

DÉPARTEMENT DE LA MARNE
COMMUNE DE MAGENTA



**PROJET DE MODIFICATION n°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

NOTE DE SYNTHÈSE

Vu pour être annexé à la délibération du

Approuvant les dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme,

Fait à MAGENTA,

Le Maire,

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

Sommaire

Le cadre réglementaire	p 2
Objet de la modification	p 3
1 -Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	p 4
2 -Modification du règlement	p 14
3- Corrections demandées par le contrôle de légalité	p 15
Evaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement	p 16
Articulation du PLU modifié avec les documents d'urbanisme existants	p 16
Superficies des zones avant et après modification	p 17
Liste des emplacements réservés avant et après modification	p 17
Synthèse des incidences du projet sur les éléments du PLU	p 17

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

A- Le cadre réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAGENTA a été approuvé par délibération en date du 15 janvier 2020.

Le champ d'application de la procédure de modification est défini par Article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

« 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.** »

L'article L153-41 précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, les modifications prévues n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision puisqu'elles ne comportent pas de :

- * changement des orientations définies par le PADD
- * réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
- * réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

B- Objet de la modification

La commune de MAGENTA a approuvé son PLU en date du 15 janvier 2020

Aujourd'hui, après quelques mois d'usage et quelques difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite faire évoluer son PLU, afin de :

- 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 ;

Ainsi, l'objet de la modification porte sur :

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

- périmètre
- dispositions réglementaires

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

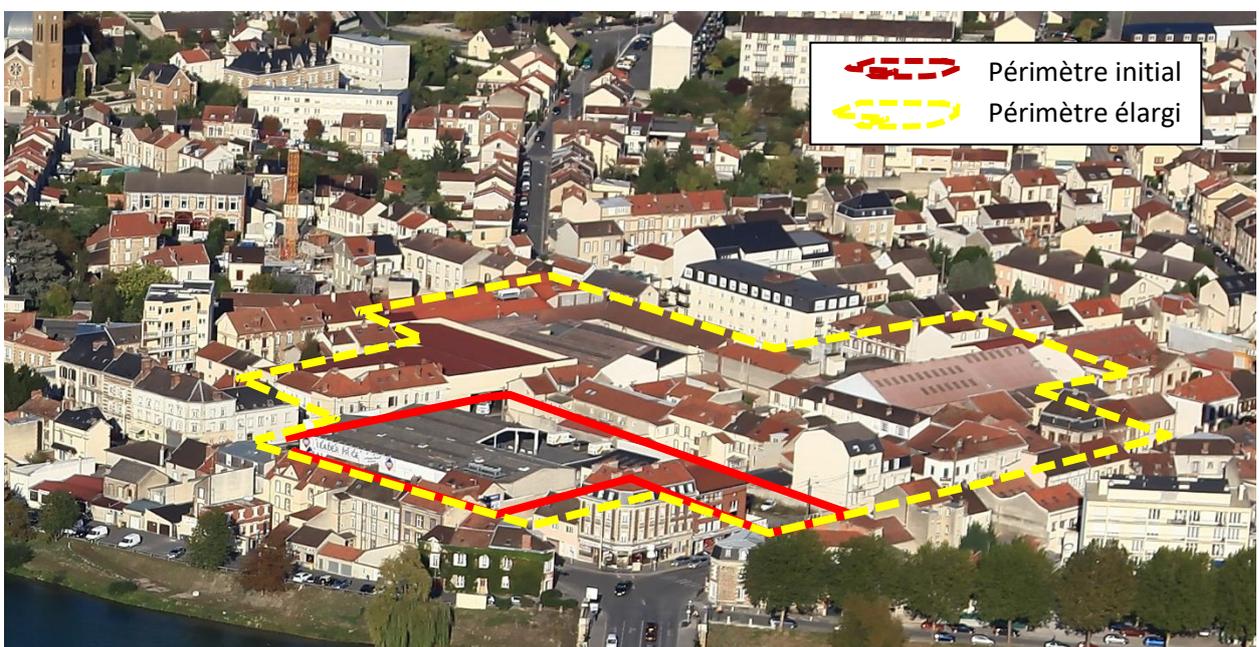
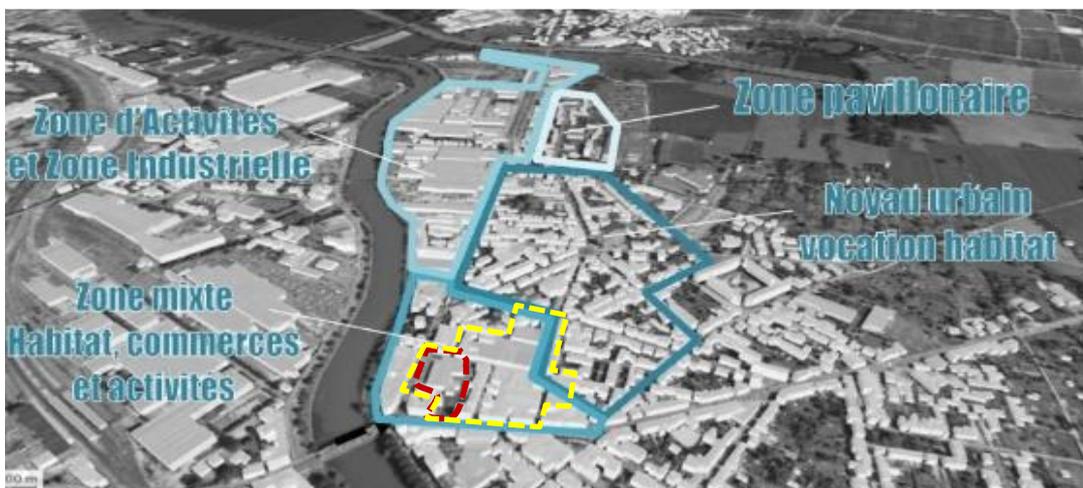
PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

1 - Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

L'OAP n°2 prévoit initialement la requalification d'une emprise commerciale à redimensionner et à associer avec une opération d'habitat répondant aux besoins de la population à l'échelle de l'agglomération. Le périmètre de l'OAP couvre un secteur d'environ 4000 m² au centre de Magenta, sur l'artère principale et en entrée de ville en venant d'Epernay. Les principes d'aménagement retenus prévoient de renforcer le secteur commercial de la commune afin de répondre aux attentes des habitants en matière d'offre commerciale et de services tout en offrant une opération d'habitat urbain.

Il s'agit aujourd'hui d'élargir le périmètre initialement retenu et de compléter les dispositions réglementaires du secteur.

En effet, le secteur voisin comprend une emprise industrielle en mutation qu'il serait intéressant d'intégrer dans le périmètre d'OAP afin de compléter les premières orientations définies.



PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

1.1 - O.A.P n°2 avant modification

Une emprise commerciale à requalifier

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la requalification d'une emprise initialement occupée par un supermarché aujourd'hui fermé. Elle s'appliquerait dans la mesure où aucune enseigne commerciale du même type ne reprendrait le bâtiment existant. La requalification de l'emprise Leader Price constituerait une véritable opportunité de répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain en termes d'offre de commerces et de services.



L'emprise commerciale est située au sud de la commune, à **proximité de la zone mixte habitat-commerces-activités et en limite de la ville d'Epernay**. Cet espace donnant à l'angle de l'avenue Alfred Anatole Thévenet et de la rue de la verrerie est **idéalement situé pour l'implantation d'un ensemble accueillant commerces, services, et complété par de l'habitat aux étages**.

Emprise

La parcelle « Leader Price » occupe une emprise (1) de 3 000 m² et la parcelle voisine (2), non occupée et accessible depuis la rue Edouard Vaillant, représente 1 000 m². L'emprise comprend des bâtiments de type hangar qui ne présentent pas de qualité architecturale particulière. **Ainsi, le projet d'aménagement pourra permettre la démolition du bâti en totalité.**



Phasage du projet

La parcelle est desservie en voirie et réseaux, aussi le projet d'aménagement ne nécessite pas de délais supplémentaires liés à leur réalisation.

Orientations générales d'aménagement : Concernant le phasage du projet, une réalisation de l'opération de requalification rapide est souhaitée afin de répondre au plus vite aux attentes des magentais.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

Un cadre de vie de qualité

Afin d'offrir un cadre de vie agréable et attractif pour la population, le projet d'aménagement devra proposer commerces et services de proximité aux habitants, qui pourront être complétés par une offre d'habitat.

Orientations générales d'aménagement : Pour favoriser un cadre de vie de qualité et offrir des services de proximité aux habitants, la commune requiert l'implantation de commerces de proximité et/ou d'activités de services dans ce nouvel ensemble, en complémentarité avec les commerces déjà existants sur l'avenue Thévenet.



S'intégrer au contexte urbain

Pour garantir une bonne insertion du projet dans le contexte urbain, il est préférable de respecter le gabarit des constructions environnantes.

Orientations générales d'aménagement : Afin de connecter ce nouvel ensemble avec l'existant, il sera nécessaire de prendre en considération les hauteurs des immeubles voisins, et de ne pas dépasser une hauteur de R+3, le RDC étant réservé à des cellules commerciales d'activités ou de services.

Offrir un espace de convivialité



Orientations générales d'aménagement : Le positionnement privilégié de l'emprise devra être exploité au mieux afin de garantir un espace de convivialité au centre bourg aux habitants. En complémentarité des commerces du RDC, un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la voie est exigé. Ce recul devra permettre l'aménagement d'un parvis en façade accompagné d'un traitement paysager soigné.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

Gérer les accès

Parmi les enjeux importants, l'aménagement de cette emprise située dans le centre bourg devra prendre en considération les flux importants de circulation de l'avenue Thévenet afin d'en limiter l'impact sur les nouvelles constructions, mais également de ne pas créer de nuisance supplémentaire (flux, entrées et sorties de la parcelle...). L'emprise étant accessible par trois voies différentes, la solution la moins impactante devra être étudiée.

Orientations générales d'aménagement : Afin de relier ce nouveau quartier avec l'existant, il sera nécessaire de prendre en considération les flux existants, et de créer des accès au site adaptés au trafic et sécurisés.

Optimiser le stationnement

Pour redonner toute sa place aux piétons et favoriser un espace de convivialité, le stationnement des véhicules devra être optimisé, que ce soit pour l'accès aux commerces ou pour le stationnement des habitants. Il est préférable de maîtriser le nombre de stationnements en les mutualisant dès que cela est possible entre logements, commerces et activités. De plus, il est recommandé d'en soigner la conception afin de rendre ces espaces plus agréables et notamment de permettre l'infiltration des eaux de pluies.

Orientations générales d'aménagement :

- Limiter l'imperméabilisation des sols dédiés au stationnement, notamment en alliant stationnements et espaces verts.
- Utiliser des matériaux perméables pour le traitement des aires de stationnement aérien et des cheminements piétons.
- De plus, le stationnement devra être adapté et intégré au projet global afin de ne pas produire de gêne sur le domaine public.
- Prévoir le stationnement des véhicules électriques et des deux-roues dans les ensembles habités et les espaces dédiés au commerce et activités.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

OAP n°2 / SCHEMA DE PRINCIPE / AVANT MODIFICATION DU PLU

 <p>COMMUNE DE MAGENTA</p>	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation</p>
<p>REQUALIFICATION D'UNE FRICHE COMMERCIALE</p> <p>MIXTÉ DES USAGES ET DES FONCTIONS... SECTEUR A VOCATION D'HABITAT, DE COMMERCES ET D'ACTIVITÉS AUTONNES ÉGALÉMENT DANS LE SECTEUR: - ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</p>	
<p>principe de recul (10m) à conserver</p>	
<p>Principe d'aménagement d'un parvis</p>	
<p>Principe d'accès possibles</p>	

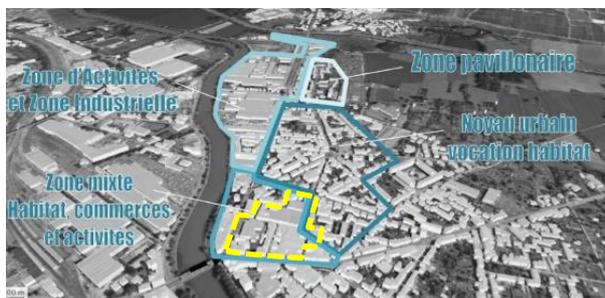


PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

1.2 - O.A.P n°2 après modification

Une emprise commerciale et industrielle à requalifier

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur la requalification d'une emprise initialement occupée par un supermarché aujourd'hui fermé ainsi que par des bâtiments et entrepôts industriels à requalifier. La requalification de l'emprise Leader Price constitue une véritable opportunité de répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain en termes d'offre de commerces et de services. La requalification des bâtiments industriels devra également permettre de répondre aux besoins de la commune en termes de logements, d'activités et de services.



L'emprise commerciale (1) est située au sud de la commune, à proximité de la zone mixte habitat-commerces-activités et en limite de la ville d'Épernay. Cet espace donnant à l'angle de l'avenue Alfred Anatole Thévenet et de la rue de la verrerie est idéalement situé pour l'implantation d'un ensemble accueillant commerces, services, et complété par de l'habitat aux étages.

L'emprise plus industrielle située en second plan de l'avenue Thévenet (3) offre également un emplacement très approprié pour accueillir des logements complétés éventuellement par des activités, des commerces, et des services en rez-de-chaussée.



Emprise

La parcelle « Leader Price » occupe une emprise (1) de 3 000 m² et la parcelle voisine (2), non occupée et accessible depuis la rue Edouard Vaillant, représente 1000 m². L'emprise (1) comprend des bâtiments de type hangar qui ne présentent pas de qualité architecturale particulière. Ainsi, le projet d'aménagement de cette emprise pourra permettre la démolition du bâti en totalité.

L'emprise (3) occupée par des entrepôts plus industriels (rues de la Verrerie, Gambette, Carnot, Euzenat, Rapeneau) représente environ 15 000 m². Les parcelles se distinguent par un bâti très hétérogène. Les constructions devront être requalifiées lorsqu'elles présentent un intérêt architectural, elles pourront être démolies dans le cas contraire. (voir schéma/ principes d'orientations)

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

Phasage du projet

Les parcelles sont desservies en voirie et réseaux, aussi les projets d'aménagement ne nécessitent pas de délais supplémentaires liés à leur réalisation.

Orientations générales d'aménagement : Concernant le phasage du projet, une réalisation des opérations de requalification rapide est souhaitée afin de répondre au plus vite aux attentes des magentais.

Un cadre de vie de qualité

Afin d'offrir un cadre de vie agréable et attractif pour la population, les projets d'aménagement devront proposer commerces et services de proximité aux habitants, en complément d'une offre d'habitat correspondant aux attentes de la commune dans le respect des orientations du PLH.

Orientations générales d'aménagement : Pour favoriser un cadre de vie de qualité et offrir des services de proximité aux habitants, la commune requiert l'implantation en RDC de commerces de proximité et/ou d'activités de services sur l'avenue Thévenet, en complémentarité avec les commerces déjà existants dans l'avenue.

Les logements situés en second plan de l'avenue Thévenet pourront aussi être éventuellement complétés par des activités, commerces, et services.



S'intégrer au contexte urbain

Pour garantir une bonne insertion du projet dans le contexte urbain, il est préférable de respecter le gabarit des constructions environnantes.

Orientations générales d'aménagement : Afin de connecter ce nouvel ensemble avec l'existant, il sera nécessaire de prendre en considération les hauteurs des immeubles voisins, sans dépasser une hauteur de R+3. L'habitat individuel ne devra pas dépasser une hauteur de R+2.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

Offrir un espace de convivialité



Orientations générales d'aménagement : Le positionnement privilégié de l'emprise « Leader Price » devra être exploité au mieux afin de garantir un espace de convivialité au centre bourg aux habitants. En complémentarité des commerces du RDC, un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de l'avenue Thévenet est exigé. Ce recul devra permettre l'aménagement d'un parvis en façade accompagné d'un traitement paysager soigné.

Cœur d'îlots végétalisés

Dans le contexte urbain, les îlots concernés sont très denses dus à leur usage initialement commercial et industriel. Afin de lutter contre des îlots de chaleur et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants dans ce secteur, les requalifications à venir devront intégrer des espaces végétalisés.



Orientations générales d'aménagement : Les requalifications proposées devront recréer des véritables cœurs d'îlots végétalisés, espaces de respiration dans un contexte urbain très dense.

Gérer les accès

Parmi les enjeux importants, l'aménagement de cette emprise située dans le centre bourg devra prendre en considération les flux importants de circulation de l'avenue Thévenet afin d'en limiter l'impact sur les nouvelles constructions, mais également de ne pas créer de nuisance supplémentaire (flux, entrées et sorties de la parcelle...).

Orientations générales d'aménagement : Afin de relier ce nouveau quartier avec l'existant, il sera nécessaire de prendre en considération les flux existants, et de créer des accès au site adaptés au trafic et sécurisés.

Optimiser le stationnement

Pour redonner toute sa place aux piétons et favoriser un espace de convivialité, le stationnement des véhicules devra être optimisé, que ce soit pour l'accès aux commerces ou pour le stationnement des habitants. Il est préférable de maîtriser le nombre de stationnements en les mutualisant dès que cela est possible entre logements, commerces et activités. De plus, il est recommandé d'en soigner la

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

conception afin de rendre ces espaces plus agréables et notamment de permettre l'infiltration des eaux de pluies.

Orientations générales d'aménagement :

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** dédiés au stationnement, notamment en alliant stationnements et espaces verts.
- **Utiliser des matériaux perméables pour le traitement des aires de stationnement aérien** et des cheminements piétons.
- De plus, **le stationnement devra être adapté et intégré au projet global afin de ne pas produire de gêne sur le domaine public.**
- Prévoir le stationnement des véhicules électriques et des deux-roues dans les ensembles habités et les espaces dédiés au commerce et activités.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

OAP n°2 / SCHEMA DE PRINCIPE / APRES MODIFICATION DU PLU

 <p>COMMUNE DE MAGENTA</p>	<p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>OAP N°2 REQUALIFICATION D'UNE FRICHE COMMERCIALE & INDUSTRIELLE</p> <p><u>MIXITE DES USAGES ET DES FONCTIONS</u></p> <p>SECTEUR A VOCATION D'HABITAT, DE COMMERCES ET D'ACTIVITES AUTORISES EGALEMENT DANS LE SECTEUR, EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Emprise commerciale à reconfigurer</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>principe de recul (10m) à conserver</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Principe d'aménagement d'un parvis</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Principe d'accès possibles</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Principe de création d'un coeur d'îlot végétalisé</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Principe de préservation des éléments de patrimoine industriel remarquable</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Principe d'habitat individuel</p> </td> <td style="text-align: center; width: 15%;">  <p>Principe de création d'un parking</p> </td> </tr> </table>	 <p>Emprise commerciale à reconfigurer</p>	 <p>principe de recul (10m) à conserver</p>	 <p>Principe d'aménagement d'un parvis</p>	 <p>Principe d'accès possibles</p>	 <p>Principe de création d'un coeur d'îlot végétalisé</p>	 <p>Principe de préservation des éléments de patrimoine industriel remarquable</p>	 <p>Principe d'habitat individuel</p>	 <p>Principe de création d'un parking</p>
 <p>Emprise commerciale à reconfigurer</p>	 <p>principe de recul (10m) à conserver</p>	 <p>Principe d'aménagement d'un parvis</p>	 <p>Principe d'accès possibles</p>	 <p>Principe de création d'un coeur d'îlot végétalisé</p>	 <p>Principe de préservation des éléments de patrimoine industriel remarquable</p>	 <p>Principe d'habitat individuel</p>	 <p>Principe de création d'un parking</p>				



PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

2- Modification du règlement écrit

2.1 - Complément de l'article relatif aux façades commerciales (DC2 - DISPOSITIONS COMMUNES)

Afin de mieux contrôler et de faciliter l'instruction des dossiers de demandes préalables, l'article relatif aux façades commerciales est complété ainsi :

Façades commerciales

Les façades commerciales (devanture, enseigne **bandeau, drapeau, vitrophanie**, bannière, éclairage...) doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies; le blanc pur et les teintes agressives sont interdits. **Toute modification est soumise à une déclaration préalable.**

2.2 - Correction de l'article relatif à la hauteur des constructions en zone UB

Une erreur de rédaction est corrigée dans l'article relatif à la hauteur des constructions en zone UB, la limite maximale de hauteur concerne l'ensemble des constructions, le terme « individuelles » est supprimé :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique :

> la hauteur maximale autorisée des constructions **individuelles** est de 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère; un niveau de combles aménageables est autorisé.

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

3 - Corrections demandées par le contrôle de légalité après approbation du PLU du 15 janvier 2020

Il s'agit de 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.

3.1- Complément du règlement écrit relatif aux abris de jardin en secteur N

- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nj a été délimité, dans lequel sont autorisés les abris de jardin. Conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, **il convient de préciser les conditions d'implantation des constructions admises, l'article N2 sera donc complété sur ce point :**

N2 - QUALITES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Les abris de jardins auront une emprise au sol limitée à 6m²

.HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les abris de jardins auront une hauteur limitée à 3m.

Pour une bonne lisibilité du document, **le sommaire du règlement sera également complété par l'indication concernant les éléments du patrimoine bâtis à préserver situés à la page 48.**

3.2 - Correction de la légende du plan de zonage

- La légende de ce plan comporte des erreurs. Les définitions des zones sont inversées, ainsi que la référence aux articles du code de l'urbanisme relatives au patrimoine remarquable et au patrimoine paysager.

Ces corrections sont apportées dans la légende.

Cf PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION

3.3 - Complément du rapport de présentation

- Page 150, dans le chapitre « compatibilité du PLU », sont évoquées les constructions et installations situées en zone PPRi (plan de prévention des risques inondation). Toutefois, le PPRi étant seulement en cours d'élaboration, il convient de se référer aux constructions et installations situées en zone inondable.

> Le PPRi Marne aval - Secteur Épernay sur les territoires de la CAECPC a été approuvé le 15/02/2022, cette remarque ne nécessite plus de modification dans le rapport de présentation.

Néanmoins, suite à l'approbation du PPRi, la page 155 du rapport de présentation liée aux risques naturels présents sur MAGENTA (servitude PM1) doit être amendée, ainsi que la liste des servitudes (Annexe1 – Liste servitudes).

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

- Page 189, pour justifier les prescriptions de l'article UB2 du règlement, il est écrit que les façades de constructions principales seront édifiées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, alors que le règlement (page 29) prescrit un recul maximum de 5 mètres.

De même, page 194, il est précisé que la hauteur maximale des constructions autorisées en zone UI est de 10 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère, alors que le règlement (page 34) prescrit une hauteur maximale de 12 mètres.

> Le rapport de présentation sera mis en concordance avec le règlement sur ces deux points. P189 et p194

- Pages 189 à 196, la partie « justifications des choix retenus pour établir le règlement » rappelle l'ensemble des règles prescrites par le règlement mais ne les justifie pas systématiquement.

> Les pages 189 à 196 du rapport de présentation seront donc complétées par les justifications pour chaque disposition réglementaire.

3.4 - Précisions relatives à l'OAP n°1

L'article R151-20 du code de l'urbanisme dispose que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement, doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser dites « zones AU ». Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En l'occurrence, l'OAP n°1 relative à la requalification de l'emprise Leroy Industries renvoie à un schéma global d'aménagement devant prévoir la desserte en voirie et réseaux de l'ensemble des deux phases. **Pour éviter tout problème d'application et toute confusion, l'OAP 1 est complétée pour renvoyer à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le schéma défini par l'OAP.**

Phasage du projet

Orientations générales d'aménagement :

Concernant le phasage du projet, une réalisation de l'opération de requalification sur 2 tranches est exigée, avec un aménagement d'une première partie au sud, puis d'une seconde partie au nord de l'emprise. Par principe toute opération d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le schéma défini par l'OAP, notamment concernant la desserte en voirie et réseaux de l'ensemble des constructions des deux phases.

3.5 - Correction de la liste des Servitudes d'Utilité Publique

La RD concernée par la servitude d'alignement EL7 n'est pas la RD 21 mais la RD 201.

La correction a été apportée au document annexe relatif aux servitudes. (Annexe 1 – Liste servitudes)

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

4- Evaluation des incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur. Inscrites dans les limites de la zone urbaine, ces projets d'aménagement s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine de Magenta.

5- Articulation du PLU modifié avec les documents d'urbanisme existants

La modification du PLU envisagée ne remet pas en question l'articulation du document avec les plans et programmes appliqués au territoire.

Voir le chapitre « C. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES AU TERRITOIRE » p 131 du Rapport de présentation du PLU de MAGENTA approuvé le 15 janvier 2020.

6- Superficies des zones avant et après modification

La modification du PLU proposée changera l'affectation des surfaces des zones comme suit :

PLU approuvé le 15/01/2020		
Dénomination	Superficie (en ha)	% du territoire communal
Zones U	55.2	55.2
Zone UB	29.2	29.2
Zone UE	6.5	6.5
Zone UI	19.5	19.5
Zones AU	5.7	5.7
<i>OAP 1 - Requalification d'une emprise industrielle</i>	5.7	5.7
Zones N	39.1	39.1
Zone Ni	21.3	21.3
Zone Nj	5.2	5.2
Zone Nzh	12,6	12,6
TOTAL	100 ha	100%

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGENTA

7- Liste des emplacements réservés avant et après modification

La modification du PLU proposée n'affectera pas les Emplacements Réservés prévus au PLU.

Le P.L.U. prévoit un seul emplacement réservé.

- L'E.R. n°1 est destiné à la réalisation d'une passerelle reliant MAGENTA à EPERNAY. Sa largeur est de 12 mètres, et sa surface totale de 1 800m². Il est établi au profit de la commune.

8- Synthèse des incidences du projet sur les éléments du PLU

Le projet de modification du PLU vise à élargir le périmètre de l'OAP 2 initialement retenu et de compléter les dispositions réglementaires du secteur.

L'OAP 2 se situe dans la zone UB qui est déjà entièrement urbanisée et desservie en réseaux.

Aucune consommation d'espace supplémentaire n'est attendue. Il s'agit d'orienter les aménagements potentiels pour requalifier un secteur industriel en mutation.

Les nouvelles dispositions relatives à l'OAP 2 s'inscrivent dans les principes du renouvellement urbain et de la densification du tissu existant.