

Commune de MAGENTA

---

**NOTICE DE PRESENTATION  
EN VUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

Projet de modification  
du Plan Local d'Urbanisme

MAI 2023

## SOMMAIRE

---

Textes applicables et état de la procédure .....	3
L'enquête publique .....	3
Dossier d'enquête publique .....	4
Objet de l'enquête.....	4
Contenu de la modification.....	4
Caractéristiques les plus importantes du projet .....	5
Notice environnementale.....	6
Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	6
Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) .....	7
Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	7
Maître d'ouvrage.....	8

## Textes applicables et état de la procédure

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

**Dans ce cadre réglementaire et au regard des changements du PLU, la procédure de modification du PLU a été choisie par la commune par décision du Conseil Municipal.**

## L'enquête publique

La mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du Conseil Municipal pour approuver le dossier de modification.

L'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement et, notamment, par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants. À l'issue de l'enquête publique, le territoire de Magenta sera en mesure d'approuver par délibération de son conseil municipal le PLU qui est susceptible d'être modifié après la présente enquête pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur, soit des observations du public.

## Dossier d'enquête publique

Le dossier de modification du PLU de Magenta est élaboré au titre de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme. Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, soit dans le cas d'une modification du PLU :

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu »
- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; »
- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ; »

## Objet de l'enquête

La modification du PLU consiste à :

- modifier l'OAP n°2 en élargissant son périmètre et en complétant les dispositions réglementaires du secteur,
- apporter quelques adaptations réglementaires,
- prendre en considération les observations des services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité suite à l'approbation du PLU le 15 janvier 2020

## Contenu de la modification

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Magenta contient, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, les pièces modifiées suivantes :

- Une note de synthèse
- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation avant et après modification
- Extrait du règlement avant et après modification
- Plan de zonage avant et après correction de la légende
- Liste des servitudes (annexe 1) avant et après modification

Le contenu et la justification des adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans la note de synthèse.

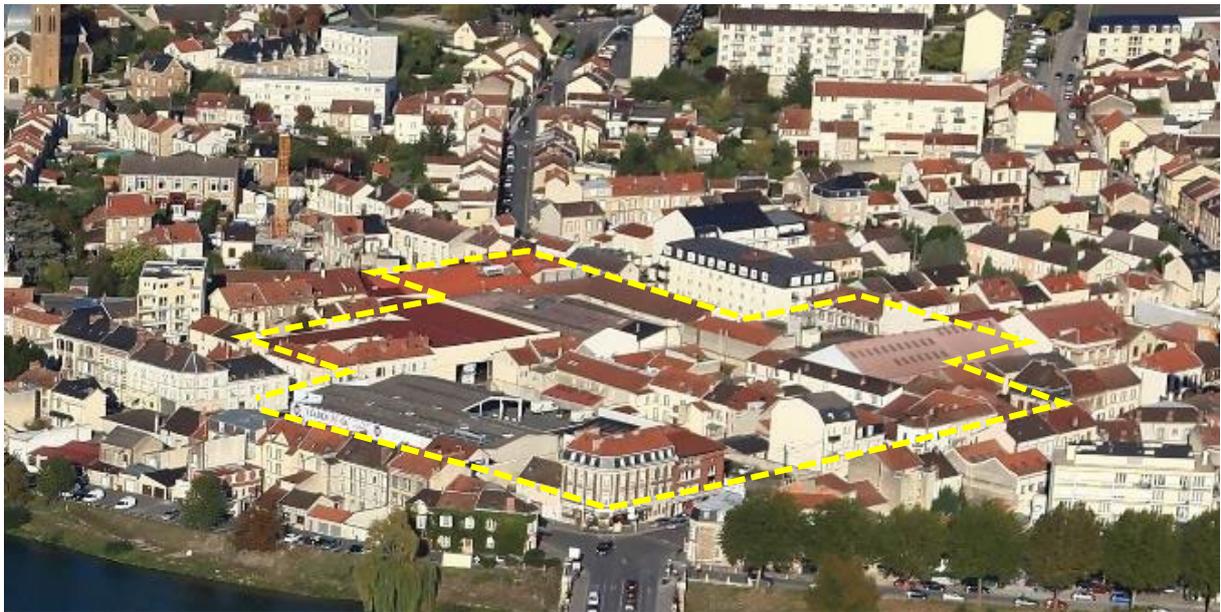
Une synthèse des modifications apportées est précisée ci-après par le volet résumant les caractéristiques les plus importantes du projet.

## Caractéristiques les plus importantes du projet

Dans son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Magenta a inscrit dès son approbation en date du 15 janvier 2020, une Orientation d'Aménagement et de Programmation en lien avec sa zone mixte d'habitat/ commerces/ activités, emprise initialement occupée par un supermarché aujourd'hui disparu.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à ce secteur élaborées en 2020 ne sont plus totalement adaptées aux attentes de la commune qui souhaite aujourd'hui **élargir le périmètre et compléter les dispositions règlementaires y afférent.**

**La modification du PLU porte sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 relative à la requalification de l'emprise commerciale et industrielle située au sud de la commune en limite de la ville d'Epernay.** Elle comprend également quelques points de modification du règlement et les corrections demandées **par le contrôle de légalité après l'approbation du PLU en 2020.**



**Ainsi, l'objet de la modification porte sur :**

**1 – Une modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 :**

- périmètre
- dispositions règlementaires

**2- Une modification du règlement écrit :**

- complément de l'article relatif aux façades commerciales (DC2 - DISPOSITIONS COMMUNES)
- correction de l'article relatif à la hauteur des constructions en zone UB

### 3- Des corrections demandées par le contrôle de légalité à posteriori

- complément du règlement écrit relatif aux abris de jardin en secteur N
- correction de la légende du plan de zonage
- complément du rapport de présentation
- précisions relatives à l'OAP n°1
- correction de la liste des Servitudes d'Utilité Publique

## Notice environnementale

Au titre de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement qui a décidé de ne pas soumettre la démarche à évaluation environnementale.

*(Voir décision AVIS MRAE - 2022DKGE158)*

## Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Cette procédure de modification du P.L.U. concerne une zone UB urbanisée, prévue dans le PLU approuvé en 2020, donc déjà étudiée et ayant fait l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement.

Cette évaluation ainsi que l'exposé de la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement figurent dans la 5ème partie du rapport de présentation intitulé « **5. ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME** » approuvé lors du conseil municipal du 15 janvier 2020.

**La présente modification du PLU ne porte que sur quelques aspects relatifs à une OAP du PLU et à certaines dispositions du règlement de la zone UB s'y rapportant, sans en changer l'économie générale, elle ne remet en cause ni cette évaluation ni cet exposé.**

## Le Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)

**Les changements envisagés sont également compatibles avec les Orientations générales prévues par le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région (SCOTeR) approuvé le 05 décembre 2018.**

Le secteur soumis à OAP s'inscrit dans les grands objectifs du SCOT, notamment en matière d'habitat et de cadre de vie, mais également d'attractivité territoriale. Le projet de requalification de l'emprise retenue entre parfaitement dans les objectifs de limitation de la consommation de l'espace tout en permettant un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale.

Le PLU reste compatible avec les dispositions de ce schéma dont les objectifs sont les suivants :

### **> Faire converger les objectifs d'adaptation au changement climatique et les politiques environnementales avec une valorisation patrimoniale durable**

Orientation 1.1 : Une armature agro environnementale qui valorise les ressources patrimoniales et permet de s'adapter au changement climatique

Orientation 1.2 : Un territoire à énergie positive

Orientation 1.3 : Une culture du risque associée aux enjeux patrimoniaux

**Orientation 1.4 : La limitation de la consommation de l'espace au service de la préservation de l'espace agricole et viticole et de la politique patrimoniale**

Orientation 1.5 : Une qualité paysagère reconnue source d'attractivité pour le territoire

### **> Des objectifs de développement économique et démographique pour valoriser les atouts de chaque espace et renforcer l'unité du Pays**

**Orientation 2.1 : L'armature urbaine pour renforcer la visibilité du Pays d'Epernay dans le pôle métropolitain**

Orientation 2.2 : Des espaces de qualité au service de la stratégie économique

Orientation 2.3 : Une armature touristique structurée et lisible

**Orientation 2.4 : Organiser un développement résidentiel favorisant sociabilité et mixité générationnelle et sociale**

### **> Irriguer et développer les services en lien avec les mobilités durables**

Orientation 3.1 : Une politique des transports et des déplacements articulés avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements

Orientation 3.2 : Un territoire qui s'adapte à la révolution numérique

**Orientation 3.3 : Des centres villes, bourgs et villages vivants facteurs d'attractivité touristique et résidentielle**

Orientation 3.4 : Organiser le grand commerce et les grands équipements pour renforcer les pôles et optimiser les mobilités

## Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH (2019-2024) de la Communauté d'Agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne a été approuvé le 12 septembre 2019.

Au regard des premiers éléments du diagnostic réalisé et des dispositions retenues, la modification du PLU s'inscrit parfaitement dans la politique intercommunale de l'habitat et ses orientations :

- 1. Accompagner les perspectives de croissance d'une offre d'habitat de qualité et diversifiée*
- 2. Soutenir l'équilibre de développement des bourgs structurants et des petites communes*
- 3. Améliorer le parc de logements existants et favoriser la remise sur le marché des logements vacants*
- 4. Travailler une offre locative sociale qui participe à l'amélioration de l'habitat et réponde à des besoins ciblés ; tout en veillant aux équilibres du parc existant*
- 5. Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et hébergement*

Maître d'ouvrage

**MAIRIE DE MAGENTA**

Adresse : 1 Rue Paul Gravet, 51530 Magenta

Téléphone : 03 26 55 29 46

Le responsable du projet de modification est M. Laurent MADELINE, Maire de la commune.