

Commune de MONTHELON

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

Projet de modification
du plan local d'urbanisme

AVRIL 2022

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	5
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 Monthelon 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 Monthelon 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 changer la vocation d'une zone à urbaniser à vocation économique (1AUY) située au lieu-dit « Les Pâtis », d'une superficie de 3,8 hectares (ha), afin d'y permettre l'implantation d'équipements touristiques et de loisirs en plus des projets à vocation économique déjà autorisés.

La modification du PLU porte sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AUY à vocation économique au lieu-dit « des Pâtis », ainsi que sur certaines dispositions du règlement littéral y afférent.

Contenu de la modification

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

- Un rapport de présentation
- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation avant et après modification
- Extrait du règlement avant et après modification

Le contenu et la justification des adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans le rapport de présentation. Une synthèse des modifications apportées est précisée ci-après par le volet synthétisant les caractéristiques les plus importantes du projet.

Caractéristiques les plus importantes du projet

Dans son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Monthelon a inscrit dès 2014, la zone 1AUY à vocation économique au lieu-dit « des Pâtis » accessible par le chemin de la grange aux Bois. Cette zone est identifiée par le PADD comme une zone mixte pouvant accueillir des activités économiques ainsi qu'un nouvel espace de convivialité ne pouvant s'implanter en cœur du village, car trop bruyants ou nécessitant un espace important.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à ce secteur élaborées en 2014 ne sont plus totalement adaptées aux attentes de la commune qui souhaite aujourd'hui redéfinir la vocation du secteur afin d'y implanter des équipements publics **dans un objectif de développement touristique et de loisirs.**

Ainsi, la modification du PLU porte sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à la zone 1AUY à vocation économique au lieu-dit « des Pâtis », ainsi que sur certaines dispositions du règlement littéral y afférent.

L'objet de la modification porte sur :

1 – Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Modification de l'OAP relative à la zone 1AUY afin de permettre l'implantation d'équipements publics dans un objectif de développement touristique et de loisirs
- Rectification d'une erreur matérielle : correction du périmètre de la zone 1AUY car il manquait une partie de la zone au nord-ouest (voir schéma)

2 – Modification du règlement écrit :

Modification règlementaire visant à afin de permettre l'implantation d'équipements publics dans un objectif de développement touristique et de loisirs.

La modification porte sur les articles suivants :

- ARTICLE IAUY-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- ARTICLE IAUY-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 n°MRAe 2021DKGE263)

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

Cette procédure de modification du P.L.U. concerne une zone 1AUY, prévue dans le PLU approuvé en 2014, 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 4ème partie du rapport de présentation intitulé « INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT » du P.L.U. approuvé lors du conseil municipal du 14 mars 2014.

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 1AUY s'y rapportant, sans en changer l'économie générale, elle ne remet en cause ni cette évaluation ni cet exposé.

A noter : la zone à urbaniser est localisée au Pont de Bois, secteur facilement accessible non concerné par le PPRNGT et l'AOC Champagne. Par ailleurs, elle couvre une surface relativement réduite inférieure à 3.8 ha.

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.

La zone 1AUY s'inscrit dans les grands objectifs du SCOT, notamment en matière de développement économique et touristique, mais également d'attractivité territoriale en développant des équipements de proximité.

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

La commune de Monthelon, 8 Rue Henri Martin, 51530 Monthelon
mairie.monthelon@orange.fr

Le responsable du projet de modification est M. Cédric PIENNE, Maire de la commune.