

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SOMBERNON

(21611)



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

PIECE N°B2 – NOTICE DE PRESENTATION

*PLU approuvé par délibération du : 17/10/2003
MECDU prescrite par délibération du : 29/01/2024*

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90 / dorgat@dorgat.fr

1 – INTRODUCTION.....	3
A. L'objectif poursuivi par la déclaration de projet	3
B. Comment se déroule la procédure de déclaration de projet ?	4
<i>CADRAGE PREALABLE.....</i>	<i>4</i>
<i>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</i>	<i>4</i>
<i>CONCERTATION.....</i>	<i>5</i>
2 – QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ?.....	6
A. Description du projet	6
B. Intégration du projet dans le PLU	10
<i>DETAIL DES COMPOSANTES PRINCIPALES DE L'OPERATION.....</i>	<i>10</i>
<i>DETAIL DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES IMPOSEES</i>	<i>11</i>
<i>DETAIL DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE</i>	<i>13</i>
C. Présentation de l'intérêt général	15
<i>UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</i>	<i>16</i>
<i>UN PROJET QUI PERMET DE MAINTENIR LES CAPACITES D'ACCUEIL DES SENIORS DANS DE BONNES CONDITIONS</i>	<i>17</i>
<i>UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT POUR LE SOUTIEN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....</i>	<i>18</i>
<i>UNE LOCALISATION ADAPTEE DU SITE D'IMPLANTATION.....</i>	<i>18</i>
<i>UN PROJET QUI PRESERVE L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LA BIODIVERSITE.....</i>	<i>20</i>
3 – MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES DU PLU.....	22
<i>CREATION D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SITE DE L'ACTUEL EHPAD</i>	<i>22</i>
<i>MODIFICATION GRAPHIQUE DU PLU</i>	<i>24</i>
<i>MODIFICATION TEXTUEL DU PLU.....</i>	<i>26</i>
4 – COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES NORMES SUPERIEURS	32
<i>ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)</i>	<i>32</i>
<i>ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)</i>	<i>32</i>
<i>ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE.....</i>	<i>33</i>

1 – INTRODUCTION



L'OBJECTIF POURSUIVI PAR LA DECLARATION DE PROJET

Par délibération en date du 29 janvier 2024 la Commune SOMBERNON a prescrit une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme afin de faire évoluer à la marge le contenu du PLU et permettre la création d'un nouvel EHPAD » (rue Saint Barbe) en lieu et place de l'EHPAD « Les perces neiges », situé à SOMBERNON.

Cette nouvelle construction est justifiée compte-tenu de l'ancienneté de l'établissement (mis en service en 1976) qui ne correspond plus à la demande actuelle, notamment en termes de nombre de logements et de services. En effet, des réflexions ont été engagées par la société ORVITIS pour évaluer les possibilités d'extension ou de réhabilitation de l'EHPAD existant, mais ce dernier apparaît aujourd'hui inadapté à son usage de par sa taille, sa configuration et sa localisation (à flanc de coteau).

L'objectif affiché à travers la création de ce nouvel EHPAD est de pouvoir accueillir et regrouper les 64 résidents actuels de l'EHPAD existant de Sombernon ainsi que les 20 résidents de l'EHPAD « Les Nymphéas » de Fontaine-les-Dijon, et ce afin d'en optimiser le fonctionnement. Cela induit en parallèle la création de logements complémentaires mais aussi d'espaces annexes internes (salles d'animations, stockage, salle de restauration, ...), et externes tels que du stationnement, des espaces végétalisés, ...

Le terrain envisagé pour la réalisation de ce projet est composé des parcelles AD11, ZC48 et ZC34 dont la commune est actuellement propriétaire, parcelles classées au sein des zones Ub et 1AUab du PLU actuellement opposable. Cependant, le projet se heurte aux prescriptions réglementaires imposées par le règlement, la mise en œuvre de ce projet nécessite donc la modification des prescriptions réglementaires attachées à l'assiette du projet à travers la création d'un secteur spécifique.

Il est rappelé que lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles peuvent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération en question, conformément aux articles L.153-54 et suivants du code l'urbanisme.

La création du nouvel EHPAD répond à la notion d'intérêt général (confère chapitre 2B), et entre donc dans les dispositions de l'article précité. Ainsi, au regard de l'article R.153-55 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet décidée en application de l'article L.300-6 du même code.

La présente notice s'attache à présenter le projet (présentation générale, caractéristiques et intérêt général du projet notamment au regard de la déclaration de projet), ainsi que l'évolution des différentes parties du document d'urbanisme rendues nécessaires pour mener à bien le projet au regard des justifications apportées.



COMMENT SE DERoule LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET ?

CADRAGE PREALABLE

La procédure de mise en compatibilité au titre de la déclaration de projet est établie conformément au Code de l'Urbanisme, notamment à l'article L.153-54, lequel stipule que le PLU peut être mis en compatibilité par le biais d'une déclaration de projet après examen conjoint de l'Etat et des Personnes Publiques Associées, et enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Préalablement, il est rappelé que l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées aura lieu une fois la concertation terminée. Le procès-verbal de la réunion sera joint au dossier d'enquête publique et les remarques formulées seront analysées pour savoir si elles peuvent être intégrées au dossier.

L'enquête publique liée à la procédure est organisée dans les formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'Environnement. Elle porte sur l'intérêt général de l'opération établie par la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L.154-54 du Code de l'Urbanisme, ainsi que sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui en est la conséquence. Ces deux composantes sont clairement identifiées dans le rapport pour en faciliter la compréhension.

À l'issue de l'enquête publique, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera approuvée par la déclaration de projet conformément à l'article L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions relatives aux évaluations environnementales des documents d'urbanisme ont été renforcées par la loi du 07/12/2020 portant accélération et simplification de l'action publique.

L'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme encadre précisément la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Nonobstant les incidences sur un site NATURA 2000, l'article R104.13 du code de l'urbanisme vise expressément la réalisation d'une évaluation environnementale systématique dans le cas de mise en compatibilité de PLU, notamment lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision.

En l'état, il est rappelé que la mise en compatibilité :

- Ne change pas les orientations du PADD,

- Ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune,
- N'admet pas la création d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté,
- Ne réduit pas une zone agricole ou un espace boisé classé. Il s'agit de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein des zones urbaines et à urbaniser,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Ne constitue pas non plus une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Considérant la portée des modifications apportées, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à une demande de cas par cas et ce conformément aux dispositions de l'article R.104-14 du Code de l'Urbanisme.

Toujours en application du 2° de l'article R.104-14 du Code de l'Urbanisme, la demande de cas par cas est portée par la personne publique responsable de la Déclaration de projet, en l'occurrence le conseil Municipal Sombornon, sur la base des études techniques fournies par le porteur de projet.

En conséquence, la Commune saisira, pour avis conforme, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dès lors que la seconde partie du diagnostic écologie relative à la faune et la flore sera transmise par ORVITIS (début juin).

Cet avis sera étudié dans le cadre de l'examen conjoint des personnes publiques associées et figura également au dossier d'enquête publique.

CONCERTATION

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme encadre les procédures soumises à la concertation des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

En l'état du Code de l'Urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à une concertation obligatoire. Une telle concertation ne sera rendue obligatoire que si le projet emporte modification des orientations du PADD et/ou s'il est soumis à une évaluation environnementale (suite à la demande de cas par cas effectuée auprès de la MRAe).

Toutefois, conformément à la délibération de lancement en date du 29/01/2024, la Commune de Sombornon a pris l'initiative de soumettre la procédure à la concertation des habitants afin d'anticiper cette obligation éventuelle, et prendre en compte leurs remarques le cas échéant.

A l'issue de la concertation, le bilan sera dressé par M. le Maire puis présenté en séance du Conseil Municipal pour être validé. Il sera par la suite joint au dossier d'enquête publique. Le bilan de la concertation permettra notamment de répondre aux remarques soulevées par les habitants.

2 – QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ?



DESCRIPTION DU PROJET

Comme exposé préalablement, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est justifiée de par la nécessité de créer un nouvel EHPAD (rue Saint Barbe) en lieu et place de l'EHPAD « Les perce neige », situé à SOMBERNON.

En effet, l'EHPAD actuel, situé entre la Rue du Gué et la Rue de Lauterecken est un ancien foyer de logement transformé et mis en service en 1976, qui propose une capacité d'accueil de 64 résidents, avec 9 chambres de 17m² et 53 studios de T1 bis de 33m².



L'établissement actuel est jugé inadapté à son usage et à la demande, notamment pour répondre aux besoins des résidents via le développement d'une offre de services. De plus les contraintes de localisation et de configuration du site (situé à flanc de côteaux) limitent, voire empêchent toute possibilité de réhabilitation et d'extension. Des études préalables ont pu mettre en avant les points suivants :

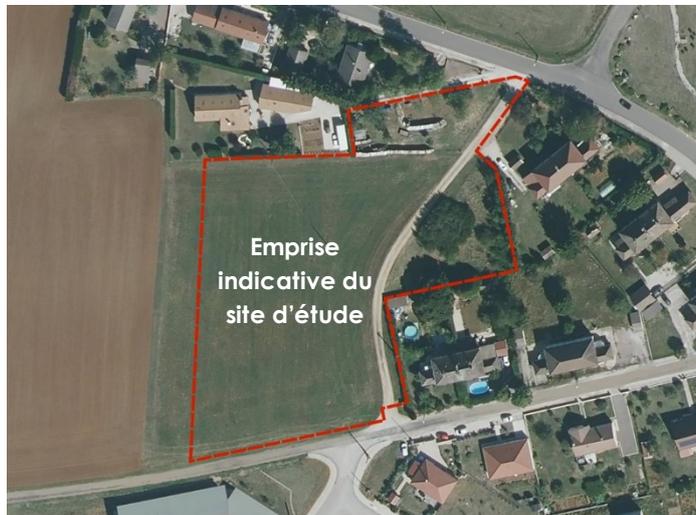
- Bien que le PLU ne définisse pas de coefficient d'emprise au sol (CES), on constate que le CES actuel est à son maximum. L'agrandissement à travers l'implantation d'une nouvelle aile annexée au centre de la barre empiètera sur les espaces extérieurs de l'établissement. Or ces espaces de promenade sont nécessaires pour la bonne qualité de vie des résidents.
- La hauteur réglementaire imposée par le PLU sur cette emprise est de 12 m maximum, ce qui écarte la possibilité de surélever le bâtiment pour gagner en surface plancher. La surélévation même du bâtiment risque de présenter un impact assez important au sein de l'établissement et d'engendrer des problématiques annexes liées à la circulation au sein du bâtiment. En effet, n'oublions pas que le bâtiment est situé à flanc de coteau et présente une certaine visibilité depuis les points bas et haut de la Rue du Gué. Augmenter la hauteur du bâtiment actuel engendrerait des impacts dans le paysage.



- La forme architecturale du bâti présente également une contrainte puisque la longueur du bâtiment est de 61 m, ce qui crée de longs couloirs desservant les chambres sur certains étages ; des bureaux et la salle de restauration sur d'autres. Cette linéarité s'apparente à une approche hospitalière ou hôtelière que les utilisateurs, usagers et professionnels des EHPAD ne veulent plus.

A la lumière de ces éléments, la construction d'un nouvel EHPAD sur un autre tènement est la meilleure solution pour faire face à la hausse des besoins de l'établissement. Les élus ont donc mis à la disposition d'ORVITIS des parcelles communes en vue de développer un nouvel EHPAD plus adapté à la demande actuelle. Ce bâtiment, implanté Rue Sainte Barbe disposera alors de l'espace suffisant pour se développer et permettra notamment d'accueillir et regrouper les 64 résidents actuels de l'EHPAD « les Perces Neige » ainsi que les 20 résidents de l'EHPAD « Les Nymphéas » de Fontaine-les Dijon afin d'en optimiser le fonctionnement.

Le site d'implantation est plus précisément localisé au Nord de la commune entre l'avenue de la Brenne et la rue de Sainte-Barbe, sur les parcelles cadastrées ZC34, ZC48 et AD11 pour une surface évaluée à environ 9 535 m² (confère emprise du site d'étude ci-contre).



L'emprise du projet est classée au nord du Lotissement des Abeilles en cours d'aménagement à moins de 500m à vol d'oiseau de l'EHPAD existant. Il s'inscrit au sein des zones 1AUab et Ub toutes deux ayant vocation à accueillir ce type d'établissement.

À travers ce projet, il est envisagé la mise en place de convention APL qui inscrirait les futurs logements dans l'inventaire des logements sociaux de la Commune selon la loi SRU.

Le nouveau projet d'EHPAD s'inscrit dans une logique de domiciliation afin de sortir d'une logique institutionnelle et d'hébergement avec une capacité à répondre aux aspirations et besoins des personnes qui avancent en âge, tel que c'est proposé par le Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

Cela nécessite de proposer des espaces en adéquation avec les nouveaux usages des futurs résidents ; des espaces qui représentent des lieux à forte désirabilité pour les résidents, leurs proches et les professionnels, ce qui impacte l'organigramme fonctionnel et spatial ainsi que la surface plancher de la construction et l'aspect architectural par la même occasion.

Le nouvel EHPAD s'appuie sur la programmation suivante :

- 84 logements à minima d'une surface comprise entre 22 et 26 m² (salle de bain accessible PMR incluse) ;

- Création d'un espace fédérateur « la Place du Village », un véritable point névralgique et lieu de vie privilégié de l'ensemble des résidents ;
- De locaux de logistique et périphériques ;
- Une zone d'entrée, accueil et administration ;
- Des locaux de soins communs ;

La surface utile nécessaire pour ce projet est estimée à environ 3 600 m² soit une surface plancher de 5 100 m² minimum (susceptible d'évoluer en fonction de l'avancée des études). Pour référence, l'EHPAD existant repose sur une surface foncière de 5 010 m², avec un bâtiment construit en 1973 en R+4 proposant une surface plancher de 3 265 m².

À noter que le bâtiment actuel de l'EHPAD fait l'objet de réflexions vis à vis de son devenir potentiel suite à la délocalisation envisagée au titre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées, rappelons préalablement que le site actuel est inscrit au sein de la parcelle AB487 d'une surface d'environ 5 020 m² inscrit au sein de la zone Ub du PLU, laquelle couvre (conformément au chapeau réglementaire) des quartiers aérés et arborés où se succèdent pavillons, jardins et équipements collectifs. La principale vocation de cette zone est l'habitat individuel de faible densité, mais l'habitat collectif, les équipements collectifs y sont autorisés ainsi que les activités complémentaires, compatibles avec le caractère de la zone.

- La démolition du bâtiment avec reconstruction de logements collectifs :

La première option permet d'évaluer l'opportunité de pouvoir démolir le bâtiment pour en reconstruire un nouveau. Le PLU encadre le devenir de la parcelle à travers le règlement de la zone Ub, notamment les règles de recul, de stationnement et de maintien des plantations existantes.

Cette hypothèse reste intéressante et permet d'envisager le développement d'un nouveau projet au sein d'un espace déjà consommé, ce qui s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Cependant, le coût de la démolition pourrait présenter plus d'un quart du budget de l'opération, nécessitant pour le propriétaire actuel de trouver les investissements nécessaires pour supporter ce coût financier.

- La réhabilitation du bâtiment avec changement de destination :

La seconde option porte sur la cession du bâtiment à un investisseur pour une réhabilitation du bâti en logements collectifs, éventuellement destinés aux seniors.

Le bâtiment tel qu'il est construit est au maximum de la capacité de la parcelle, la hauteur est en R+4 au lieu des 12 m maximal de la zone UB. Néanmoins, la question du stationnement devra être traitée dans les futures études afin de respecter les règles d'urbanisme.

Quelles que soient les options envisagées, il apparaît trop prématurer d'envisager telle ou telle solution. En effet, aucun projet ne pourra se dessiner avant le démarrage des travaux du nouvel

EHPAD. L'ancien établissement ne sera en effet libéré de toute activité, qu'une fois le second bâtiment construit et livré.

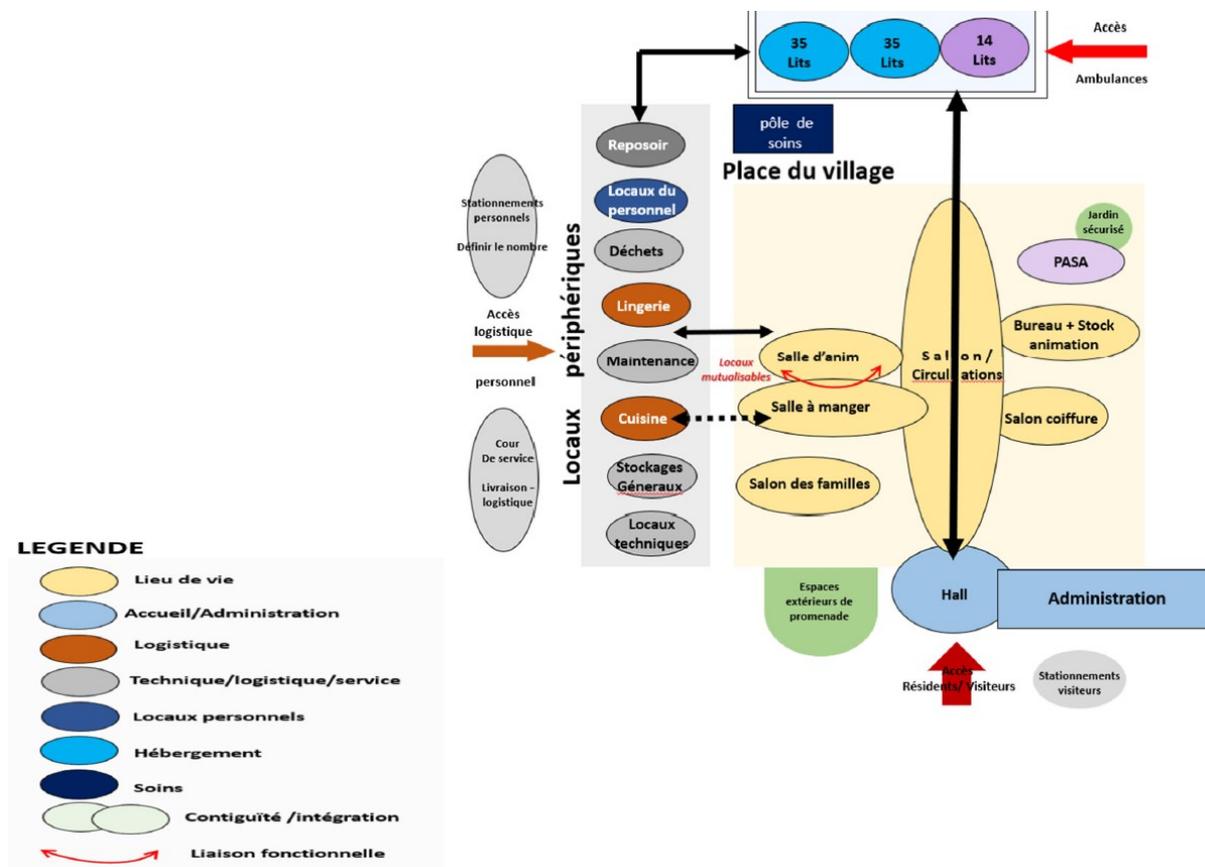
Dès lors, il semble opportun d'encadrer le devenir de cette zone pour préserver le cadre de vie et les conditions optimales en cas de densification ou de réhabilitation. L'objectif est d'anticiper les deux options éventuelles à travers la création d'orientations d'aménagement et de programmations adaptées qui prendront en compte les thématiques suivantes : accessibilité, cadre de vie, intégration urbaine et architecturale, et cadre paysager.

B INTEGRATION DU PROJET DANS LE PLU

Détail des composantes principales de l'opération

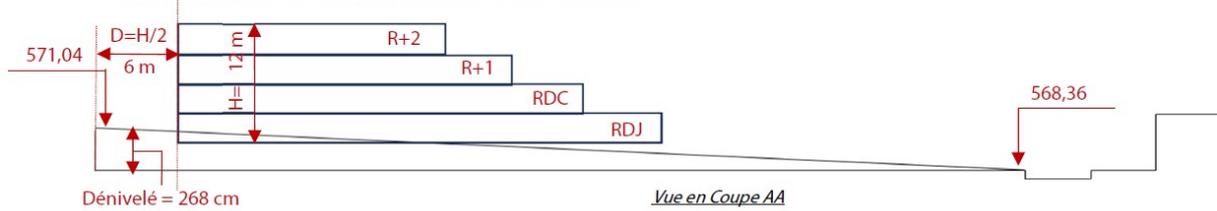
Avant de détailler les enjeux liés à l'intérêt général de l'opération, ce chapitre vise à mettre en évidence l'adéquation du projet avec les dispositions du PLU, et le cas échéant les éléments à mettre en compatibilité compte-tenu du projet présenté.

Les caractéristiques du projet, tirées d'une étude réalisée courant novembre 2023, prévoient la création d'un nouveau bâtiment de 84 logements basé sur l'organigramme fonctionnel suivant. Les scénarios mis en avant projettent la création d'un bâtiment de type R+2 sur rez-de-jardin (soit un total de 4 niveaux) pour une hauteur totale d'environ 12m et une surface de plancher de près de 5500 m².

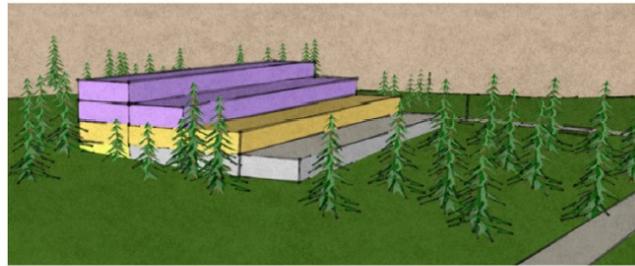
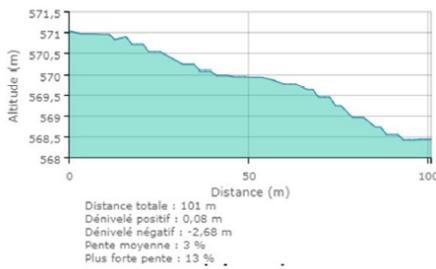


Le nouveau terrain d'accueil présente une pente avec un différentiel de 2,68 mètres la conception du projet tout entier devra donc prendre en compte cet élément, notamment dans la gestion des déblais-remblais, des eaux pluviales, des accès PMR...).

Schématisation du dénivelé constaté sur le projet :



PROFIL ALTIMÉTRIQUE

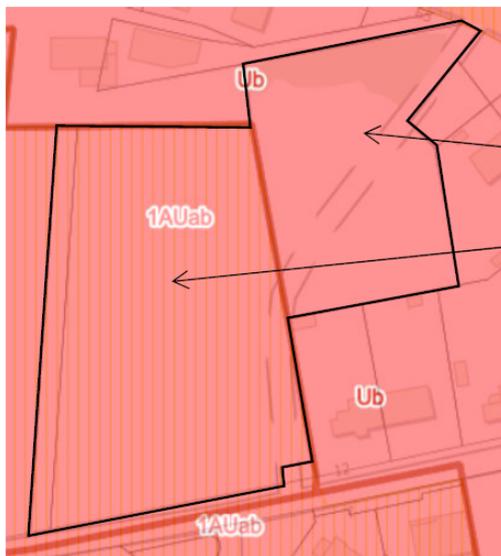


Attention, il est précisé que la modélisation présentée ci-dessus ne constitue pas la forme définitive du bâtiment. La forme générale du projet répondra aux contraintes urbanistiques de la zone (OAP, accessibilité, alignement...). Une maîtrise d'œuvre travaillera nécessairement sur les questions architecturales notamment l'ensoleillement, l'orientation, les vents dominants, les nuisances, les accès PMR, la sécurité incendie, les contraintes dimensionnelles...

Détail des prescriptions réglementaires imposées

Les parcelles du projet sont classées au sein des zones Ub et 1AUab du PLU de SOMBERNON :

- La parcelle du projet :



VUE DETAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée Ub, Ub : zone urbaine d'extension.
- Parcelle classée 1AUyc, 1AUyc : secteur de la zone 1AU à urbaniser à moyen terme pour les activités commerciales et de services.
- Parcelle classée 1AUab, 1AUab : secteur de la zone 1AU soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Secteurs de projet

- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Périmètres d'informations

- Périmètre de droit de préemption urbain
- Périmètre de droit de préemption urbain.

Cette multiplication des dispositions réglementaires entraîne une complexité lors de la mise en œuvre du projet puisque des différences réglementaires sont constatées entre les deux zones. Il convient donc dans un premier temps de chercher à les homogénéiser via la création d'un secteur spécifique de la zone Ub.

Dans le tableau ci-dessous figurent :

- En **VERT** les règles similaires entre les deux zones qui ne posent pas de difficultés particulières
- En **ROUGE** les règles manifestement incompatibles qui nécessitent d'être modifiées.
- En **JAUNE** les règles qui présentent des différences entre les deux zones et qui pourraient être mises en cohérence ou précisées.

	Zone Ub	Zone 1AUab	Besoin d'ajustement et de cohérence
Articles 1 et 2 : le champs de constructions possibles	La création de l'EPHAD figure parmi les constructions autorisées sans conditions, de même que les affouillements et exhaussements de sols afférents	Les constructions à usage d'équipement collectif et les installations d'intérêt général sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec le caractère de la zone. En outre tout projet de construction ou d'aménagement se réalise en une ou plusieurs opérations avec possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines et en conformité avec les orientations d'aménagement créées pour ce secteur	
Article 3 : accès et voirie	Règles de base	Un seul accès par opération de construction sauf justification. Accès limité à 4m sur rue sauf exception pour les équipements collectifs. Toute création d'accès charretier ou de portillon sur les espaces verts ou piétons est interdit. Les accès doivent respecter les principes définis dans les OAP	Des différences mais qui restent peu applicables au projet en cours et qui intègrent les OAP
Article 4 : réseaux	Règles de base	Des contraintes supplémentaires en matière de gestion des eaux pluviales propres avec dispositif d'infiltration (type noue situées à minimum 3 m de la propriété riveraine avec limitation du débit de rejet)	Une gestion obligatoire en matière de rétention des eaux pluviales propres
Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul de 4m Possibilité d'implanter des dépendances en limite si la voie et le terrain présentent une altitude différente Si riverain de plusieurs voies alors les règles s'apprécient sur la voie de l'accès charretier	Recul de 2m et 5m pour les constructions à usage de stationnement. Des contraintes supplémentaires sont imposées pour les dépendances	Des règles de recul différentes susceptibles de contraindre l'harmonie globale
Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation en limite si respect règle de hauteur, mais une construction en limite de fond de parcelle autorisée que pour les dépendances En cas de recul $D=H/2$ minimum 3 mètres	Implantation en limite si respect règle de hauteur En cas de recul $D=H/2$ minimum 3 mètres	

Article 9 : emprise au sol	Pas de prescription	Pas de prescription	
Article 10 : hauteur	Au-delà de 3m des limites séparatives, la hauteur doit être harmonisée avec les constructions voisines dans dépasser 12 mètres Dans une bande de 0 à 3m des limites séparatives la hauteur est limitée à 4.5 ou 6m en fonction des limites considérées Des prescriptions non appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général	Au-delà de 3m des limites séparatives, la hauteur doit être harmonisée avec les constructions voisines sans dépasser 8 mètres Dans une bande de 0 à 3m des limites séparatives la hauteur est limitée à 4.5 ou 6m en fonction des limites considérées L'article impose également des règles de calcul différentes en zone 1AUab	Une hauteur limitée à 8m incompatible avec le principe d'un bâtiment de 4 niveaux (minimum 12m)
Article 11 : aspect extérieur	Présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et de respecter les caractéristiques des bâtiments voisins	Présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et de respecter les caractéristiques des bâtiments voisins, notamment pour les pentes de couvertures. Une pente de 35° à 50° doit être respectée sauf pour les équipements collectifs	Un principe d'aspect compatible qu'il faudra probablement clarifier
Article 12 : stationnement	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affecter à l'habitation mais pas de règles pour les autres destinations	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher affecter à l'habitation mais pas de règles pour les autres destinations Des règles pour le stationnement en sous-sol (largueur et pente de la plateforme d'accès)	Des règles pour l'accès en sous-sol
Article 13 : espaces libres et plantations	Maintien ou remplacement des plantations existantes en équivalence et plantation des aires de stationnement à raison d'un arbre au moins pour deux places	Création d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8 % de la surface totale de la zone d'un seul tenant. Toute surface résiduelle est à éviter.	Une obligation d'espace collectif paysager mais qui n'est pas incompatible avec le projet

Il est précisé ici qu'un EHPAD n'est pas considéré comme une habitation, mais comme un équipement d'intérêt collectif. Aussi, certaines des dispositions du PLU admettent une dérogation, il n'en reste pas moins que la hauteur de 8m imposée s'avère trop limitée pour permettre une mise en œuvre optimale du projet.

Certaines des prescriptions réglementaires imposées au sein de la zone 1AUab sont issues de la modification simplifiée n°6, laquelle visait à reporter les règles du lotissement afin d'anticiper sa caducité. Par principe, les règles alors imposées au lotissement « Terres d'Abeilles » (délivré en 2012) se retrouvent imposées à l'ensemble de la zone. Ces ajouts concernent en particulier les règles de recul par rapport à la rue, la largeur des accès charretiers, l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle qui avaient été mises en place depuis 2012, en cohérence et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Ceci permet de justifier en partie la possibilité de les modifier sans pour autant porter atteinte aux objectifs initialement poursuivis.

Détail des orientations d'aménagement et de programmation de la zone

En plus des dispositions du PLU, l'emprise du secteur d'implantation classée en zone 1AUab est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit notamment d'identifier le secteur au sein d'un pôle de centralité (dont la localisation est préférentielle)

avec des orientations relatives à la mixité fonctionnelle et aux obligations de création d'accès pour la desserte de l'ensemble de l'opération.



Les OAP illustratives prévoient les orientations ci-dessous reprises. Sont indiquées en bleu les remarques propres à la prise en compte du projet.

- Un aménagement de la zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations avec possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines. Obligation également de préserver la constructibilité et la cohérence urbanistique de l'ensemble de la zone.
Concrètement, ces orientations ne font pas opposition à la mise en œuvre du projet, ce dernier devra toutefois assurer la création de l'accès tel que prévu dans les OAP illustratives.
- Prévoir de la mixité fonctionnelle (activités, services, commerces, équipements collectifs) à localiser préférentiellement dans la zone indiquée dans le schéma d'orientation d'aménagement. Cette mixité pourra se traduire par des espaces réservés aux activités économiques et / ou par des bâtiments mixtes (habitat / activité). Il est rappelé que la création d'un EHPAD ne peut être assimilée à de l'habitat ou à une activité économique. Notons cependant que les OAP illustratives prévoient au sein de cette zone de mixité fonctionnelle la création d'un pôle de centralité qui peut se baser sur un équipement collectif (admettant de ce fait la réalisation de l'EHPAD). Cette orientation n'est donc pas incompatible avec le projet.
- Prévoir un pôle de centralité urbanistique dans l'opération qui se veut le cœur de vie et d'animation. Il pourra s'appuyer soit sur un équipement collectif structurant (place public, salle polyvalente ou autre), soit sur un regroupement de commerces et services, soit sur un pôle de compacité de logement comprenant du petit collectif. L'idéal serait de créer un pôle central structurant regroupant ces trois destinations. La création d'un EHPAD en lieu et place du pôle de centralité répond aux orientations mises en avant en prévoyant un équipement collectif.
- Prévoir une densité minimale globale à l'échelle du secteur 1AUab de l'ordre de 13 à 18 logements par hectare afin de produire un urbanisme durable et respectueux du principe de gestion économe de l'espace, tout en proposant un cadre de vie compatible avec les quartiers résidentiels environnants. La création d'un EHPAD, dont les capacités d'accueil sont non compatibles parmi l'objectif de densité n'est pas de nature à remettre en cause directement les présentes OAP dans le sens où ces dernières admettent l'implantation d'équipements ou de commerces au sein du pôle de centralité. À charge alors de reporter les objectifs de densification sur le reste de l'opération. Notons que l'ensemble de la zone 1AUab porte sur une surface d'environ

21.6 hectares, et qu'une première partie de la zone a fait l'objet d'un lotissement (Terres d'Abeilles d'une emprise de 8.7 hectares). En outre, il est rappelé que la délocalisation de l'EHPAD permettra de libérer un espace susceptible d'être destiné à la production de logements. Dès lors, dans un secteur où aucune contrainte de densité n'est imposée il pourrait être envisagé de compenser potentiellement (voir en partie) le nombre de logements réalisables au sein de l'ancien site de l'EHPAD.

- Prévoir une diversité d'habitat et de mixité sociale en proposant de l'habitat individuel, groupé, accolé et isolé. La mise en œuvre du projet n'est pas de nature à remettre en cause ces objectifs.
- Imposer un échelonnement dans le temps sur les 10-15 prochaines années, la réalisation de la zone devant se dérouler dans le respect de la capacité des équipements publics et en particulier les équipements scolaires et périscolaires. La mise en œuvre du projet n'est pas de nature à remettre en cause ces objectifs.
- Prévoir des espaces paysagers pouvant recevoir des modes de gestions alternatifs de traitement des eaux pluviales (en s'appuyant notamment sur le maillage schématique proposé). La mise en œuvre du projet n'est pas de nature à remettre en cause ces objectifs.



PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL

Une déclaration de projet poursuit la prise en compte et la traduction d'un intérêt général. La démonstration de cet intérêt général doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations du projet. Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent aux dynamiques environnementales, écologiques et paysagères du territoire communal peuvent utilement être rappelés.

Un projet compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'intérêt général de l'opération réside en premier lieu dans la mise en œuvre des enjeux traduits au sein du Plan Local d'Urbanisme, et plus précisément au sein du PADD. Pour rappel, le PADD du PLU de Sombernon s'articule autour des orientations et enjeux suivants :

Point 2.1 – Équilibre entre développement urbain et développement rural : « [...] Le développement urbain nécessaire sera assuré par la réservation suffisante de zones constructibles, en fonction d'objectifs de population fixés à 1200 habitants à long terme. Le développement économique prendra en compte les spécificités de la commune et le rôle de bourg-centre qu'elle est appelée à jouer, en créant deux pôles d'activités : à vocation artisanale et commerciale dans et à proximité du village, à vocation industrielle et de services lourds près des dessertes routières ».

Point 2.1 (suite) – Équilibre des espaces urbains et périurbains : « La problématique globale vis-à-vis des espaces périurbains se décline sous deux aspects : une urbanisation cohérente se rattachant correctement aux espaces centraux, et un rééquilibrage des espaces de développement par rapport au centre »

Point 2.2 – Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale :

- « Activités : [...] dans les autres domaines (artisanat, industrie, agriculture), l'objectif est de permettre l'exercice des activités et l'accueil d'entreprises nouvelles, dans des zones affectées à ces destinations [...]
- Habitat : P.9 « L'analyse a mis en évidence une certaine tension sur le marché du logement, due à la faiblesse de la construction de ces dernières années. L'effort important réalisé en matière de logements locatifs doit être soutenu de façon à capter la part de population en diminution, à savoir la tranche des 20-39 ans. Cette catégorie, qui n'a pas forcément les moyens d'accéder à la propriété, doit pouvoir trouver un logement locatif de qualité, répondant à ses attentes. Ces logements peuvent être trouvés dans le cadre du renouvellement urbain (en cours) mais aussi dans celui des programmes nouveaux qui doivent intégrer dans une certaine proportion des locatifs (soit en maison individuelle, soit en petits collectifs) et du logement social. Cette pratique permet aussi de répondre à l'objectif de mixité sociale ».
- Cadre de vie : deux objectifs sont recherchés : la préservation d'un cadre de vie particulièrement favorable et sa valorisation et diversification [...] ».
- Concernant la zone de développement « Champ du Gué et de la Corotte » (actuelle AFUL Terres d'Abeilles en zone IAUab) : P7. « La mutation du secteur doit prendre en compte un certain nombre de facteurs : la protection du paysage, la liaison avec le centre actuel, la continuité architecturale du bâti, le maintien des liaisons piétonnes vers les équipements ».

Point 2.3 – Principe de respect de l'environnement et du paysage : « Les éléments repérés de niveau I de valeur écologique, comme les bois, les haies sur pente, etc. doivent être protégés. Le deuxième enjeu réside dans la gestion des risques et des nuisances [...] La protection des nappes souterraines représente le troisième enjeu d'ordre général [...] La qualité d'organisation et l'homogénéité architecturale du centre ancien devront être conservées si on veut garder la cohérence de l'espace urbain [...] »

Point 2.4 – Déplacement : « Le premier enjeu vise la sécurité des déplacements dans le village. [...] Le deuxième enjeu fort vise à solutionner à terme les problèmes de traversée du village. Cet objectif sera inscrit sous forme d'un emplacement réservé pour un « contournement » du village par le nord. Le troisième enjeu vise la diversité des modes de transport. Des cheminements piétonniers nombreux... ».

Dans l'ensemble, le projet d'EHPAD mis en avant, ainsi que sa localisation, répondent et s'inscrivent dans la poursuite des objectifs mis en avant dans le PADD.

Un projet qui permet de maintenir les capacités d'accueil des séniors dans de bonnes conditions

À titre liminaire il est rappelé que l'objet principal de la procédure engagée vise à permettre le maintien d'une offre d'hébergement à destination des séniors sur le territoire. Ce maintien s'accompagne également d'une évolution de l'offre en vue de répondre aux besoins et au bien-être des résidents et professionnels soignants.

En effet, l'intérêt général réside dans le fait que la commune cherche à traduire la possibilité de développer la qualité des services actuellement proposés aux résidents actuels afin d'améliorer leur cadre de vie et celui du personnel qui les accompagne.

Des réflexions ont en priorité été engagées pour évaluer les capacités de développement du site actuel, mais ce dernier présente des contraintes trop compliquées à dépasser (et qui ne permettent pas de faire évoluer positivement le site sans remettre en cause les espaces de promenade adjacents au bâtiment). Aussi, afin de conserver un cadre de vie propice au bien être des résidents (un cadre verdoyant et de proximité au sein duquel ils peuvent se promener) parti a été pris d'envisager la délocalisation du site sur la commune.

Ce parti s'appuie sur le référentiel des « maisons du grand âge » créé en 2022 dans le cadre d'un travail participatif des équipes de VYV3 (actuel gérant du site) et de ses partenaires (notamment l'atelier d'Architecture Humaine de Fany Cérèse) et qui traduit la volonté de transmettre les principales orientations à suivre dans le cas de construction d'établissement tel que celui imaginé sur Sombernon.

Ce référentiel est une contribution pour un changement de regard de la société sur le grand âge. Il présente de nombreuses pistes pour améliorer les EHPAD et les pratiques en leur sein, mais aussi des astuces pour lutter contre les idées reçues. L'objectif principal étant de rappeler qu'un EHPAD est un lieu de vie complexe où des personnes âgées qui y habitent, côtoient du personnel soignant qui y travaille. C'est un lieu qui permet aux résidents de maintenir des lieux sociaux.

Aussi, l'EHPAD ne doit pas être réduit à un bâtiment performant, architecturalement plaisant et fonctionnel, il doit également intégrer dans sa conception intrinsèque le bien-être de ceux qui y habitent et dans le prolongement de vie à la maison. Il n'est pas non plus question de demander aux résidents de s'adapter à un bâtiment centré sur la prise en charge uniquement des soins.

L'esprit lié à la conception du futur bâtiment s'appuie donc sur le principe suivant : Le résident est un habitant à part entière de sa ville d'accueil et possède de ce fait le droit au maintien de ses liens sociaux.

Un potentiel de développement pour le soutien de la croissance démographique

Outre le maintien des conditions d'accueil des séniors (voir leur amélioration), le projet porte également sur la requalification du site existant.

Sans bloquer le développement de ce secteur, il s'agit d'encadrer son devenir potentiel à travers des orientations d'aménagement et de programmation permettant de promouvoir (en cas de besoin) la réalisation d'un quartier d'habitat nouveau. En effet, que le site fasse l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition – reconstruction il apparaît opportun pour les élus de questionner les conditions de création de logements. Bien entendu, pour ne pas bloquer le potentiel de valorisation de ce site, des orientations ne seront imposées qu'en cas d'opération portant sur la création d'habitat, ainsi toutes autres destinations (équipements, activités, hébergement) restent envisageables.

La mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation permet de pouvoir encadrer le potentiel de création de logements sur la base de la densité appliquées au sein de la zone 1AUab, il s'agit dès lors de permettre la poursuite du maintien des conditions de développement démographique de la Commune.

Par exemple, en cas de réhabilitation il pourrait être possible de questionner l'éventualité de fusionner des chambres pour proposer une taille de logement diversifiée (axée notamment sur la promotion de T1 à T3).

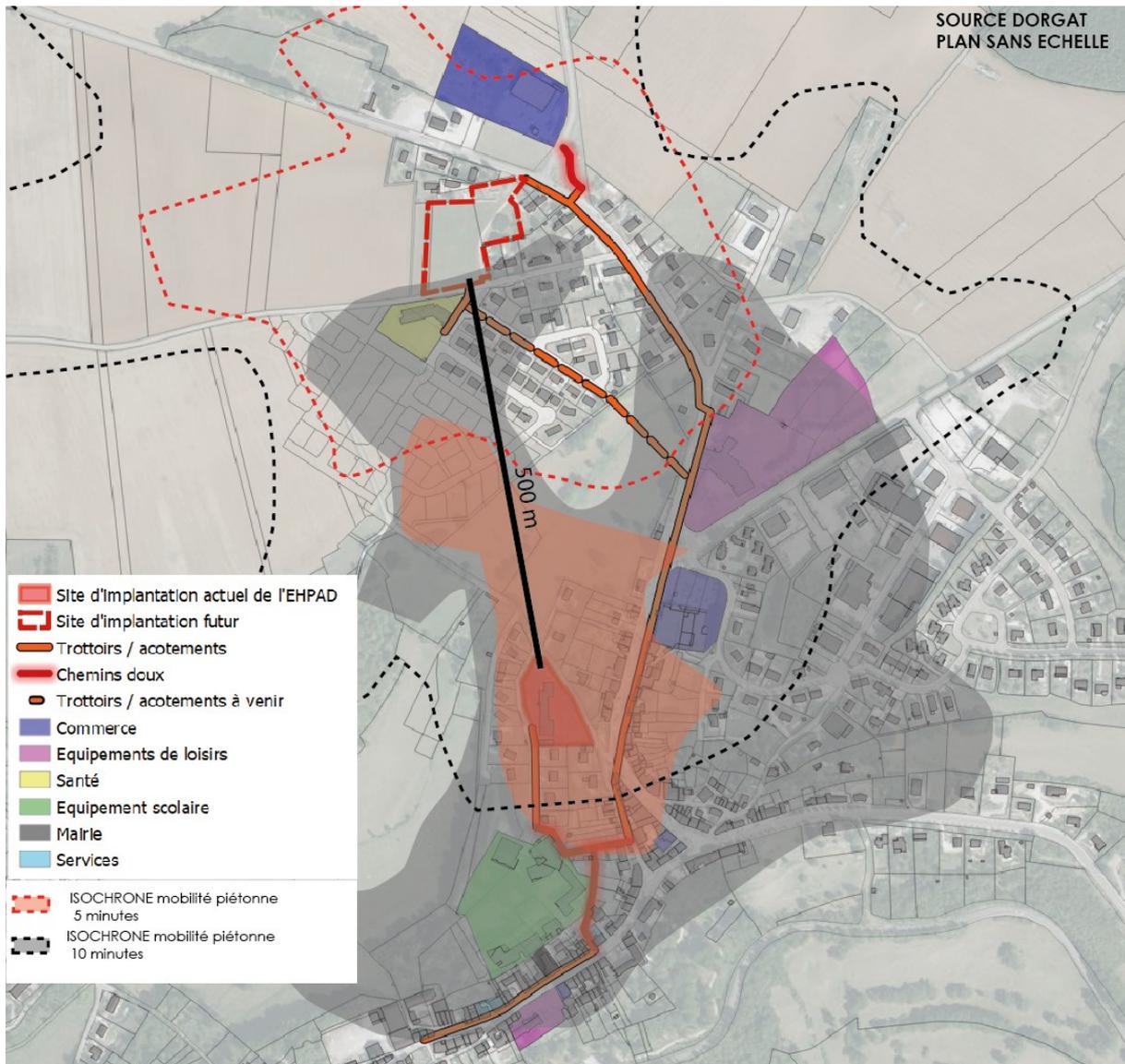
L'avantage de permettre la valorisation potentielle de ce site repose également sur la mise en application des objectifs de la Loi Climat et Résilience, puisque le site (alors considéré comme consommé, voir presque entièrement artificialisé) pourra être utilisé pour permettre le développement de la Commune tout en alliant préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Une localisation adaptée du site d'implantation

En premier lieu, il est souligné que l'assiette du projet est proposée à la vente par la Commune, ce qui permet au porteur de projet de disposer d'un engagement et d'un soutien de la municipalité, et par la même occasion d'une garantie d'aboutissement des transactions nécessaires (premier pas vers la mise en œuvre du projet).

En second lieu, le site d'implantation projeté répond à un intérêt multiple. Il a l'avantage de rapprocher l'EHPAD des opérations d'habitat plus récentes, lesquelles développent un mail piétonnier et paysager propice au maintien de leur mobilité. Cette immersion au sein d'un site en pleine expansion permet également de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle souhaitée par les élus.

Situé à environ 500 mètres au nord du site actuel, le nouveau site s'implante aux abords immédiats de la maison de santé (initialement accessible en 10 minutes à pied de l'ancien site), mais éloigne également les résidents, visiteurs ou soignants de la centralité du village (où sont localisés les services, commerces et équipements). La carte ci-dessous permet de localiser les enjeux en matière d'accessibilité aux équipements et services présents aux abords des deux sites.



On constate toutefois que la nouvelle implantation ne prive pas totalement les résidents, visiteurs ou soignants d'une certaine proximité avec le centre urbain du bourg. Proximité qui pourrait être améliorée dans le cadre de la poursuite des espaces de circulation aménagés au sein du lotissement « Terres d'Abeilles ».

Cet éloignement compense toutefois les capacités de déplacements immédiates qui seront développées au sein du projet, capacités qui seront quant à elles beaucoup plus développées que sur le site actuel et qui contribueront à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

La délocalisation du site permet également la possibilité de maintenir les résidents actuels, mais aussi d'en accueillir de nouveaux (un peu plus d'une vingtaine de résidents accueillis au sein de la maison de retraite de Fontaine les Dijon).

Cependant, la proximité du site actuel avec le centre urbain de Sombornon doit pouvoir être valorisée à travers l'aménagement du site après la délocalisation de l'EHPAD. Bien que les contours des opérations potentielles ne soient pas encore clairement définis, le maintien de petits logements au sein du bâtiment existant (en cas de réhabilitation) ou la création d'une

opération nouvelle pourraient permettre d'accentuer l'usage de la mobilité douce pour les futurs résidents (notamment s'il s'agit de logements à destination de séniors plus autonomes).

Ainsi, bien que le site du futur EHPAD soit un peu plus excentré du centre bourg il n'en reste pas moins que les conditions de mobilité des résidents seront limitées (notamment pour les séniors en perte d'autonomie), mais celles identifiées sur le site existant pourraient être mises à profit pour accueillir une population plus autonome.

Un projet qui préserve l'environnement, les paysages et la biodiversité

Pour rappel, le site futur est implanté entre l'avenue de la Brenne et la rue de Sainte-Barbe, en entrée de ville et dans le prolongement du lotissement existant « Terres d'Abeilles ». Il borde les constructions existantes et permet de ne pas étendre significativement la « tache urbaine ».

Le projet n'est concerné par aucun zonage écologique, même si une ZNIEFF et une ZSC sont situés à proximité immédiate (200 mètres).

Globalement, les impacts engendrés sur le milieu biologique et écologique sont très modérés. La mise en œuvre du projet n'est pas de nature à remettre en cause ou détruire des éléments de patrimoine écologique ou de corridors écologiques. La flore ne présente pas d'enjeu majeur puisqu'aucune espèce protégée n'a été identifiée lors des prospections.

Les incidences en termes d'impact paysager ne sont pas inexistantes puisque le bâtiment sera visible depuis les entrées de ville du côté de la rue de Sainte-Barbe et de l'avenue de la Brenne.



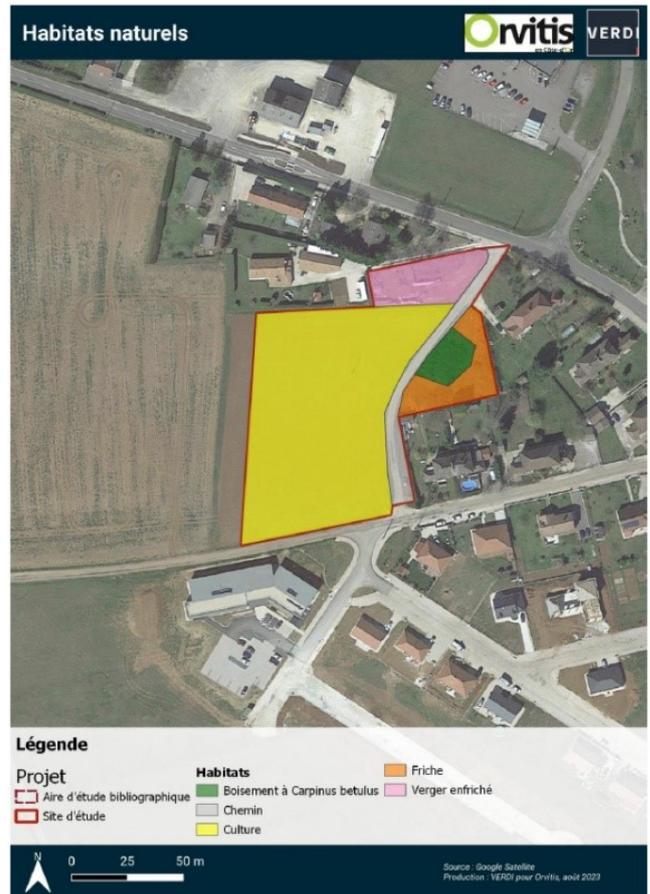


Pour autant, le projet ne peut être remis en cause uniquement au regard de ses ouvertures visuelles puisque le bâtiment se présentera dans la continuité des constructions existantes sans engendrer de bouleversement majeur du paysage. Le bâtiment pourra également faire l'objet d'une intégration visuelle via un traitement végétalisé de ses abords. Pour finir, même si cela est prévu à plus long terme, le site est bordé par une zone 1AU de développement, qui, si elle venait à être aménagée, en réduirait très fortement les impacts visuels.

Des investigations zone humide ont été réalisées en juillet et août 2023 et s'accompagneront d'une seconde campagne de diagnostic écologique courant mai 2024. Le diagnostic zone humide joint à la présente notice permet de conclure en l'absence de zone humide sur l'emprise du site d'études.

Les études écologiques entreprises permettent également de relever la nature des sols majoritairement composés de culture. Quelques boisements sont présents au sud du chemin existant et leur possible maintien devra être questionné dans le cadre de la mise en œuvre du projet (comme le prévoient notamment les dispositions du PLU).

Quoi qu'il en soit, l'intérêt général du projet repose sur la possibilité de développer un projet propice à la création d'un cœur de biodiversité, lui-même propice au développement d'une flore et d'une faune plus diversifiée qu'elle ne l'est actuellement.



3 – MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES DU PLU

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles peuvent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément au Code de l'Urbanisme.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, justifiée au regard de l'intérêt général du projet, permet d'ajuster les dispositions réglementaires aujourd'hui applicables et manifestement incompatibles pour faciliter sa réalisation.

La justification des modifications est détaillée dans les chapitres suivants. Pour plus de clarté dans la présentation des modifications apportées aux pièces, ces dernières apparaissent en **bleu** ou ~~texte barré~~. Toute justification éventuelle est apportée dans le corps du texte par un **aplat jaune**.

CREATION D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SITE DE L'ACTUEL EHPAD

Il est créé une orientation d'aménagement et de programmation sur l'emprise du site actuel de l'EHPAD qui permet d'encadrer son devenir potentiel en cas de réhabilitation ou démolition – reconstruction.

OAP Rue du Gué

Les présentes orientations visent à encadrer tout projet de réhabilitation ou reconstruction du site de l'ancien EHPAD.

Deux scénarios de développement potentiels sont envisagés : la réhabilitation (avec possibilité de pouvoir réaliser quelques extensions limitées) ou la démolition totale du site en vue de sa reconstruction.

Dans les deux scénarios, il ne sera admis qu'une seule et unique opération d'aménagement d'ensemble qui portera sur la totalité du secteur soumis à OAP. Dans ce cas, quel que soit la vocation à promouvoir, les orientations générales ci-dessous définies seront mises en œuvre :

- Il s'agit dans un premier temps de prendre en compte les **enjeux de mobilité et d'accessibilité du site** en optimisant les accès existants. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la façade Sud-Ouest du site le long de la Rue de Lauterecken, si ce n'est pour développer la mobilité piétonne au sein de la zone (permettant ainsi de relier de manière optimale la Rue du Gué et la Rue de Lautercken). À cette fin la création d'un sentier piétonnier sécurisé sera assurée en cas de démolition – reconstruction, il permettra de maintenir une zone non aedificandi de minimum 3m en façade Sud pour assurer une intégration optimale de l'opération vis-à-vis des constructions voisines. Des accès potentiels seront autorisés en façade de la Rue du Gué, toutefois compte-tenu du gabarit de la voie, ces accès devront être limités, mutualisés et présenter une profondeur de minimum 5m permettant le stationnement temporaire de véhicule en dehors du domaine public.
- **En matière d'insertion paysagère**, il est attendu la préservation et la végétation du talus existant le long de la Rue de Lauterecken, ainsi que le maintien des arbres existants qui concourent à la végétation du site et à son intégration dans l'environnement.

OAP RUE DU GUE - REHABILITATION



-  Site soumis à OAP
-  Principe de limitation des accès potentiels depuis la rue du Gué
-  Préservation des boisements significatifs
-  Optimiser la marge de recul vis à vis des constructions existants via la création d'un sentier piéton
-  Aucun nouvel accès sur la Rue Lauterecken hormis les accès existants
-  Végétalisation des talus

En matière de programmation, il est possible de valoriser le site existant à travers la promotion de l'habitat et / ou de toutes autres destinations compatibles avec la proximité de l'habitat, tels que les bureaux, les services, équipements et commerces.

Toutefois, en cas de démolition – reconstruction d'une opération portant sur la création de logement (en tout ou parti) il est attendu la mise en œuvre des orientations suivantes (ces dernières ne sont pas imposées lorsque l'opération a pour simple objectif de promouvoir une destination autre que l'habitat) :

- L'opération devra respecter une densité brute minimale de l'ordre de 13 logements à l'hectare permettant de promouvoir une forme d'habitat orientée vers la promotion de petits à moyens logements (T1 à T3). Il n'est pas écarté la possibilité de prévoir quelques logements de taille supérieure mais ces derniers devront présenter moins de 50% de l'offre de logements mobilisés. Aussi compte-tenu de la taille de l'opération (0.5 hectares) il est attendu un minimum de 6 logements.
- Afin de s'intégrer dans l'environnement immédiat, le projet de reconstruction pourra soit permettre la création d'un habitat individuel isolé et jumelé et / ou accolé (dans le

respect du principe de mixité des typologies bâties), soit s'appuyer sur la création d'un ou plusieurs bâtiments collectifs ou intermédiaires.

Le principe de la densité permet de compenser une partie des logements initialement programmés au sein de la zone 1AUab en lieu et place du projet de délocalisation de l'EHPAD. Les orientations s'appuient alors sur celles imposées sur la zone et répondent à un principe d'intégration dans le quartier d'habitat existant. Rappelons que le site accueille aujourd'hui un potentiel de 84 chambres. Considérant la possibilité de fusionner certaines d'entre elles pour promouvoir une offre de taille plus diversifiée, il est possible d'envisager la production d'une trentaine de logements (soit 6 à 7 logements par étage). Cette programmation pourra être réévaluée en fonction du parti d'aménagement retenu, et notamment de la possibilité de maintenir des cellules en rez-de chaussée pour accentuer la mixité de destination. Toutefois, une telle mixité n'est pas imposée pour prendre en compte les contraintes déjà très fortes liées à la réhabilitation du site.

MODIFICATION GRAPHIQUE DU PLU

Comme évoqué précédemment, le site d'implantation du futur EHPAD est concerné par deux zonages réglementaires, ce qui complexifie la traduction réglementaire imposée, d'autant que certaines des prescriptions diffèrent entre les deux zones.

Il est donc proposé de créer un secteur spécifique dédié au développement du projet, lequel pourra alors répondre à des prescriptions adaptées.



La modification du plan de zonage entraîne de facto la modification en conséquence du tableau des superficies :

ZONES	SURFACES AVANT MODIFICATION	% COMMUNAL	SURFACES APRES MODIFICATION (base Qgis et Cadastre ETALAB 2024)	% COMMUNAL
Ua	21,2479		21,2479	
Ub	29,9384		29,6123	
Uy	10,2598		10,2598	
Ubs	0		0,9550	
<i>Total Zones U</i>	<i>61,4461</i>	<i>4,67%</i>	<i>62,075</i>	<i>4,72%</i>
1AU	3,9124		3,9124	
1AUab	21,6567		21.0278	
1AUy	17,2763		17,2763	
1AUyc	4,8838		4,8838	
<i>Total Zones AU</i>	<i>47,7292</i>	<i>3,63%</i>	<i>47,1003</i>	<i>3,58%</i>
A	507,0369		507,0369	
Aa	1,5459		1,5459	
<i>Total Zones A</i>	<i>508,5828</i>	<i>38,67%</i>	<i>508,5828</i>	<i>38,67%</i>
N	467,5782		467,5782	
Na	17,1168		17,1168	
Ng	109,6063		109,6063	
Np	19,0661		19,0661	
Npg	24,409		24,409	
Npr	51,8069		51,8069	
Ns	3,4281		3,4281	
Nr	4,5146		4,5146	
<i>Total Zones N</i>	<i>697,526</i>	<i>53,03%</i>	<i>697,526</i>	<i>53,03%</i>
TOTAL GENERAL	1315,2841	100%	1315,2841	100%

Il est précisé que l'emprise du nouveau secteur s'appuie sur le site d'implantation d'étude. Un classement en zone urbaine de la zone 1AU est rendu possible compte-tenu de la proximité des réseaux aux abords du site (les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont tous deux situés le long de l'Avenue de la Brenne en façade du projet). Une partie du site reste toutefois inscrite en zone Ub. La création du nouveau secteur permet ainsi de traduire un projet de règlement adapté qui s'appuie sur celui de la zone urbaine Ub, celui de la zone 1AU étant en grande partie calqué sur le règlement de lotissement imposé au sein du lotissement « Terres d'Abeilles ». En effet, pour mémoire le règlement de lotissement a été intégré à celui du PLU pour anticiper sa caducité.

MODIFICATION TEXTUEL DU PLU

Article 3

Dénomination des zones, espaces boisés classés, emplacements réservés

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs.

-ZONES URBAINES U

Ua : zone d'habitat dense correspondant au centre traditionnel des villages. Elle comprend un secteur Uag soumis à des risques géologiques.

*Ub : zone d'habitat moins dense correspondant aux extensions récentes du village. Elle comprend un secteur Ubg soumis à des risques géologiques **et un secteur Ubs dédié au développement de la maison de retraite.***

Uy : zone d'activités. Elle comprend un secteur Uya réservé à l'accueil d'activités artisanales et de services.

ZONE Ub

La zone Ub construite ou immédiatement constructible correspond aux extensions dans lesquelles les constructions sont en ordre discontinu. Elle couvre des quartiers aérés et arborés où se succèdent pavillons, jardins, équipements collectifs.

La vocation principale est l'habitat individuel de faible densité, mais l'habitat collectif y est autorisé.

Sont également admis les équipements collectifs et les activités complémentaires, compatibles avec le caractère de la zone.

*Elle comprend un secteur Ubg à risques géologiques, dans lequel une étude géotechnique des sols est nécessaire avant tout aménagement **et un secteur Ubs dédié au développement de la maison de retraite.***

Rappels

L'EDIFICATION DES CLOTURES

Autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

LES DEFRICHEMENTS

Sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article Ub1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole,
- Les lotissements d'activités,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol,
- Le camping et le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- **Dans le secteur Ubs, seuls sont autorisés les constructions et aménagement encadrés à l'article Ub2**

Article Ub2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Dans le secteur Ubg, toute construction et tout aménagement, doivent être conçus de façon qu'ils n'entraînent aucun risque, qui découlerait de la nature des terrains, pour la sécurité des personnes ou des biens.
- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconfort ou nuisance incompatible avec l'habitat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune salubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages grave ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou à vocation d'intérêt général.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone : dans le cas d'installation classée, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.
- La reconstruction après sinistre de bâtiments abritant une installation classée, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que constitue l'installation.
- **Dans le secteur Ubs, seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et aménagements (y compris exhaussements et affouillements de sols) nécessaires à la réalisation et au développement de la maison de retraite. Il s'agit également d'admettre les locaux accessoires indispensables tels que les services associés. L'opération devra également être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

Article Ub3 Accès et voirie

1 Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les chemins piétonniers repérés sur le document graphique doivent être conservés.

En outre, au sein du secteur Ubs, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles et doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Article Ub4 Desserte par les réseaux

1 Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 Assainissement

EAUX USEES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non recueilli et/ou non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux

pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant, avec une limitation de débit si nécessaire.

3 Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être enterrés.

Article Ub5 Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article Ub6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation publique. **Au sein du secteur Ubs, ce recul est ramené à 2 mètres.**

Toutefois :

- Lorsque, le long d'une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, les constructions existantes sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions peuvent déroger à la marge du point 1 en respectant cet ordonnancement particulier.
- Les dépendances pourront être édifiées à l'alignement si la voie est à une altitude différente de celle du terrain où la construction doit être édifée et à condition de ne pas gêner la visibilité.
- Les postes de transformation d'énergie, ainsi que les équipements techniques nécessaires aux services publics de faible emprise (moins de 5 m²), sont exemptés des règles d'implantation du présent article.
- **Au sein du secteur Ubs, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul minimum d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.**

Dans le cas d'un terrain riverain de plus d'une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, l'appréciation de la conformité avec les règles des points 1 et 2 s'apprécie uniquement à partir de la voie sur laquelle se trouve l'accès charretier de la construction à édifier.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Ub7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans la limite de l'article 10, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec celle d'une zone A ou N et que la construction ne soit pas à usage d'activités.

Toutefois, la construction en limite de fond de parcelle ne sera autorisée que s'il s'agit de dépendances.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum trois mètres) ; cette distance devra être portée à six mètres pour les locaux à usage d'activités.

En outre, les piscines doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à toute limite séparative.

Article Ub8 Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ub9 Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article Ub10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions, pour leur partie située à 3 mètres et plus des limites séparatives, doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser douze mètres.

La hauteur des constructions, pour leur partie implantée de 0 à 3 mètres des limites séparatives ne devra pas excéder :

- 6 mètres pour les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou emprise ouverte à la circulation publique, dans le cas où elles ne s'adossent pas à une construction existante limitrophe.
- 4.50 mètres pour les autres limites séparatives.

Ces prescriptions ne seront pas appliquées aux constructions à usage d'équipement, collectif ou à vocation d'intérêt général, sous réserve que le dépassement se justifie au plan architectural et ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti avoisinant.

Article Ub11 Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter, notamment les caractéristiques des bâtiments voisins :

- volumétrie, proportion et nombre d'étage,
- pentes, couvertures,
- matériaux et couleurs,
- clôtures et portails.

Notamment, la construction en limite de fond de parcelle ne sera pas autorisée si celle-ci se trouve en situation de dominance telle qu'elle provoque un impact important dans le paysage.

Les clôtures seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire au quartier. Elles pourront être constituées d'un muret de pierre ou mur-bahut enduit, d'un mètre maximum surmonté ou non de dispositifs grillagés ou à en feronnerie, la hauteur totale dans ce cas ne devant pas dépasser un mètre cinquante.

En secteur Ubs, un parti architectural différent pourra être admis s'il répond à un objectif d'intégration global.

Article Ub12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée affectée à l'habitation, sachant qu'il ne sera pas imposé plus de deux places par logement. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non-respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

Toutefois, en cas d'extension de bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les projets créant moins de 20 m² de surface de plancher supplémentaire affectée à l'habitat. Au-delà c'est la règle du paragraphe 2 qui s'applique.

Article Ub13 Espaces libres et plantations

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine actuel.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux places de stationnement.

Article Ub14 Coefficient d'occupation du sol

NEANT

4 – COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES NORMES SUPERIEURS

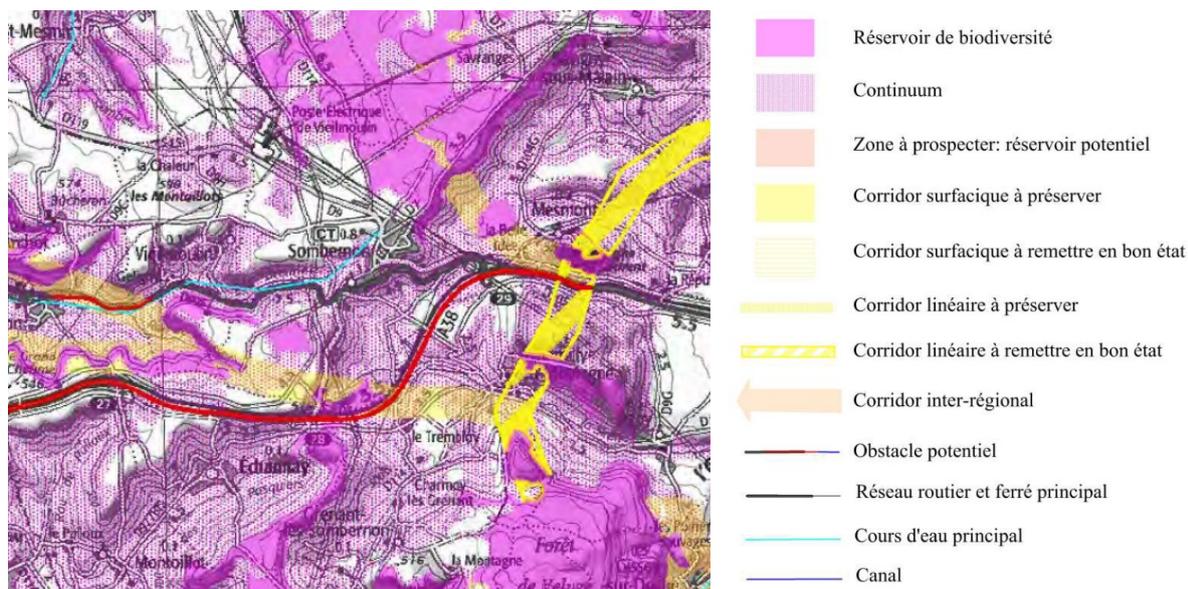
Il n'appartient au présent rapport d'analyser la compatibilité de l'ensemble des dispositions du PLU par rapport aux normes supérieures, mais simplement à justifier que les modifications apportées dans le cadre de la déclaration de projet sont compatibles avec les normes supérieures en vigueur. La notion de compatibilité induit que les décisions retenues ne fassent pas obstacle aux orientations générales du schéma. L'incompatibilité ne pourra être manifeste qu'en cas de digression substantielle vis-à-vis des orientations générales du schéma.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

En l'espèce, la commune de Sombernon appartient au PETR Auxois Morvans qui ne dispose pas d'un SCoT opposable ou en cours d'élaboration. Le projet n'a donc pas à être compatible avec un tel document d'urbanisme.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Selon le décret n°2014-45 du 20 janvier 2014, le Plan d'Action Stratégique du SRCE « constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques au vu des enjeux du territoire »



Sur le territoire de la Bourgogne-Franche-Comté, ce plan d'action se décline autour de cinq orientations stratégiques visant à :

- **Accompagner** la prise en compte des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme,
- **Favoriser** la transparence écologique des infrastructures de transports, des ouvrages hydrauliques et de production d'énergie
- **Conforter** les continuités écologiques et la perméabilité dans les espaces agricoles, forestiers et aquatiques
- **Développer** et partager les connaissances naturalistes sur les continuités écologiques

- **Sensibiliser** et former l'ensemble des acteurs et organiser la gouvernance autour des continuités écologiques

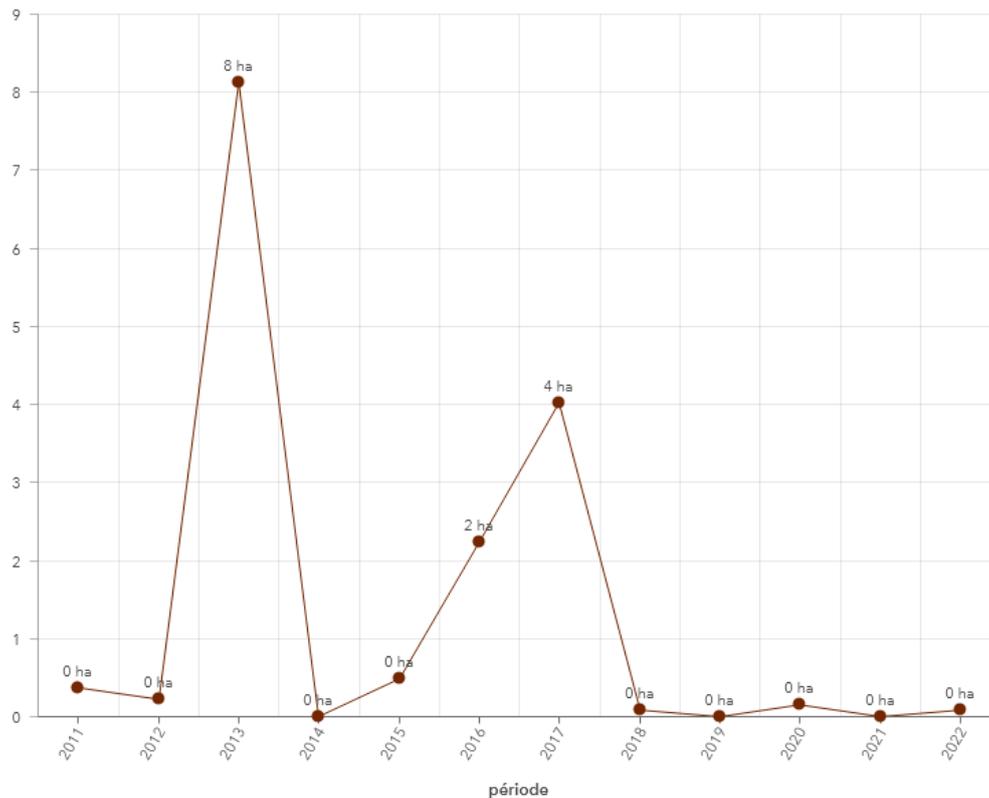
Le secteur ne semble pas directement concerné par des objectifs de préservation ou de valorisation des continuités écologiques même si plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés sur le territoire communal. De ce fait, le site de projet n'entre pas en contradiction avec les objectifs du SRCE.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Pour rappel, la loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Par conséquent, les projections de développement du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace et contribuer à réduire (tous les 10 ans) de 50% les emprises consommées sur les 10 années précédentes. La mise en compatibilité doit donc être analysée à l'aune de cet objectif.

Bien que l'emprise du site de projet soit classée en zone 1AU au sein du PLU actuel, il n'en demeure pas moins que l'espace aménagé constitue une consommation d'espaces agricoles (les parcelles étant cultivées) à hauteur de 6500 m². Toutefois, cette consommation est peu significative au regard du potentiel disponible.

Consommation totale* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

En effet selon le Portail de l'Artificialisation des Sols, la commune de Sombernon aurait consommé **15.7 hectares d'espaces NAF** entre 2011 et 2020 (période de référence). En appliquant la réduction de 50% pour la première tranche 2021-2030, la commune disposerait, sur cette échéance, d'une enveloppe de consommation foncière égale à **7.85 hectares**.

Ainsi, la mobilisation de **0.65 hectares** d'espaces agricoles pour l'implantation du nouvel EPHAD semble proportionnée aux effets bénéfiques proposés sur le secteur et aux enjeux démographiques, sociétaux de la Commune.