



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAILLY CHAMPAGNE

Additif au rapport de présentation

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération
Approuvant la modification n°1
Du Plan Local d'Urbanisme du : 27 mars 2024

Pour le Président
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Préambule

La commune de Mailly-Champagne est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 25 mars 2021.

Le PLU est un document de planification qui évolue et s'adapte autant aux évolutions législatives et réglementaires qu'aux projets d'aménagement que la collectivité souhaite mettre en œuvre sur son territoire.

Ainsi, le conseil municipal de Mailly-Champagne, lors de sa séance du 6 mars 2023, a sollicité la communauté urbaine pour engager une procédure de modification de ce document d'Urbanisme sur le territoire de sa commune.

La modification n°1 a été prescrite par arrêté de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 18 mars 2023.

1. Les objectifs et justification de la procédure

1.1. Les objectifs de la procédure de modification

La commune a souhaité engager une procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment viticole en zone A. Ce projet a pour objectif de délocaliser une activité viticole au plus près des vignes. En effet à ce jour, elle se situe dans le cœur du village de Mailly Champagne et engendre des contraintes et des nuisances pour l'exploitant ainsi que pour les habitants en termes de circulation, de stationnement et de sécurité. Les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet portent sur l'adaptation du règlement graphique.

La présente modification a également pour objet d'apporter des précisions et justifications de dispositions réglementaires et graphiques du PLU approuvé comme souhaité par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU opposable.

1.2. La justification de la procédure

Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : <ul style="list-style-type: none">- Changement des orientations de PADD- Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N- Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances- Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives- Création d'une OAP valant création d'une ZAC	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue. Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire de protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. Aucune ouverture à urbanisation et aucune création d'OAP valant création de ZAC ne sont prévues. Par conséquent, la présente procédure



		n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 152-31.
L 153-36	Modification si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.	Le projet n'entre pas dans les cas de l'article L 153-31. Il prévoit en revanche l'adaptation du règlement écrit et graphique et des compléments au rapport de présentation.
L153-41	Modification de droit commun : Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet : - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan - de diminuer ces possibilités de construire - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser - d'appliquer l'article L131-9 (uniquement pour les PLU tenant lieu de PLH)	Il entre donc dans le champ de la modification de droit commun tel que défini à l'article L 153-41. Ce projet vise en effet à classer le secteur situé en zone A au nord de la commune dans le secteur Ax de cette même zone. Ce secteur correspondant à un secteur d'activité, est destiné aux activités présentes au sein de la zone urbaine notamment viticoles (Cf. p200 du rapport de présentation du PLU approuvé le 25 mars 2021). La modification a pour objectif également de préciser des justifications et dispositions réglementaires sollicitées par le contrôle de légalité lors de l'approbation du PLU afin d'assurer une meilleure cohérence et lisibilité des dispositions concernées du Règlement.

2. Les adaptations du PLU :

2.1. Modifications du règlement écrit

Modifications des règles en Zone N - L'article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités est modifié pour plus de lisibilité comme suit :

Article du PLU actuel	Proposition de modification
N 1.2.x. Limites d'usages, d'affectations des sols	
Disposition 1.2.7 : Les ouvrages, les travaux, et aménagements sont autorisés à condition d'être nécessaires à la protection et la mise en valeur de la carrière pédagogique. Disposition 1.2.8 : Concernant le site de carrière pédagogique identifié au plan de zones (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme en vigueur), seuls sont autorisés les travaux et aménagement du site ayant pour but la protection et la mise en valeur à but pédagogique et scientifique de la coupe géologique.	Disposition 1.2.7 : Concernant le site de carrière pédagogique identifié au plan de zones (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme en vigueur), seuls sont autorisés les ouvrages, travaux et aménagements du site ayant pour but la protection et la mise en valeur à but pédagogique, et scientifique de ladite carrière Disposition 1.2.8 : Supprimé – sans objet.



Complément de la règle en Zone A - secteur AX - L'article 2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives est complété afin de limiter les nuisances et ne pas porter atteinte à la qualité du cadre de vie de la zone d'habitat, comme suit :

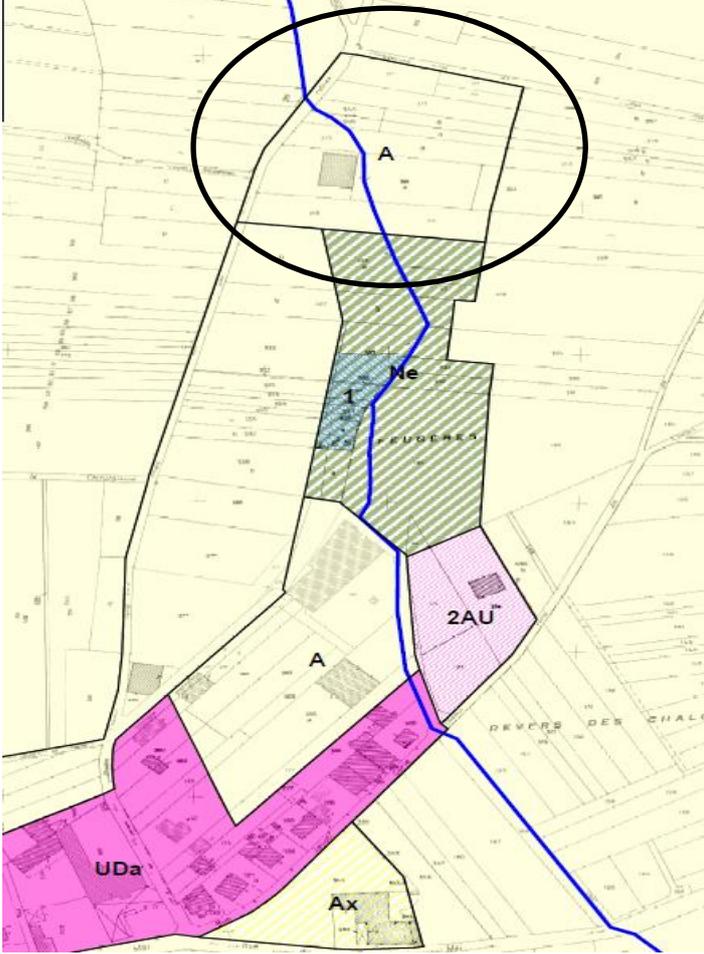
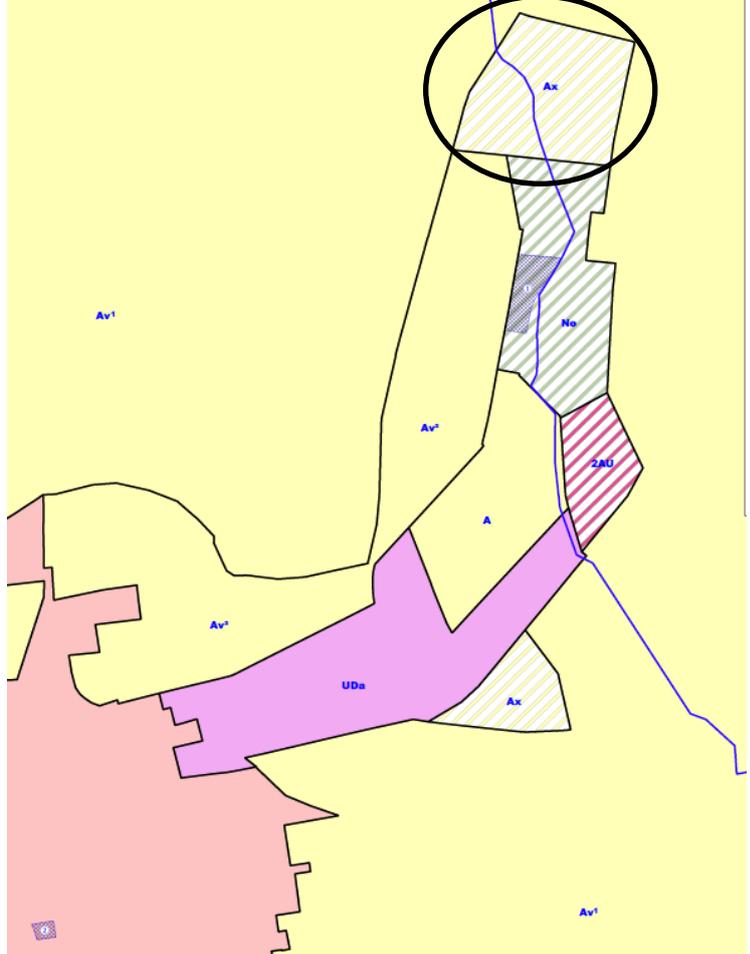
Article du PLU actuel	Proposition de modification
2. 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Dans le secteur Ax :</p> <p>4) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>5) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées à l'article 2.1.4.</p>	<p>Dans le secteur AX :</p> <p>4) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>5) En limite des sous-secteurs AV1 et AV2, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans parvenir à être inférieures à 3 mètres.</p> <p>6)) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées à l'article 2.1.4.</p>

2.2 Modifications du règlement graphique

1- Le secteur A à proximité du bourg au nord est classé en secteur Ax correspondant à un secteur d'activités (STECAL) en zone agricole. Ce secteur d'une surface de 13 517 m² accueille déjà une activité et son usage n'est plus réellement voué à l'exploitation agricole stricto sensu. Ce classement doit permettre la réalisation d'un projet de construction d'un bâtiment viticole. Ce projet a pour objectif de délocaliser une activité viticole au plus près des vignes. En effet à ce jour, cette activité se situe dans le cœur du village de Mailly Champagne et engendre des contraintes et des nuisances pour l'exploitant ainsi que pour les habitants en termes de circulation, de stationnement et de sécurité.

2- La légende du pictogramme en zone Agricole est précisée : le bâtiment d'habitation concerné se trouvant en effet dans le sous-secteur AV1 de la zone A.

3- Les couleurs de zonage pour identifier les pelouses sèches et les secteurs urbains cultivés sont homogénéisées sur les deux plans de zonage.

Zonage du PLU actuel	Proposition de modification du zonage
	
Légende des plans de zonage actuels D2a et D2b	Proposition de modification de la légende des plans
<ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment- Habitation en zone agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment-Habitation en secteur Av1
<p>Légende</p> <p>□ Zonage PLU</p> <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>▬ Périmètre OAP Thématique pour l'environnement</p> <p>Prescriptions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment-Habitation-en zone agricole (L151-12 CU) ● Carrière-pédagogique (L151-19 CU) <p>Prescription linéaire</p> <p>▬ Fossé d'écoulement à protéger (L151-23 CU)</p> <p>Prescriptions surfaciques</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bosquet (L151-23) ▨ Espaces Boisés Classés à préserver (L113-1 CU) ■ Haie (L151-23) ■ Pelouses sèches (L151-23) ▨ Secteurs cultivés protégés en zone urbaine (L151-23 CU) ▨ Emplacements réservés (L151-41 CU) 	<p>Légende</p> <p>□ Zonage PLU</p> <p>Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>▬ Périmètre OAP Thématique pour l'environnement</p> <p>Informations</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bâtiment-Habitation-en zone agricole ● Carrière-pédagogique <p>Prescription linéaire</p> <p>▬ Fossé d'écoulement à protéger (L151-23 CU)</p> <p>Prescriptions surfaciques</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bosquet ▨ Espaces Boisés Classés à préserver (L113-1 CU) ■ Haie ■ Pelouses sèches ▨ Secteurs cultivés protégés en zone urbaine (L151-23 CU) ▨ Emplacements réservés (L151-41 CU)



3 - Effets de la modification du PLU sur l'environnement et articulation avec les documents supérieurs et le PADD

3.1 Analyse des effets de la modification sur l'environnement

Le PLU dont l'élaboration a été approuvée le 25 mars 2021 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Effets de la modification n°1 sur site natura 2000, ZNIEFF :

Localisé à 1,8 km du village de Mailly Champagne sur le plateau et versant opposé (Sud), le site Natura 2000 est relativement éloigné du secteur concerné.

La zone A concernée par la modification du PLU se situe en dehors des réservoirs de biodiversité. La modification du PLU n'a pas d'impact sur ces espaces naturels.

Effets de la modification n°1 sur l'environnement :

Caractéristiques géophysiques	Pas d'incidence directe sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'état initial de l'environnement (climat, forme du relief, sol et sous-sol).
Patrimoine naturel, cadre de vie et paysage urbain	Pas d'incidence particulières. Les dispositions réglementaires du secteur Ax du PLU opposables fixent des règles concernant la préservation du patrimoine naturel, cadre de vie et paysage que le projet permis par la modification devra respecter. La zone A modifiée est concernée par la présence d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets	La délocalisation d'une activité du centre bourg sur le secteur AX créé par modification du PLU n'induit pas une hausse de la production des déchets sur le territoire. Le PLU approuvé, par l'application de ses différentes dispositions tend à développer l'utilisation et la production des énergies renouvelables du territoire. Cette somme permet le recours à des dispositifs techniques et des matériaux concourant à diminuer la consommation énergétique des constructions et de lutter contre les émissions des Gaz à effet de Serre (GES). Au regard de la mesure du développement projeté, la hausse de l'émission de gaz à effet de serre ne représente pas une incidence négative significative à l'échelle du projet de Mailly-Champagne.
Cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource	La zone est soumise au respect de règles concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif de la commune et le maintien de surfaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

3.2 Articulation avec le SCoT et le PADD

La modification n°1 est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise approuvé en décembre 2007 qui préconise dans son document d'orientations générales, de :

- Préserver et valoriser les territoires agri-viticoles dans lesquels seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation viticole et agricole sont autorisés.
- Permettre la création de « zones d'activités agricoles » par les documents d'urbanisme locaux quand les conditions s'y prêtent afin de faciliter les conditions de développement et la viabilité économique des exploitations agricoles.
- Rechercher l'équilibre entre le développement agricole et le développement urbain notamment en



termes de fonctionnement urbain (zones tampons, co-visibilité, périmètres d'éloignement, de réciprocité avec les activités agri-viticoles ...)

- Prendre les mesures adaptées pour optimiser les conditions nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles et de leurs besoins logistiques

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU qui a pour objectif de :

- Veiller à maintenir la pérennité de l'activité viticole
- Veiller à limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances

4 - Adaptations non substantielles issues de l'enquête publique et des observations des Personnes Publiques Associées

Conformément au Procès-verbal de fin d'enquête publique en date du 2 février 2024, quelques adaptations mineures du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme ont été réalisées en vue de l'approbation de ce dernier.

Les prescriptions du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ont été prises en compte :

- L'ajout du terme « écologique » à la disposition de l'article 1.2.7 de la zone N du règlement écrit ; « seuls sont autorisés les ouvrages, travaux et aménagements du site ayant pour but la protection et la mise en valeur a but pédagogique, écologique, et scientifique. »
- La réalisation d'un aménagement paysager conséquent composé de haies hautes implantées en limite de parcelle dans le règlement écrit du sous-secteur Ax.

La prescription de la Direction Départementale des Territoires de la Marne a été prise en compte :

- Correction d'une erreur matérielle concernant le changement de couleur du secteur UDb sur le règlement graphique (passage d'orange à rose). Ce changement de couleur n'étant pas justifié, la couleur initiale (orange) a été remise.