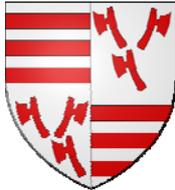


COMMUNE DE RENWEZ

	<h1>Plan Local d'Urbanisme</h1>
	<p>PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3 : <i>Adaptation du règlement de la zone urbaine Ux afin de permettre l'implantation d'activités sur le site de l'ancienne fonderie « L'Union »</i></p>

DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°2023-11-A, soumettant à l'enquête publique le projet de révision allégée du PLU.

Cachet de la mairie / Signature du maire

Mme Annie JACQUET

Approuvé le : 18.12.1975
(Document initial POS)



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87.
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le :	Modifié le :		Mis à jour le :	
18.02.2005 (révision générale)	23.03.2007	12.07.2016		
10.05.2011 (révision simplifiée)	03.10.2008	09.04.2018 (simplifiée)		
12.07.2016 (révision allégée)	10.05.2011			
26.06.2019 (révision allégée)	13.02.2015 (simplifiée)			

SOMMAIRE

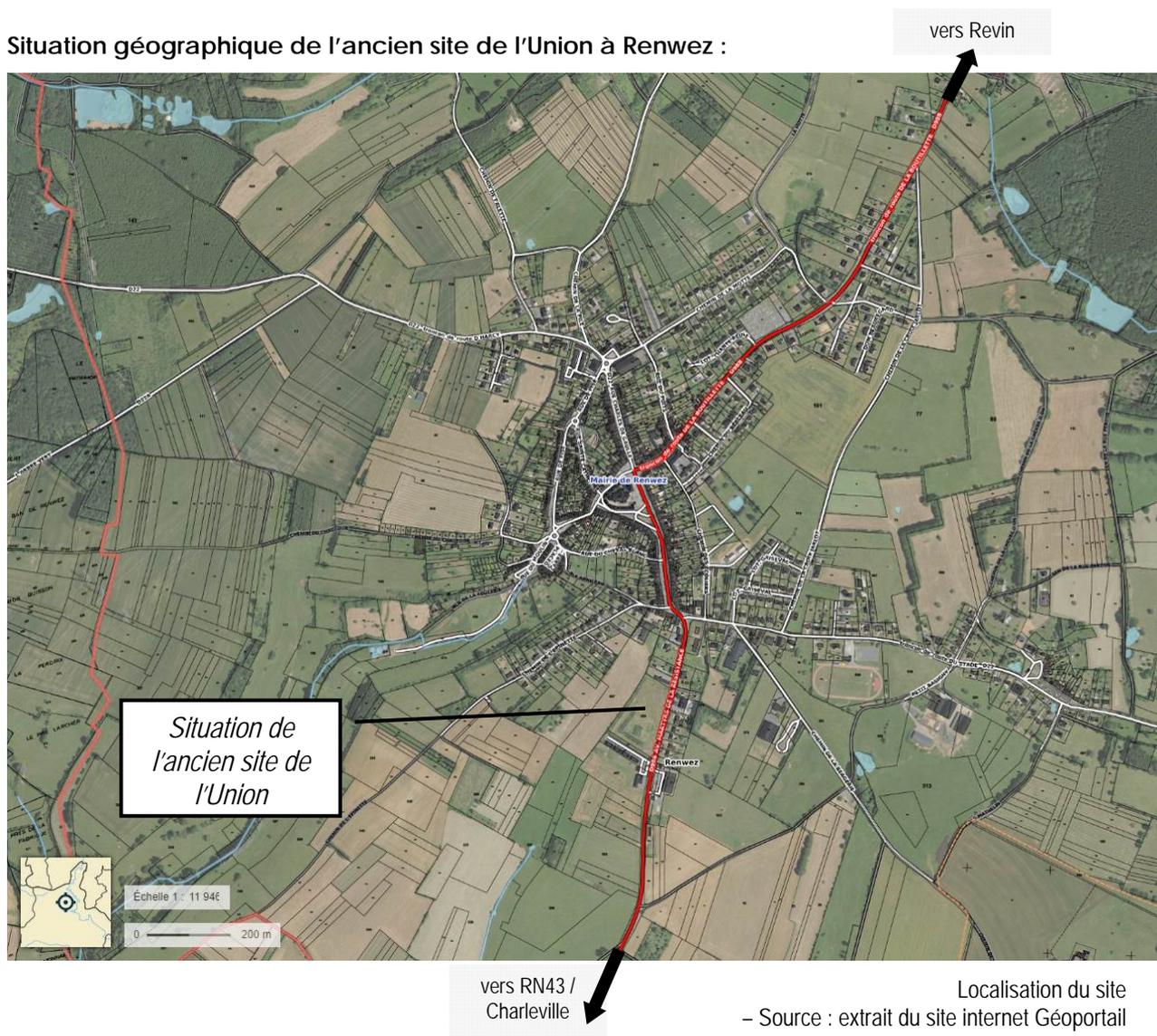
TITRE 1	OBJET DE CETTE PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE.....	1
TITRE 2	NATURE DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLU.....	4
2.1	DISPOSITIONS ACTUELLES DU P.L.U.EN VIGUEUR (AVANT CETTE RÉVISION ALLÉGÉE).....	4
2.2	NATURE PRINCIPALE DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U.	5
2.3	JUSTIFICATIONS APPORTÉES	5
TITRE 3	INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	6
TITRE 4	SUIVI DES EFFETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU.....	6

TITRE 1 OBJET DE CETTE PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE

Par délibération du 18 mars 2021, le conseil municipal de Renwez a décidé d'engager une procédure de révision allégée du P.L.U. applicable au territoire communal et plus particulièrement à l'ancien site industriel de la société Fonderie L'Union, situé sur les parcelles cadastrées section C n°295, 436 et 438, aux lieudits « Les Neuf Prés » et « le Coquelet ».

Ce site a été exploité de 1887 à 2002 pour des activités de fonderie et d'émaillerie.

Situation géographique de l'ancien site de l'Union à Renwez :





Pour mémoire : Anciens bâtiments de la fonderie, aujourd'hui démolis (date non précisée)

La commune de Renwez est propriétaire des terrains depuis 2017, après avoir mis en œuvre des mesures de maîtrise des risques pour l'environnement et la santé humaine, liées à la qualité des sols et de l'eau souterraine.



Vue sur le site depuis l'avenue des Martyrs de la Résistance (mai 2019)

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur classe ces trois parcelles en **zone urbaine UX, déclarées toutefois inconstructibles en l'état**, du fait de la pollution des sols. Toutes les constructions, installations et activités sont interdites par le règlement.

Les **études environnementales** régulières engagées ces dernières années sur le site (études de sols, etc.), en concertation avec la direction régionale de l'aménagement de l'environnement et du logement (DREAL Grand Est) concluent aujourd'hui à un **retour possible à l'occupation des terrains, sous certaines conditions**.

Le 9 octobre 2020, la commune a déposé une **demande d'instauration de servitudes d'utilité publique** visant à pérenniser les mesures de gestion de cet ancien site industriel, tout en lui garantissant un nouvel usage à vocation d'activités (tertiaire, artisanal, etc.).

Ces servitudes ont été instaurées par l'arrêté préfectoral n°2021-425 du 26 juillet 2021 (joint au dossier de révision allégée).

Dans le cadre de la démarche engagée, le conseil municipal a décidé de **revoir les dispositions réglementaires du PLU au sein de la zone urbaine Ux**, afin de lever la protection actuelle à savoir l'inconstructibilité des trois parcelles ci-dessus listées.

La mise en œuvre de cette procédure porte **uniquement sur le site de l'ancienne fonderie « L'Union »**, situé en zone urbaine, à l'entrée sud du village.

Elle vise à :

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ouvrir à l'urbanisation vers un usage tertiaire (bureaux) ou industriel (petit artisanat) les parcelles communales classées en zone urbaine UX, dans le respect des prescriptions qui ont été fixées par l'arrêté préfectoral n°2021-425 du 26 juillet 2021 instituant des servitudes d'utilité publique.

La délibération du 18 mars 2021, annexée au présent dossier, mentionne les points ci-après :

Objet de la Délibération :

Prescription de la révision allégée n°3 du P.L.U. précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable

Entendu l'exposé de Mme le Maire,

Considérant l'intérêt général de favoriser la réoccupation économique du site de l'Union dans le respect des prescriptions qui seront fixées par l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique,

Considérant que ces terrains sont intégrés à la zone urbaine du bourg de Renwez et qu'ils bénéficient d'une « vitrine » et d'une accessibilité avantagée le long d'un axe fréquenté (RD 988),

Considérant que le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU,

Considérant que la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme, telle que définie à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, est jugée adaptée pour faire évoluer le PLU,

Source : © extrait de la délibération du 18 mars 2021

Après délibération, le Conseil Municipal décide :

Article 1^{er} :

de prescrire la révision du plan local d'urbanisme de la commune, selon la procédure allégée prévue par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

Article 2 :

de fixer les objectifs poursuivis, à savoir :

réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

ouvrir à l'urbanisation les parcelles communales classées en zone urbaine UX, dans le respect des prescriptions qui seront fixées par l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique.

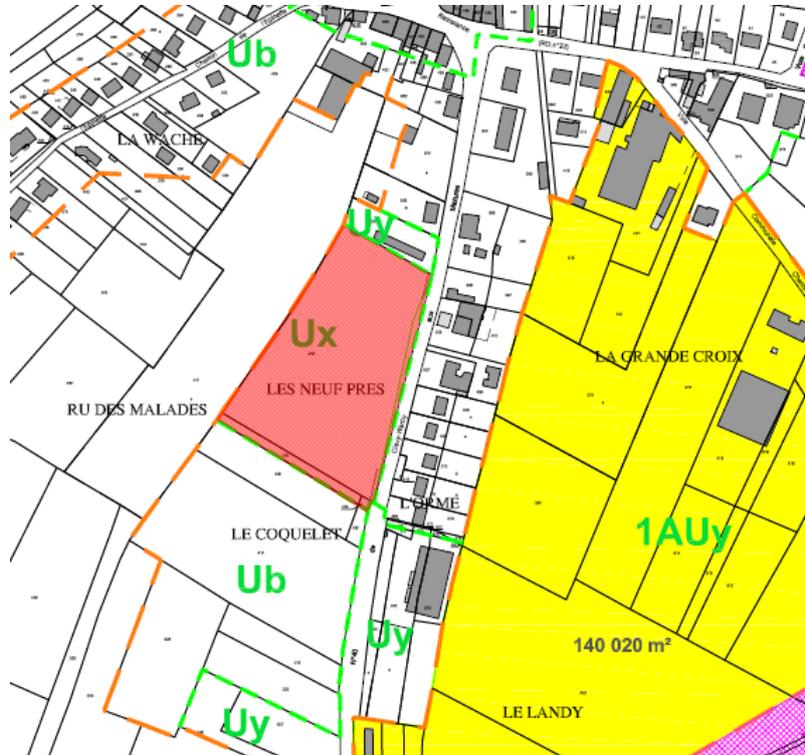
Source : © extrait de la délibération du 18 mars 2021

Le code de l'urbanisme permet de réviser le PLU sous une forme dite « allégée », dès lors qu'il n'y a pas d'atteinte portée aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (article L.153-34 du code de l'urbanisme).

TITRE 2 NATURE DES ADAPTATIONS APORTEES AU PLU

2.1 DISPOSITIONS ACTUELLES DU P.L.U. EN VIGUEUR (AVANT CETTE RÉVISION ALLÉGÉE)

Le site est intégré à la **zone urbaine Ux**, qui correspond à l'ancienne usine « L'Union », et déclaré en l'état inconstructible, du fait de la pollution des sols (liée au passé industriel du site).



Source : extrait du plan de zonage du P.L.U. de Renwez applicable avant la mise en œuvre de cette révision allégée (document graphique du règlement)

Selon le règlement applicable au sein du secteur Ux avant cette révision allégée :

- Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.
- Sont soumis à des conditions spéciales :
 - les équipements publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - les équipements techniques sans activité humaine régulière (transformateur, pylône...).
 - les clôtures,
 - les lignes électriques,
 - la démolition des bâtiments existants
 - les installations techniques de téléphonie mobile,
 - la mise en place d'une couverture végétalisée par plantation du site avec des essences adaptées et la création d'une surface boisée et enherbée,
 - la mise en place de piézomètres.

2.2 NATURE PRINCIPALE DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

La délimitation de la zone urbaine U(x) n'est pas ici modifiée. Les surfaces des zones et des secteurs du PLU en vigueur restent inchangées.

Seuls quelques articles du règlement écrit de la zone urbaine U(x) font l'objet d'ajustements réglementaires.

2.3 JUSTIFICATIONS APPORTÉES

Suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise en novembre 2002, la commune de Renwez a racheté en 2017 le site industriel, et elle a mis en œuvre des mesures de maîtrise des risques pour l'environnement et la santé humaine.

En considérant l'intérêt porté par **sa localisation géographique au sein du bourg-centre**, bénéficiant d'un **effet « vitrine » et d'une accessibilité avantageée** en entrée / sortie de Renwez le long d'un axe circulé (RD 988), la commune de Renwez a souhaité cerner les possibilités de réoccupation du site dépourvu à ce jour de constructions. Le souhait initial s'est porté vers de l'activité économique et non de l'habitat.

Pour ce faire, un diagnostic a été réalisé par un bureau d'études spécialisé, suivi d'une évaluation quantitative des risques sanitaires. Les conclusions de ces études indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec l'usage souhaité par la commune, à condition de mettre en œuvre certaines dispositions d'aménagement.

Ces mesures de gestion ont été formalisées ensuite par le biais de l'arrêté préfectoral n°2021-425 du 26 juillet 2021, les traduisant en « servitudes d'utilité publique ».

À lui seul, cet arrêté ne permet pas la constructibilité du site.

Le règlement du PLU au sein de la zone Ux doit être réadapté en conséquence pour :

- 1. réduire une protection** édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et
- 2. ouvrir à l'urbanisation vers un usage tertiaire (bureaux) ou industriel (petit artisanat)**, dans le respect des prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral n°2021-425, instituant des servitudes d'utilité publique.

TITRE 3 INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

Une analyse a été effectuée sur plusieurs thématiques environnementales afin d'évaluer au mieux les incidences potentielles de cette procédure de révision allégée du PLU sur l'environnement.

Des enjeux principaux ont été détectés sur les thématiques liées à la pollution des sols et la santé humaine, au regard du passé industriel du site d'études. Des mesures sont prises dans l'arrêté préfectoral n°2021-425 du 26 juillet 2021, les traduisant en « servitudes d'utilité publique ».

TITRE 4 SUIVI DES EFFETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

Des indicateurs et des modalités sont retenus par la commune de Renwez pour suivre les effets de cette révision allégée du PLU sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.