



**PRÉFET
DE LA MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Planifications
Unité planification et légalité

Châlons en Champagne, le **25 OCT. 2023**

Affaire suivie par : Céline GARDEL
Tél. : 03.26.70.81.66

Courriel : ddt-urba-planification@marne.gouv.fr

La cheffe du Service Urbanisme et Planifications

à

**Madame le Maire
de la Commune de Vauciennes**

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Vauciennes
Avis de l'État

Par arrêté n°025-2023 du 26 juillet 2023, la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vauciennes a été prescrite.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, la commune a notifié le dossier le 02 octobre 2023 aux personnes publiques associées. Celui-ci a été réceptionné à la Direction Départementale des Territoires le 11 octobre 2023.

Les objectifs de la modification simplifiée consistent à :

- Faciliter les projets de constructions, en modifiant les dispositions réglementaires :
 - Au niveau des règles de retrait entre deux constructions ;
 - Au niveau des règles relatives aux aspects extérieurs.
- Favoriser le recours aux espèces locales
- Modifier les modalités de desserte de la zone de développement

L'analyse du dossier soulève les observations suivantes :

➤ **Notice explicative de la modification simplifiée**

Il est à noter :

-p7 dans la rubrique de la modification des règles relatives aux aspects extérieurs, il manque la zone AU1 au sujet des règles d'élévation qui est également concernée dans le nouveau règlement.

-p9 une erreur concernant le retrait entre deux constructions sur la même parcelle, qui est visé à 8 mètres au lieu des 6 mètres indiqués dans le règlement.

-p12 dans le tableau de modification du règlement, il n'a pas été mentionné la phrase : « *Les tuiles noires ou gris anthracite sont interdites* » pour l'article UD11-Aspect extérieur.

Il est également à noter dans la notice de présentation (page 19) le non report dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, des modifications suivantes par rapport au nouveau règlement :

-p74 : la référence à l'article UC11 modifié

-p76 : la référence à l'article UD11 modifié

-p82 : recours obligatoire aux espèces locales

-p86 : recours obligatoire aux espèces locales

La notice explicative doit être ajustée.

➤ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le paragraphe (p8) de la notice « C.Modifier les modalités de desserte de la zone de développement » précise les nouvelles modalités d'accès de la partie Sud, le dimensionnement de la voirie, les liaisons piétonnes et la règle de retrait. Il aurait été opportun, à l'instar des changements opérés dans le règlement littéral, de démontrer un « avant/après » modification car certains éléments de l'ancienne OAP ont été retirés sans précision. Il convient de justifier toutes les modifications apportées.

Par ailleurs, s'agissant du type d'aménagement celui-ci doit obligatoirement être indiqué dans l'OAP. L'OAP en vigueur précise bien : « -développement de la zone grâce à un ou plusieurs aménagements d'ensemble réalisant l'équipement en voirie et réseaux ; ». Or cette précision ne figure plus dans l'OAP modifiée. Ceci contrevient donc à l'article R151-20 du code de l'urbanisme. L'OAP doit être complétée.

➤ **Règlement d'urbanisme littéral**

Si le projet de règlement littéral intègre bien les modifications listées dans la notice de présentation, sauf quelques erreurs décrites dans les remarques précédentes, il apparaît cependant, que les articles UD9, N9 et N14 sont également modifiés mais non justifiés dans la notice :

• **Article UD9 : Emprise au sol**

Règlement en vigueur du PLU p15	Projet du règlement de la modification p19	Observation
L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété	L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie de la parcelle	La modification littérale : « îlot de propriété » n'a pas été précisée dans la notice de présentation

• **Article N9 : Emprise au sol N**

Règlement en vigueur du PLU p37	Projet du règlement de la modification p41	Observation
Non réglementé	L'emprise au sol sera limitée à 10 % de la surface parcellaire	La modification littérale n'a pas été précisée dans la notice de présentation

• **Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Règlement en vigueur du PLU p39	Projet du règlement de la modification p42	Observation
Pour les extensions des constructions existantes, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3	Article absent du règlement	La modification littérale n'a pas été précisée dans la notice de présentation. Même si la notion de coefficient des sols n'existe plus, il convient d'expliquer dans la notice ce changement du règlement

Ces modifications n'étant pas précisées dans la notice de présentation, il convient, soit de les justifier dans la notice, soit de supprimer ou de corriger ces changements dans le règlement littéral.

➤ **Plan de zonage**

Sur le plan du futur zonage, la légende concernant l'OAP// n'est pas traduite sur le graphique.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur quelques erreurs de frappe tout au long du projet de règlement, notamment dans le nommage des articles R-XXX-XX (p9, p16, p22, p23, p38 etp42), la numérotation dans l'article 11 pour l'élévation n'est pas la 5ème mais la 4ème.

Enfin, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquérir le caractère exécutoire.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

La Cheffe du Service Urbanisme et Planifications,



Corinne HELFER