

MODIFICATION DU PLU DE FAGNIERES

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p.3
II. OBJET DE LA MODIFICATION.....	p.4
III. RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION.....	p.4
IV. CONTENU DE LA MODIFICATION.....	p.5

I RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Fagnières a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 25 mai 2018 et a fait l'objet depuis de deux modifications simplifiées approuvées les 13 novembre 2019 et 16 décembre 2021 ainsi que d'une mise en compatibilité approuvée le 29 septembre 2022.

Cette modification, effectuée selon une procédure de droit commun (avec enquête publique), a pour unique objet de réduire la surface de la zone 1AU4 à vocation économique afin de l'adapter au projet de zone d'activités porté par la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne.

Le règlement graphique sera adapté dans ce sens ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de tenir compte de cette réduction de surface.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification 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.

Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précisions sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9². Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique 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 ;

¹ Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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 ;

[4° et 5° concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU et le cas d'une OAP valant création de ZAC]

² En l'occurrence, dans le cas présent :

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétent en matière de PLH), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de Châlons-en-Champagne (en charge du SCoT).

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].

L'article L.153-43 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la clôture de la procédure :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II OBJET DE LA MODIFICATION

Cette procédure s'inscrit dans la volonté de l'agglomération de développer la zone d'activité économique de cette commune qui est actuellement matérialisée par une zone 1AU4 de près de 19,70 ha dans le PLU en vigueur.

Face aux enjeux actuels de lutte contre l'artificialisation des sols, une réflexion globale autour du foncier et de sa rationalisation a été menée en collaboration avec la commune de Fagnières afin de proposer une zone économique d'une surface de 7 ha environ. Cette démarche a été actée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2023.

La modification du PLU de Fagnières vise ainsi à réduire la surface de la zone 1AU4 à vocation économique afin de l'adapter au projet et plus particulièrement à son emprise foncière tout en intégrant la reconversion d'une friche de 1,40 ha. Dans ce cadre, c'est plus de 11 ha qui seront rendus à l'activité agricole (zone Anc du PLU).

Le règlement graphique sera adapté dans ce sens ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de tenir compte de cette réduction de surface.

Les modifications apportées à ces documents figurent pages 6 et 7 de la présente notice de présentation.

III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable.

En tout état de cause, les changements apportés au PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la révision défini par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

En effet, ils ne contribuent pas à changer les orientations définies par le PADD, la vocation économique du secteur étant maintenue même si son emprise est réduite. Ils ne conduisent pas non plus à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle ou d'une protection spécifique et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

D'un point de vue matériel, les pièces du PLU qui sont modifiées (règlement graphique, OAP) correspondent au champ de la modification défini par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Enfin, selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure ne peut pas se faire sous une forme simplifiée car elle conduit à « *réduire la surface d'une zone à urbaniser* ».

La modification est donc considérée comme de « droit commun », ce qui implique que le dossier devra être soumis à enquête publique. Préalablement à cette dernière il devra également être notifié aux personnes publiques associées (PPA) qui pourront ainsi faire part de leurs observations éventuelles dans le cadre de l'enquête.

IV CONTENU DE LA MODIFICATION

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification sont les suivants :

1 - Rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification et actualisé en ce qui concerne la surface des zones 1AU4 et Anc. Par ailleurs, certaines pages ayant été modifiées afin de tenir compte d'évolutions chiffrées ou graphiques, elles figurent également de façon détaillée dans cet additif.

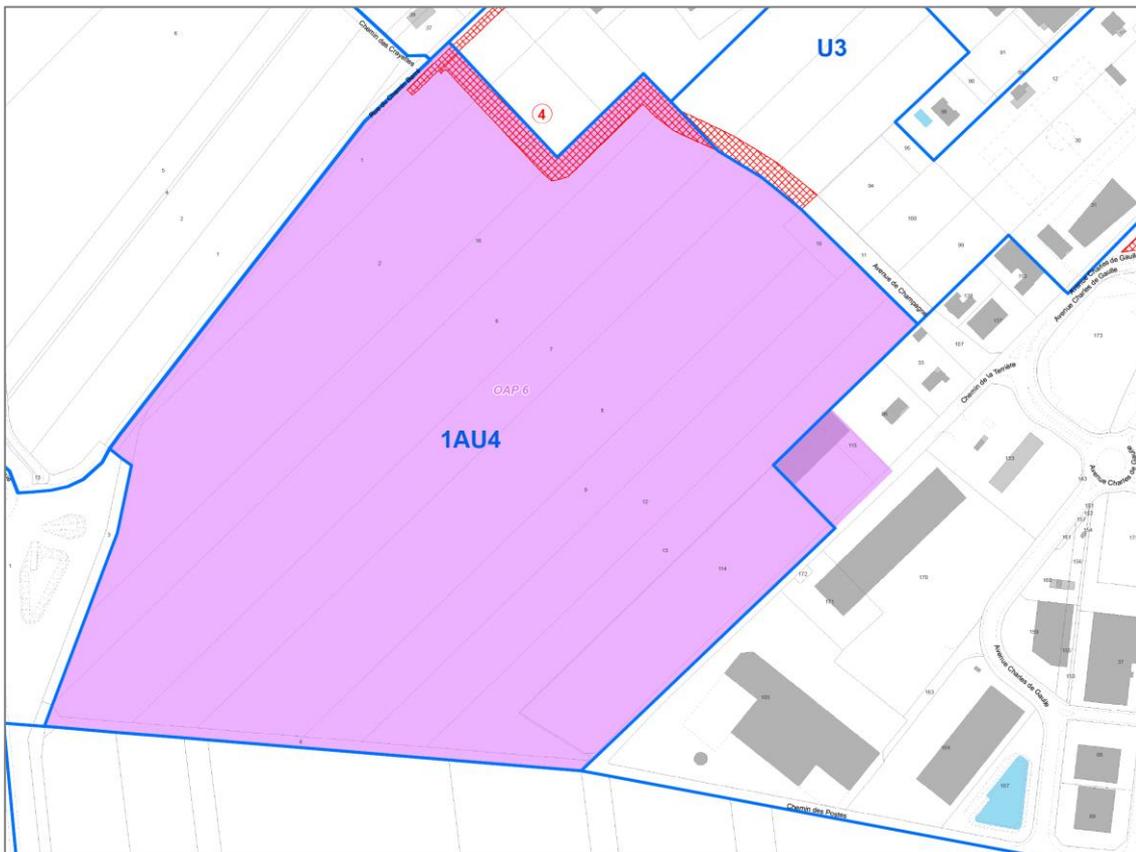
2 - Règlement graphique

La zone 1AU4 est réduite d'environ 11 ha, cette surface étant restituée à la zone agricole Anc du PLU. Le long du chemin de la Terrière, les terrains en friches sont maintenus dans la zone 1AU4 afin de favoriser leur reconversion.

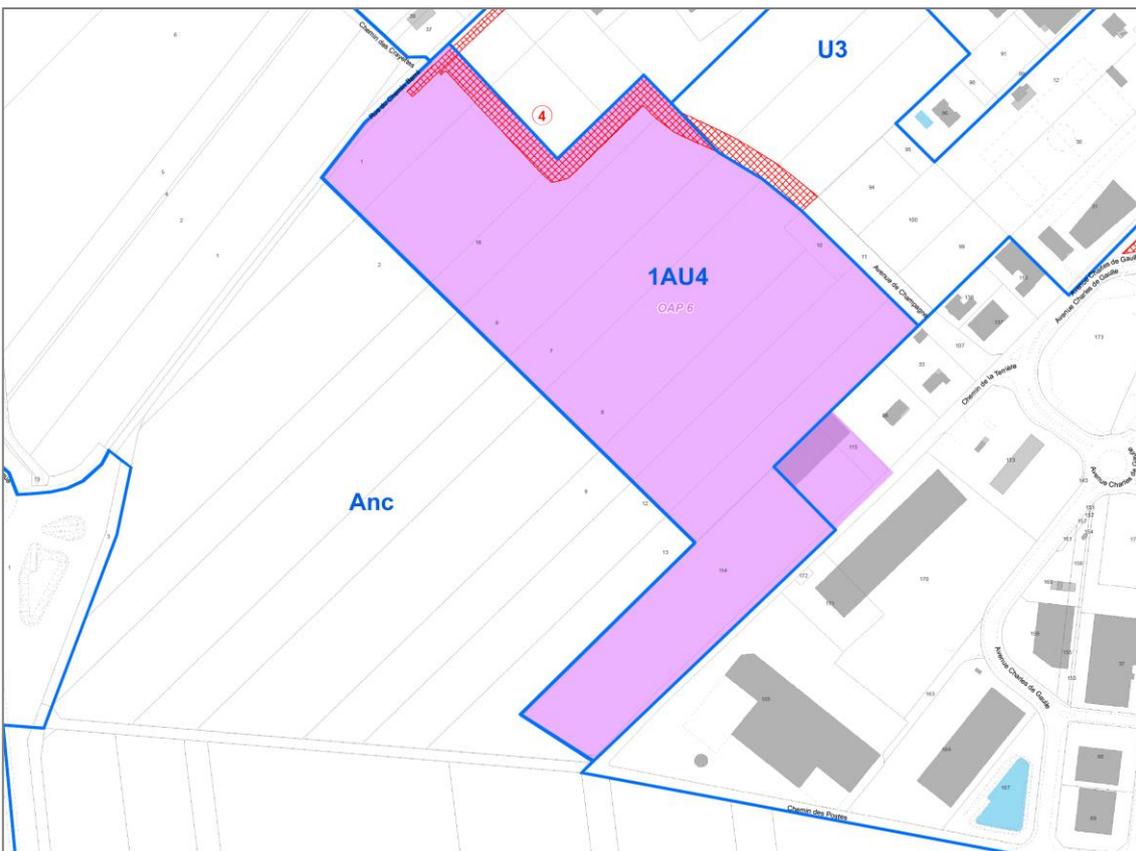
3 - Orientation d'aménagement et de programmation

La partie écrite et le schéma de l'OAP sont modifiés afin de tenir compte de la réduction de surface de la zone 1AU4 et d'adapter son aménagement futur en conséquence.

ZONAGE DE L'ACTUEL PLU : zone 1AU4 de 19,70 ha



ZONAGE APRES MODIFICATION : zone 1AU4 de 8,40 ha



ADAPTATION DE L'OAP



 Limite de l'OAP

 Phase 1

 Phase 2

 Voiries structurantes

 Végétalisation des franges