

COMMUNAUTE DE COMMUNES



DU BRANTOMOIS

EXPOSE DES MOTIFS :

Modification n°2 du PLU de Brantôme

Le Président de la communauté de communes du Brantômois rappelle que l'article 2 des statuts communautaires donne compétence à l'EPCI en matière d'élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes.

Il précise que l'EHPAD a sollicité par courrier une modification du PLU indispensable au projet de construction de l'établissement sur les parcelles 720 et 721, situées dans la zone 1AU de la Gravière à Brantôme.

Il précise que la commune a délibéré au début du mois de septembre 2010 en soutenant ce projet et sollicitant l'engagement rapide de la procédure de modification.

Afin de permettre le projet de création d'un EHPAD sur le site de la Gravière (secteur classé 1AU dans le zonage), il est nécessaire de corriger deux problèmes au niveau du règlement des zones 1AU :

- Pour le stationnement (article 1AU 12) : le règlement du PLU prévoit une place de stationnement de 25 m² par 50 m² de surface hors œuvre nette, alors que dans la création d'EHPAD, la règle est plutôt d'une place de stationnement pour deux résidents, auxquelles il convient de rajouter des places pour le personnel.
- Pour le coefficient d'occupation des sols (article 1AU 14) : le coefficient d'occupation du sol actuel de 0,6 ne permet pas de construire le futur EHPAD, le projet représentant une surface utile supérieure à celle autorisée.

Pour permettre ces modifications réglementaires, il est proposé de rajouter l'indice « m » pour que la zone 1AU de la Gravière devienne 1AUm, destiné à l'accueil d'un établissement social ou médico-social.

Dans la mesure où le règlement actuel du PLU pour les zones 1AU n'est pas adapté pour des projets spécifiques du type « EHPAD », il s'agit de :

- créer un secteur 1AUm (au lieu de 1AU à la Gravière) et de le reporter sur les plans de zonage ;
- modifier le règlement pour les zones 1AU, en rajoutant, pour les articles 1AU-12 et 1AU-14, les conditions spécifiques au secteur 1AUm.

Sont joints à ce dossier l'extrait de règlement modifié pour les zones 1AU, ainsi que l'extrait de plans de zonage.