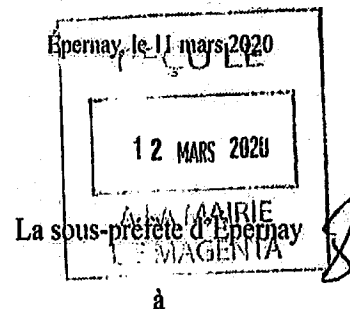


## PRÉFET DE LA MARNE

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par  
Elisabeth Morizet  
Téléphone : 03 26 70 82 44  
Frédéric Bauer  
Téléphone : 03 26 70 82 42  
ddt-su-pl-legalite@marne.gouv.fr  
LRAR = 1A 146 690 92450



à  
Monsieur le maire de Magenta

**Objet :** Contrôle de légalité

**Référence :** Délibération du conseil municipal de Magenta n° 4-2020 du 15 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune

Par délibération visée en référence, télétransmise le 16 janvier 2020, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Le dossier a été transmis 20 janvier 2020.

Cette décision appelle les observations suivantes au titre du contrôle de légalité.

### I – Le règlement écrit :

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 N 2-1 doit donc être complété sur ce point.

Pour une bonne lisibilité du document, le sommaire est à compléter par l'indication concernant les éléments du patrimoine bâtis à préserver situés à la page 48.

### II – Le plan de zonage :

La légende de ce plan comporte de nombreuses 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.

Il convient de remédier à ces erreurs.

### III – Le 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.

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 mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, alors que le règlement (page 34) prescrit une hauteur maximale de 12 mètres. Il est nécessaire de mettre le rapport de présentation et le règlement en concordance sur ces deux points.

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. Cette partie doit donc être complétée par les justifications de chaque disposition réglementaire.

#### **IV – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

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 ultérieure et toute confusion, il convient de renvoyer à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec le schéma défini par l'OAP.

#### **V – Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)**

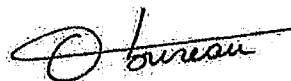
La RD concernée par la servitude d'alignement EL7 n'est pas la RD 21 mais la RD 201. La correction doit être apportée.

Afin d'assurer la sécurité juridique de votre document d'urbanisme, je vous invite à prendre en compte ces observations dans le cadre d'une nouvelle délibération.

La Direction Départementale des Territoires se tient à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information qui vous serait utile.

*Merci de vos diligences !*

La sous-préfète d'Épernay,



Odile BUREAU