



**PRÉFET
DE LA MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MAIRIE DE VITRY LE FRANÇOIS

16 JUIL. 2024

ARRIVÉE

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Planifications
Unité planification et légalité

Châlons en Champagne, le 10 juillet 2024

Affaire suivie par : Céline GARDEL
Tél. : 03.26.70.81.66

Courriel : ddt-urba-planification@marne.gouv.fr

**L'adjoint à la cheffe du Service Urbanisme et
Planifications**

à

**Monsieur le Président
de la Communauté de Communes
de Vitry Champagne et Der**
Hôtel de Ville-BP50420
51308 Vitry-le-François

Objet : Modification Simplifiée n°1 du PLU de Sermaize les Bains
Avis de l'État

Par arrêté communautaire n°AR_2024_001 du 02 avril 2024, la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sermaize les Bains a été prescrite.

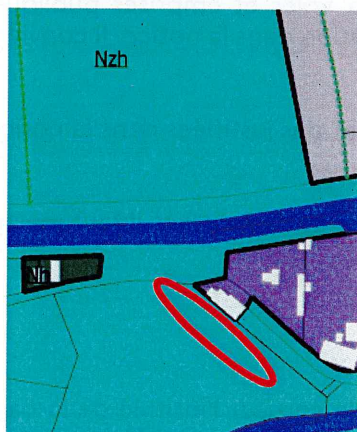
Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la communauté de communes a notifié le dossier le 31 mai 2024 aux personnes publiques associées. Celui-ci a été réceptionné à la Direction Départementale des Territoires le 31 mai 2024 et complété le 17 juin 2024.

Objectifs de la modification simplifiée :

Cette modification vise à clarifier et simplifier certaines règles du règlement écrit pour en faciliter la compréhension. Elle a également pour objectif de créer un sous secteur Ubx et d'y établir une OAP spécifique afin d'encadrer la reprise économique d'un ancien site thermal. De plus, elle complète les OAP pour les sous secteurs 1AUB et 1AUc, afin de les adapter aux réalités observées aux insertions paysagères et à la circulation attendue au sein de celles-ci.

L'analyse du dossier soulève les observations suivantes.

➤ **Règlement graphique**



Dans le secteur Nzh à l'ouest de la commune, une haie protégée du PLU en vigueur n'a pas été reportée sur les nouveaux plans de zonage. Il convient de réactualiser ces plans.

➤ **Règlement écrit**

Sur la page de garde, dans l'encart en bas à gauche, la mention « Version mise à jour par le GIF HOLEA dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet » doit être supprimée et remplacée par « dans le cadre de la modification simplifiée ».

En page 7, le sous-secteur 1AU_s est absent de la liste des sous-secteurs de la zone AU.

Dans le secteur US : il est nécessaire de justifier dans la notice les modifications apportées dans les articles 1, 2 et 6.

Dans le secteur UX : la suppression dans l'article 1, de l'évocation suivante : « Les constructions à vocation de logement sauf cas visés à l'article 2 » n'est pas justifiée dans la notice et n'est pas cohérente avec les constructions autorisées sous condition de l'article 2. De plus, des ajouts ont été insérés aux articles 6.3, 7.1, 7.2 et 10.3 sans être justifiés dans la notice explicative. Il est nécessaire de mettre en cohérence les documents.

Dans les dispositions applicables à la zone à urbaniser, il convient de remplacer « zone 1AU_a » par « sous-secteur 1AU_a ». De plus, dans l'article 2, il est écrit secteur au lieu de sous-secteur (cf p35).

Dans le sous-secteur 1AU_a : les changements des articles 10 et 11.1 doivent être justifiés dans la notice.

Dans l'article 6 du sous-secteur 1AU_a et 1AU_b, les modifications concernant la distance maximale de 50m et la suppression du terme « dépendances » remplacé par « autres constructions » ne sont pas justifiées dans la notice. Il convient de mettre en correspondance les documents.

Dans le sous-secteur 1AU_c : l'article 2 doit être justifié dans la notice pour la suppression des affouillements et exhaussements et la partie sur les constructions et installations techniques. La nouvelle hauteur des constructions n'est pas de 9,50m, mais de 8,50m, comme indiqué dans la notice. Il convient de rectifier le règlement en conséquence.

Dans le sous-secteur 1AU_d : les ajouts des articles 2 (conditions d'aménagement) et 6 n'apparaissent pas dans la notice explicative.

Dans le sous-secteur 1AU_s : les modifications des articles 1 (les constructions à vocation de logement) et 2 sont à justifier.

Dans le sous-secteur 1AU_x : les articles 2 et 4 doivent être justifiés pour ce qui concerne les ajouts et suppressions effectués. De plus dans l'article 7, la mention « et emprise au sol » n'apparaît pas dans les justifications de la notice, il est nécessaire de mettre en cohérence les deux documents.

Dans le secteur 2AU, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) a été modifiée, passant d'un retrait de 1m à 0,50m sans justification dans la notice. Il convient de mettre en concordance les deux documents.

Dans la zone A : les suppressions concernant les articles 7.3 et 11.5 ne sont pas justifiées dans la notice, il est nécessaire de mettre les 2 documents en cohérence.

Dans le secteur Nh : les modifications de l'article 2.2 ne sont pas justifiées dans la notice, il faut mettre les 2 documents en cohérence.

➤ **Notice de présentation**

Pour éviter toute confusion concernant la procédure, il est nécessaire de corriger l'intitulé de la page de garde du document, en remplaçant « Notice de présentation de la modification de droit commun

n°1 du PLU » par « Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU ». En page 8, il est écrit « 3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLUi ». Or, il ne s'agit du PLUi mais du PLU. Il convient donc de modifier le titre en conséquence.

Il est nécessaire de revoir certains numéros de page dans l'ensemble du tableau de justification, car ils ne correspondent pas aux pages du règlement écrit. Par exemple, pour la modification concernant la suppression de la référence aux entrepôts commerciaux, les pages 40, 51 et 57 doivent être remplacées par 41, 52 et 58. De plus, certaines modifications de pages sont manquantes, comme la page 35 du règlement dans ce même exemple, et l'ensemble des modifications du sous secteur 1AUa n'apparaissent pas. Il est essentiel de mettre en concordance les deux documents.

En page 11, pour la modification des règles de hauteurs des constructions pour les secteurs UA et 1AUc, il convient d'écrire « secteur UA et sous-secteur 1AUc » pour être cohérent avec le règlement. Toujours dans cette même rubrique, la justification pour la hauteur maximale de l'acrotère est de à 8,5 m au lieu de 7 m dans le règlement actuel, sauf pour le sous-secteur 1AUc où elle est de 8 m dans le règlement. Il convient de mettre à jour le document.

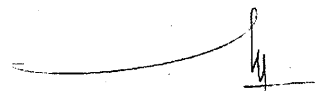
En page 12, pour la modification de l'article 11 concernant l'aspect des constructions, il manque les sous-secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd pour les toitures terrasses et pour la suppression de l'interdiction de « colonnes », il manque les sous-secteurs 1AUa et 1AUd et les zones A et N. Il convient de mettre en cohérence le règlement et la notice.

En page 13, pour le stationnement des vélos, le sous-secteur 1AUa a été oublié alors que cet ajout a été réalisé au niveau du règlement. Il est donc nécessaire de les mettre en cohérence.

Enfin, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquérir le caractère exécutoire.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

L'Adjoint à la Cheffe du Service Urbanisme et Planifications,



Manuel OLIVER