 60% de la superficie de l'unité foncière dans la zone IAU4 n'a pas non plus pour effet de majorer les possibilités de construction de plus de 20%, ce seuil maximal étant atteint.

Le dossier de modification simplifiée du PLU fera ainsi l'objet d'une mise à disposition du public comme le prévoit l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

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

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 suivants :

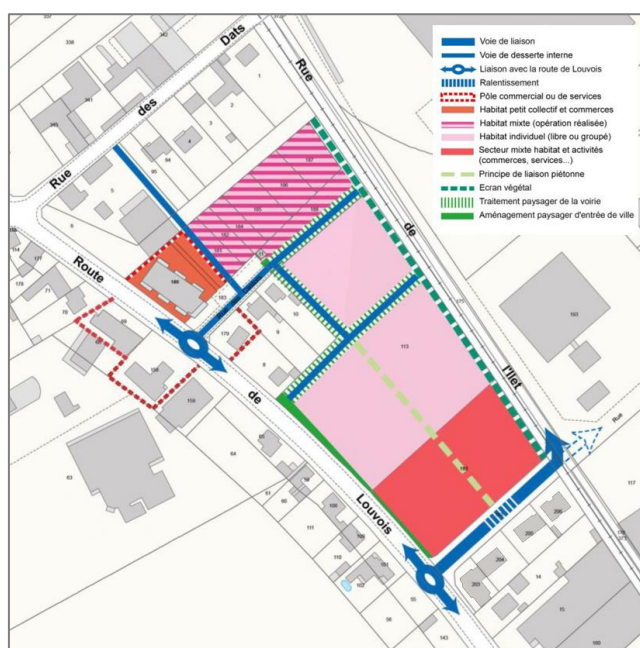
1 - Rapport de présentation

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

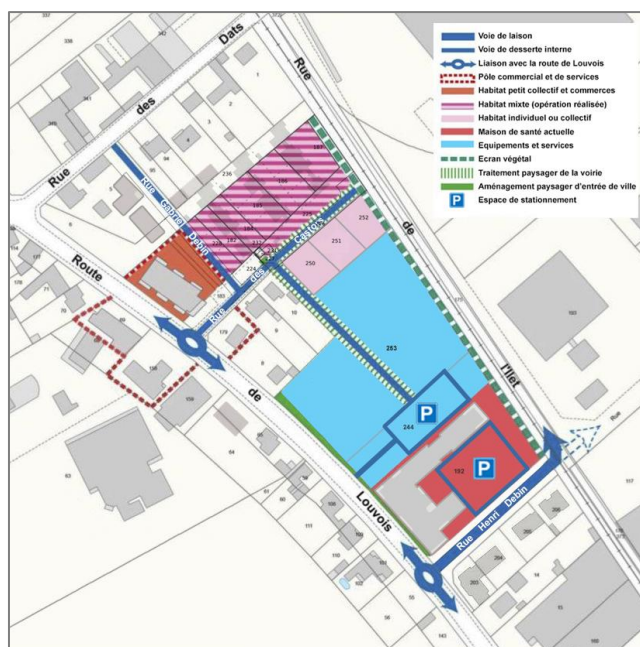
2 - Orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP du quartier « Les Déserts » est modifiée comme le montrent les schémas suivants et la partie texte est mise en cohérence avec le nouveau document graphique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE L'ACTUEL PLU



ORIENTATION D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION



3 - Règlement littéral

Le règlement des zones U1, U2 et IAU4 est modifié de la façon suivante :

Les toitures (art. 11-3) en zone U1 et U2

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics, les extensions de bâtiments ayant une toiture terrasse et les éléments ponctuels de liaison, ainsi que pour les constructions à usage d'habitation ou de commerce. Elles peuvent être végétalisées.

A l'exception des constructions destinées à l'activité agricole, les toitures en pente doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises, de zinc, de produits verriers ou de tout autre matériau en imitant l'aspect.

Les toitures à faible pente (comprise entre 5% et 15%) peuvent être en bac acier ou tout autre matériau en imitant l'aspect à condition d'être dissimulées par des acrotères horizontaux.

Les clôtures (art. 11-4) en zone U1

Les clôtures à l'alignement des voies doivent être constituées :

- soit par un mur plein,
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou à claire-voie surmontant éventuellement un mur bahut,
- soit par une haie vive accompagnée ou non d'un grillage.

Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres à l'exception des murs pleins qui peuvent s'inscrire dans la continuité d'un mur existant.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres.

Les clôtures (art. 11-4) en zone U2

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou à claire-voie surmontant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit par une haie vive accompagnée ou non d'un grillage.

Néanmoins, le long des voies identifiées aux documents graphiques par (- - -) seules les clôtures opaques préfabriquées sont interdites quel que soient leurs matériaux.

Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2 mètres.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 mètres.

Les eaux pluviales (art 4-2) en zone IAU4

Le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales est obligatoire en cas de présence avérée de cavités souterraines. Il est également possible, quand le réseau existe et dans la limite de ses capacités, pour recueillir les eaux pluviales provenant des aires de stationnement et de la voirie.

Dans le reste de la zone et les autres cas, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

L'emprise au sol des constructions (art.9) en zone IAU4

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 60% maximum de l'unité foncière.

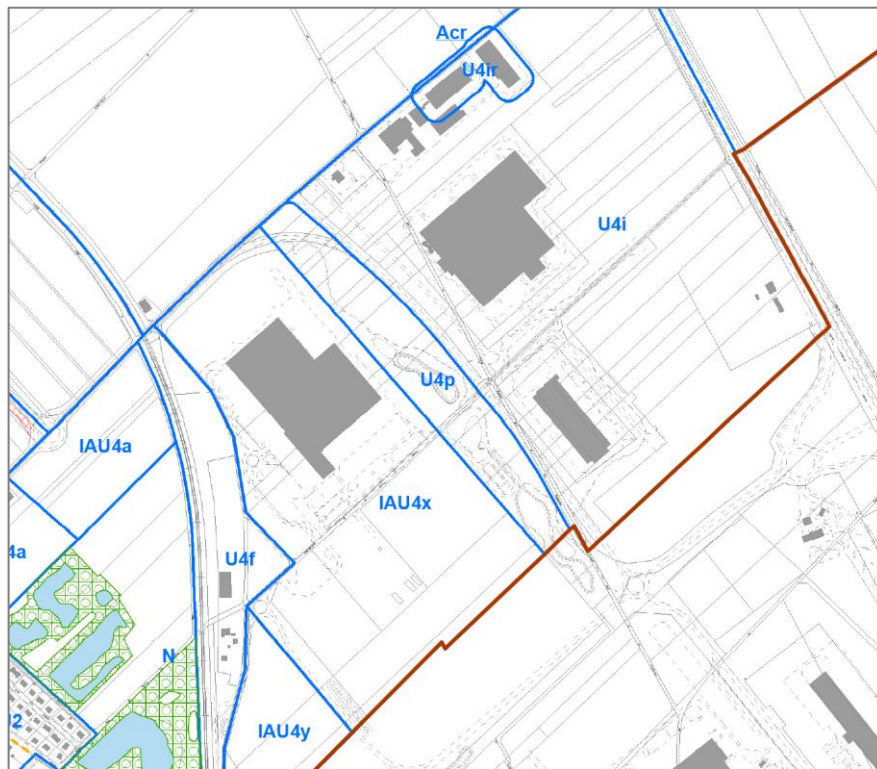
Obligations imposées en matière d'aires de stationnement (art.12) en zone IAU4

Il est exigé au minimum :

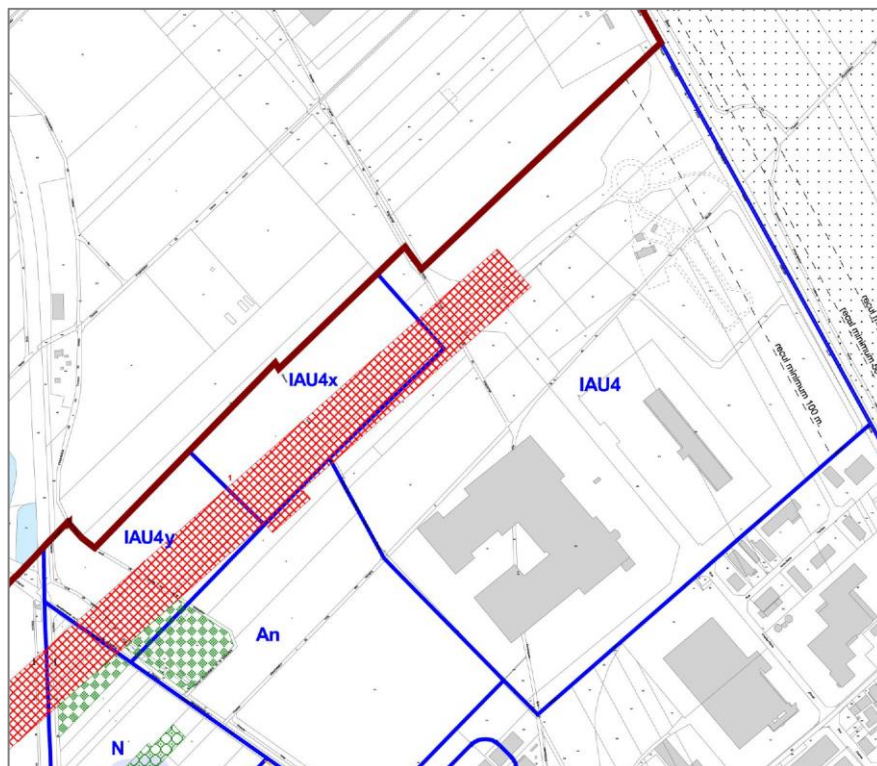
- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m² de surface hors œuvre brute pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Néanmoins, en cas d'extension d'un bâtiment existant ou de l'implantation de nouveaux bâtiments pour l'activité existante, ces obligations de stationnement ne s'appliquent pas si le nombre de places préexistantes permet de répondre aux besoins de l'activité.

**ANNEXE : extraits des PLU de Recy et Saint-Martin-sur-le-Pré
(plans de zonage donnés à titre indicatif - non modifiés)**



Zonage Recy (zone nord)



Zonage Saint-Martin-sur-le-Pré (zone sud)