

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE L'AGGLOMÉRATION DE CHAUMONT

Conseil communautaire du 29 septembre 2026

Objet : Prescription d'une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chamarandes-Choignes et justification de l'ouverture à l'urbanisation du terrain de foot des Hautes-Charrières

Le vingt-neuf septembre deux mille vingt-six, à 18 heures 30, les membres du Conseil communautaire, régulièrement convoqués le vingt-trois septembre deux mille vingt-six, se sont réunis, Amphithéâtre connecté à Chaumont, sous la présidence de Madame Audrey DUHOUX, 1^{re} Vice-Présidente.

Monsieur Thierry PONCE, 2^e Vice-Président, prend place en qualité de secrétaire.

Membres du Conseil d'Agglomération : 103

Membres du Conseil d'Agglomération en exercice : 102

PRESENTS : 86

Audrey DUHOUX, Thierry PONCE, Johan GROMAIRE, Maxence LEMOINE, Stéphan ÉMERAUX, Christophe FISCHER, Christophe GUYOT, Bernard VIALLETEL, Jean-Marie JODER, Jérôme LEJOUR, Patricia ALBAR, Thierry ALONSO, Michel ANDRÉ, Pascal BABOUOT, Thierry BACHALARD, Raphaël BARDELLE, Magali BEGON, Jean-Charles BEL, Roseline BERNARD, Stéphane BESSON, Olivier BILLIARD, Dominique BOURGUIGNON, Véronique BOURLIER-MOUILLET, Céline BRASSEUR, Christine BREUILLET, Jean-Yves BRUGNON, Maryse CAMUS, Maryse CHRETIEN, Clément COLLIN, Sylvain COLLOT, Thierry COLLOT, Karine COLOMBO, Lise COURTOIS, Laura CUENOT, Christelle DE CASTRO, Antonio DE MORAIS CARDOSO, Coralie DOMENICHINI, Michel DRIOUT, Catherine DURAND, Hervé DUVALLET, Isabelle FENAUX-MILLOT, Paul FOURNIÉ, Yannick FRANÇOIS, Michèle GIANINO, Jérémie GRANDJEAN, Estelle GRIONI, Gérard GROSLAMBERT, Ludovic GUICHARD, Alicia GUILLAUMÉE, Christine HENRY, Philippe HENRY, Carine HURAUX, Dominique KINTZLER, Nadège LAMIRAL, Isabelle LARDIN, Marie-Christine LAURENCE, Béatrice LEROY FLOUVAT, Nathalie LUGNIER, Didier LURQUIN, Francis MAGINOT, Nadine MARIVET, Stéphane MARTINELLI, Matthieu MOCQUART, Cyril MOUSSU, Sophie MUGNIER, Frédéric MUTZ, Julien NOËL, Céline OGER, Élise OSMOND, Michel PAULIN, Laurent PELLOUARD, Benjamin PERUCCHINI, Michelle PETTINI, Anne-Dominique PIERSON, Anthony PRUD'HOMME, Céline ROBIN, Élodie ROBINOT, José SANCHEZ, Rachel SUGNEAU-RODRIGUES, Yves THIÉBLEMONT, Sébastien THOMAS, Franck TROMPETTE, Chantal VAUTHIERS, Cyrille VEDRENNE, Yannick VINOT, Pierrick WHITE ;

Damien BONHOMME représenté par Céline ROBIN.

EXCUSES : 12

Antoine DESFRETIER, Étienne MARASI, Cédric BOUTOT, Gaëtan COLLIN, Émilie DENISART-FRANÇOIS, Philippe DURNÉ, Laurent FOURNET, Jean-Baptiste FRIQUET, Thierry GERONA, Laurence MEUNIER, Christine ROULET, Nicolas SCHERRER.

ABSENTS : 4

Marie-Valentine BIENFAIT, Fabien CONTAL, Raphaël DIEUDONNÉ, Patrick TILLAND.

PROCURATIONS : 10

Antoine DESFRETIER pouvoir à Audrey DUHOUX, Étienne MARASI pouvoir à Johan GROMAIRE, Cédric BOUTOT pouvoir à Sophie MUGNIER, Gaëtan COLLIN pouvoir à Maxence LEMOINE, Émilie DENISART-FRANÇOIS pouvoir à Yannick FRANÇOIS, Philippe DURNÉ pouvoir à Nadège LAMIRAL, Jean-Baptiste FRIQUET pouvoir à Véronique BOURLIER-MOUILLET, Thierry GERONA pouvoir à Karine COLOMBO, Christine ROULET pouvoir à José SANCHEZ, Nicolas SCHERRER pouvoir à Pierrick WHITE.

Rapporteur : Monsieur Christophe FISCHER

Depuis sa création le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération est compétente pour « l'élaboration, l'approbation, le suivi, la révision et la modification d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu et de carte communale ».

De par le principe d'exclusivité qui régit les établissements publics de coopération intercommunale, l'évolution des documents communaux relève de la seule compétence intercommunale, dès lors qu'elle est initiée postérieurement au transfert de la compétence.

Bien qu'un PLU intercommunal soit en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglomération de Chaumont, l'article L.153-2 du code de l'urbanisme offre la possibilité d'engager des procédures de modification et de mise en compatibilité jusqu'à l'approbation du document communautaire.

Pour répondre aux besoins en urbanisme exprimés par la commune de Chamarandes-Choignes, la Communauté d'Agglomération entend mettre en œuvre une procédure de modification qui est encadrée par les articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

En effet, conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue de la loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dite loi Huwart) et applicables aux procédures engagées postérieurement au 26 mai 2026, le PLU fait l'objet d'une modification, et non d'une révision, lorsque celle-ci n'a pas pour effet de modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une zone Naturelle de loisirs (NL) actuellement occupée par un terrain de football afin de permettre l'accueil d'un pôle de loisirs et de festivités (salle des fêtes, city park, aire extérieure de fitness, ...). En contrepartie, cette modification aurait également pour effet de fermer à l'urbanisation un terrain naturel sans réel usage spécifique (lieu de promenade du public, bassin d'orage, ...) actuellement classé en zone urbaine résidentielle (UD).

Concernant l'évolution des pièces constitutives du PLU, la procédure aura les effets suivants :

- Rapport de présentation : une note exposant les modifications apportées viendra compléter le rapport de présentation,
- Règlement graphique : Reclassement en zone urbaine d'une portion de l'actuelle zone naturelle de loisirs (NL) située au droit du stade de football (parcelle ZK130) ; déclassement de la parcelle ZK217 de la zone UD vers la zone naturelle (NL).

Les articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme encadrent le formalisme de la procédure de modification dont le contenu (pièces du PLU modifiées) fait l'objet :

- D'un examen au cas par cas dit « Ad Hoc » par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Cette dernière rendra un avis conforme sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale. Suite à cet avis, le conseil communautaire de l'Agglomération de Chaumont délibérera pour déterminer s'il souhaite réaliser ou non cette évaluation environnementale,
- D'une notification pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposeront d'un délai d'environ 1 mois pour se positionner sur le projet de modification,
- D'une mise à disposition du public du projet de modification accompagné des avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE, pour une durée minimum de 30 jours selon les modalités qui seront définies par le conseil communautaire.

- À l'issue de la mise à disposition du public, d'un bilan qui sera dressé et présenté au conseil communautaire avant que celui-ci n'approuve la modification.

Conformément à l'article L. 153-38, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du stade au regard des capacités d'urbanisation pouvant déjà exister par ailleurs (zones U et AU), a fait l'objet d'une analyse approfondie.

Cette étude, annexée à la présente délibération, démontre l'inadaptation des potentiels fonciers déjà existants au regard des critères d'exclusion suivants :

- Exigences techniques et dimensionnelles : Le projet nécessite une emprise foncière minimale pour accueillir les équipements et aménagements prévus, les aires de stationnement, ... Les dents creuses identifiées au sein du tissu urbain présentent une exigüité ou une configuration parcellaire incompatible avec ces besoins.
- Préservation de la tranquillité publique : L'implantation d'une salle des fêtes en cœur de village ou de quartiers résidentiels denses est écartée afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage immédiat.
- Maîtrise foncière et délais opérationnels : La majorité des potentiels de densification en zone urbaine (U) est constituée de parcelles privées soumises à une forte rétention foncière (fonds de jardin divisibles, ...). L'absence de maîtrise foncière publique sur ces gisements ne garantit pas la faisabilité du projet dans les délais souhaités par la commune.
- Spécificité programmatique des zones à urbaniser (AU) : Les zones AU existantes sont réservées par le PLU à des vocations résidentielles prévues sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (projets de lotissements en cours ou principes d'aménagement des OAP), rendant la réalisation d'un pôle de loisirs et festivités incompatible avec le parti d'aménagement de ces futurs quartiers.
- Absence de vacance bâtie exploitable : L'inventaire communal ne fait pas apparaître de bâtiment public, local ou logement vacant dont la superficie et la structure permettraient une reconversion ou un changement de destination adapté au programme.

À l'inverse, le secteur du stade s'impose comme la seule solution opérationnelle : il bénéficie d'une maîtrise foncière communale, d'une desserte complète par les réseaux existants et d'une localisation stratégique entre les deux bourgs, dans la continuité des orientations du PADD.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 fixant le cadre réglementaire de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de Chaumont la rendant compétente pour l'élaboration, l'approbation, le suivi, la révision et la modification du plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu et de carte communale ;

Vu le PLU de la commune de Chamarandes-Choignes approuvé par délibération du 20 mars 2014 ;

Vu le courrier de la commune de Chamarandes-Choignes du 18 mai 2026 saisissant l'Agglomération afin qu'elle engage une procédure de modification de son PLU ;

Vu le courrier de l'Agglomération de Chaumont du 28 juillet 2026 exprimant un avis favorable de principe à l'engagement d'une modification du PLU de Chamarandes-Choignes, ;

Vu la note justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation, en annexe de la présente délibération, ;

Vu l'avis favorable de la Commission communautaire «Habitat – Urbanisme – Patrimoine» en date du 16 septembre 2026 ;

Considérant les conclusions de la note annexée à la présente délibération et justifiant l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre de cette procédure de modification.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- De prescrire une modification du PLU de Chamarandes-Choignes ;

- D'approuver les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du stade de foot des Hautes-Charrières (actuellement en zone NI), conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme ;
- De réaliser toutes les mesures de publicités afférentes à cet acte.

Pour extrait conforme,

Pour le Président empêché,
La 1^{re} vice-présidente en charge de la solidarité,
de la santé et des ressources humaines,


Audrey DUHOUX

Signé par Audrey DUHOUX (CA DE
CHAUMONT),
La 1^{ère} vice-présidente
le 05/10/2026 à 15:00:17
Ref:11898137-17979617-1-D

Audrey DUHOUX

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération.

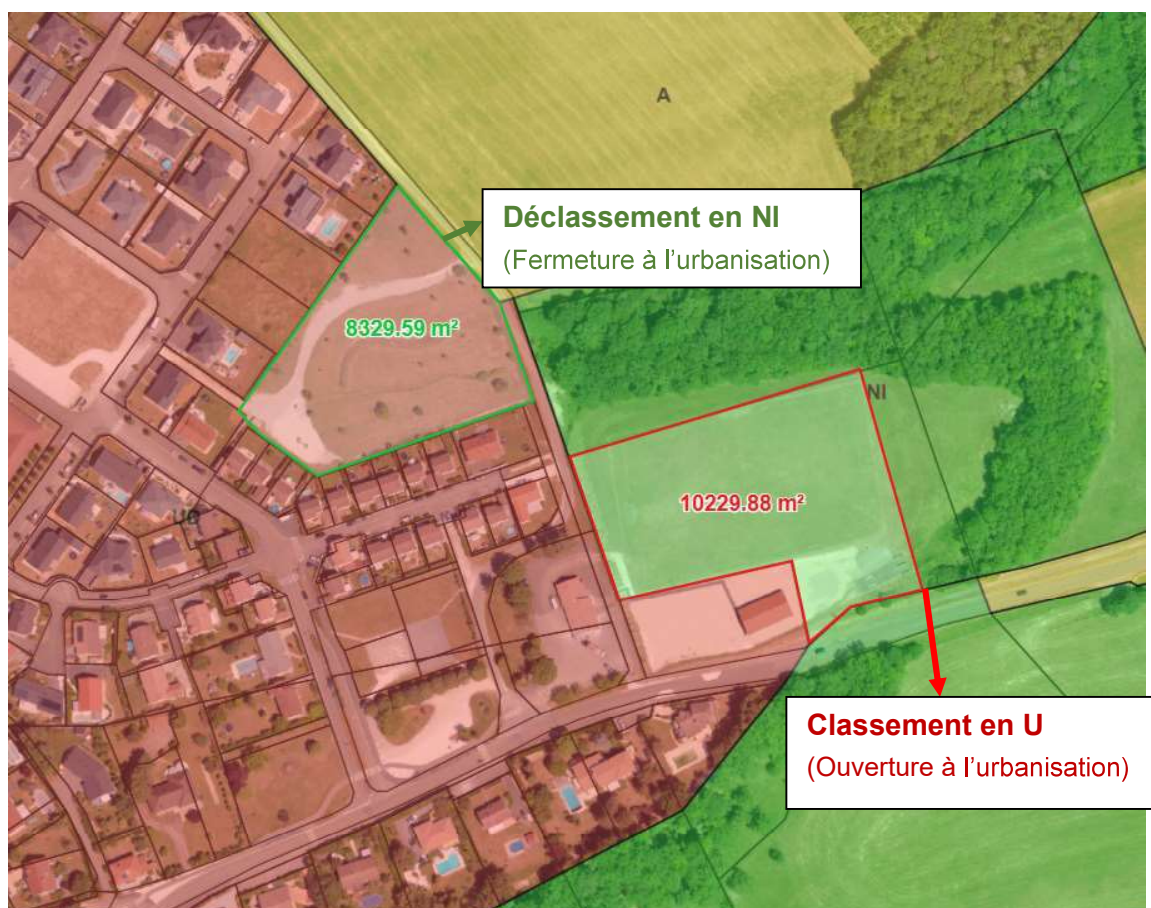
Note justifiant l'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre de la modification du PLU de Chamarandes-Choignes

Article L.153-38 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La présente note a pour objet d'apporter cette démonstration, s'agissant du secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification du PLU de Chamarandes-Choignes. Elle présente successivement le secteur retenu et le projet associé (A), puis les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune (B).

A) Secteur visé pour l'ouverture à l'urbanisation et projet associé



Cette modification vise à ouvrir à l'urbanisation un secteur de 1 ha classé en zone naturelle de loisirs (NI), actuellement occupé par un terrain de football. En contrepartie, un terrain naturel (aménagé en lieu de promenade, et qui accueille un bassin d'orage), actuellement classé en zone urbaine serait restitué à la zone naturelle.

La commune souhaite permettre la réalisation d'un pôle de loisirs et festivités incluant :

- La construction d'une nouvelle salle des fêtes,
- Des installations de sports et loisirs (city park, aire de fitness extérieure, terrain de pétanque, ...).

Ce projet répond ainsi à un objectif d'intérêt général, au bénéfice du plus grand nombre.

Le choix de ce secteur est justifié par les éléments suivants :

- En complément de l'offre de salle de convivialité déjà existante, les dimensions du secteur visé permettent la constitution d'un véritable pôle de loisirs et de festivités communal.
- Il s'inscrit en continuité directe du tissu urbain existant, sans nécessiter d'extension des voies et réseaux, tout en se situant suffisamment en périphérie pour limiter les nuisances sonores (salle des fêtes) pour les habitations existantes.
- Il bénéficie d'une localisation centrale au sein de la commune, entre les villages de Chamarandes et de Choignes.
- Cette implantation permet la reconversion d'un équipement existant vers un usage mieux adapté aux besoins actuels de la commune, celle-ci n'étant plus dotée d'équipe de football depuis plusieurs années.
- Le foncier appartient à la commune, ce qui garantit la maîtrise foncière du projet.

Ce choix est par ailleurs cohérent avec les orientations générales du PADD, dont le maintien conditionne le recours à la procédure de modification (article L.153-31 du code de l'urbanisme). Le PADD prévoit notamment :

- la création d'un pôle central, situé entre les deux bourgs, pouvant notamment accueillir la mairie ou une salle des fêtes (un espace commun, administratif et social),
- le maintien du développement des équipements et services,
- le confortement de la commune dans son rôle d'espace d'accueil de nouveaux habitants et de pôle de services, dans une logique de cohérence et d'organisation avec la trame bâtie existante.
- la définition d'espaces de développement et de valorisation des activités de loisirs.

Le classement de ce secteur en zone U se justifie par la présence de voies et réseaux d'une capacité suffisante en bordure de parcelle, ainsi que par le caractère déjà urbanisé du site. La parcelle est en effet répertoriée en « terrains d'agrément » dans les fichiers fonciers, catégorie que le Cerema retient comme relevant des espaces urbanisés.

B) Capacités d'urbanisation encore inexploitées

Une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été menée en 2022 à l'échelle communale, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH de l'agglomération de Chaumont.

Cette analyse a été actualisée et recontextualisée dans le cadre de la présente note, qui qualifie chacun des potentiels fonciers identifiés afin de démontrer qu'ils ne permettent pas de répondre aux besoins du projet.

En 1^{re} approche, plusieurs éléments doivent être précisés :

- Ce projet d'aménagement public nécessite une emprise suffisante pour répondre à l'ensemble des besoins associés : emprise de la salle des fêtes et des équipements sportifs/de loisirs, aires de stationnement, espaces tampons autour de la salle des fêtes pour limiter les nuisances sonores pour les habitations environnantes. La séparation

des différentes installations ou constructions projetées ne répondrait en effet pas à l'objectif de la commune de créer un pôle dédié à ces usages. En outre, la réalisation de la salle des fêtes implique une surface minimale de l'ordre de 3000 m². Pour le projet dans son ensemble, une surface de 8000 m² à 10 000 m² semble le minimum prérequis.

- La salle des fêtes est susceptible de générer des nuisances sonores : son implantation est donc difficilement envisageable en cœur de village ou de quartier résidentiel, et apparaît plus opportune en périphérie. Comme les autres aménagements et installations prévus, elle a toutefois vocation à demeurer à proximité relative des habitations existantes, et non à s'implanter dans des lieux isolés ou au sein d'une zone d'activités économiques.
- La commune souhaitant engager ce projet dans les meilleurs délais, les potentiels fonciers mobilisables seulement à moyen ou long terme, notamment les jardins divisibles en fond de parcelle, apparaissent inadaptés au regard de l'objectif poursuivi par la présente modification.

Potentiels de densification et zones ouvertes à l'urbanisation inventoriés sur la commune :

Village de Chamarandes :



Légende :

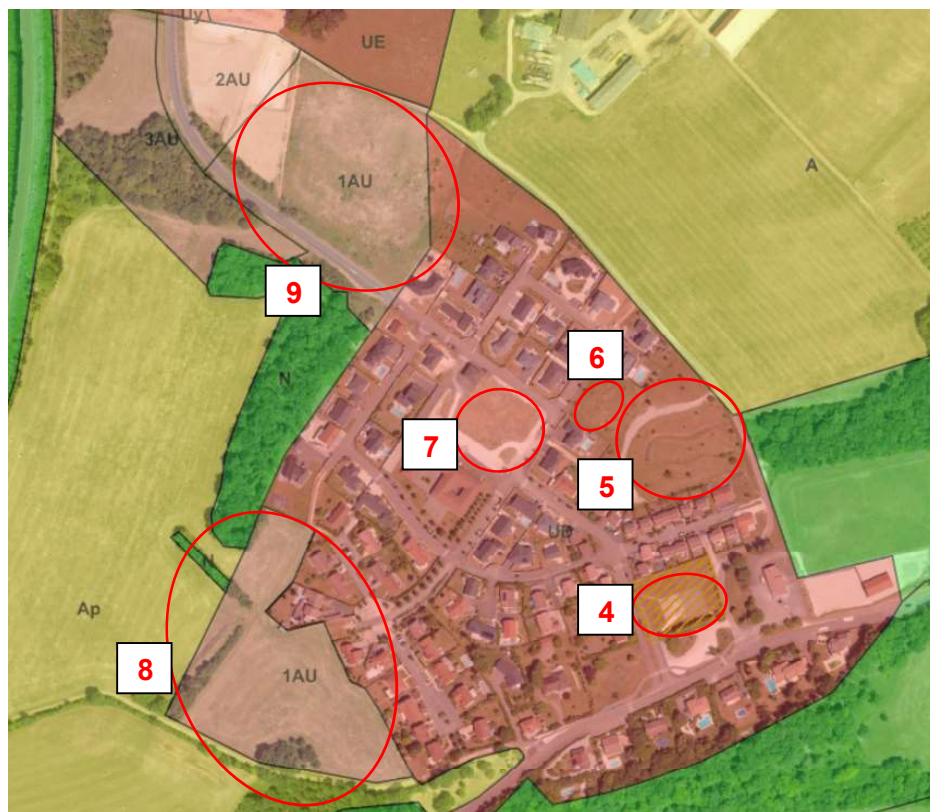
- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zone naturelle
- Zone agricole
- Potentiel de densification (études densification PLUiH)
- Limites de la commune

1 : Fond de jardin : mobilisation impossible dans les délais souhaités pour réaliser le projet.

2 : terrain libre dont la configuration est inadaptée au projet (parcelle étroite), et dont la proximité immédiate avec les habitations existantes limite les possibilités d'implantation d'un équipement source de nuisances. A noter également qu'il fait l'objet de rétention foncière et que la topographie complexifierait l'implantation des équipements sportifs/de loisirs prévus.

3 : fond de jardin en propriété privée, dont la mobilisation dans les délais du projet ne peut être garantie.

Quartier des Hautes-Charrières :



4 : parc urbain public, dont la vocation d'espace vert ouvert au public est incompatible avec l'implantation du projet.

5 : terrain restitué à la zone naturelle en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du stade (cf. bilan de gestion économe de l'espace ci-après).

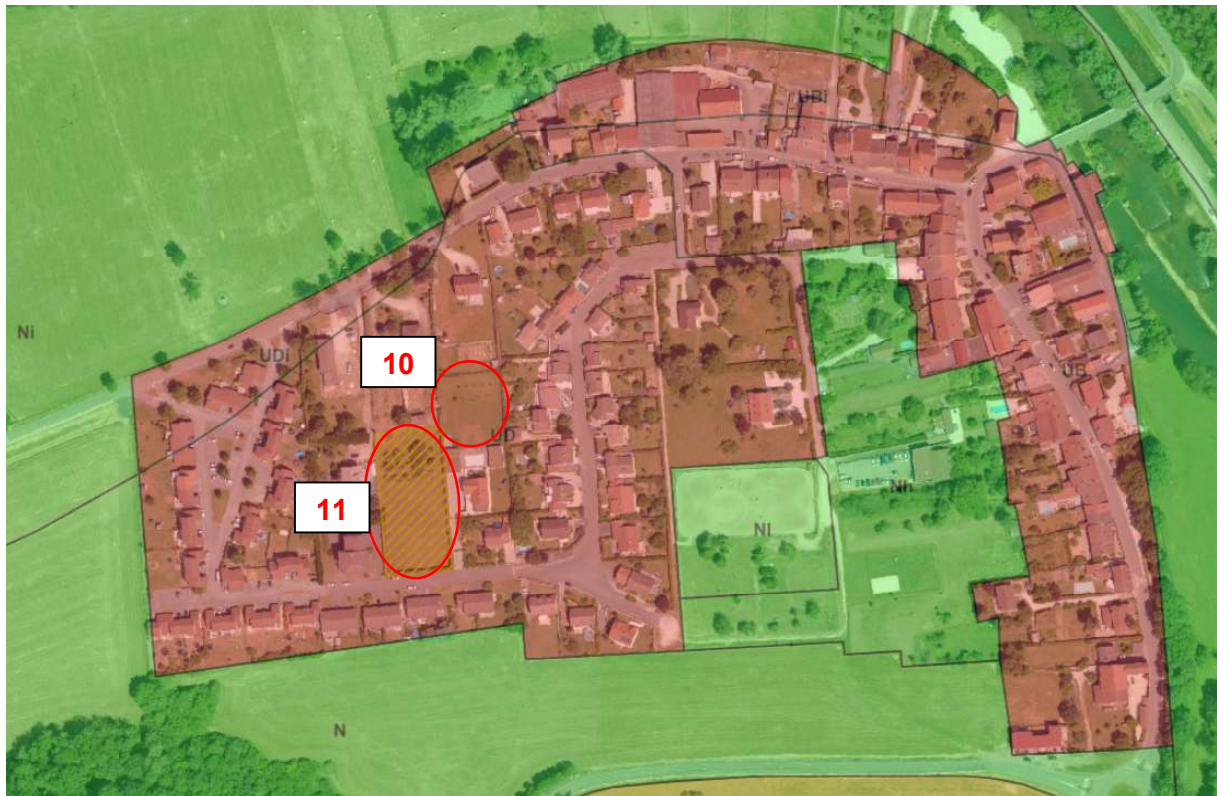
6 : terrains désormais construits depuis la prise de vue aérienne utilisée pour cette analyse.

7 : ce terrain a vocation à accueillir une résidence sénior (permis de construire accordé) sur l'intégralité de son emprise.

8 : zone AU en cours d'aménagement sur la totalité de son emprise, dans le cadre d'un projet de lotissement à vocation résidentielle.

9 : cette zone AU, à vocation exclusivement résidentielle, est destinée à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui lui est associée. L'implantation d'un équipement collectif générateur de nuisances sonores et qui occuperait une part significative de la zone serait incompatible avec la vocation résidentielle de la zone AU et avec le parti d'aménagement retenu dans l'OAP.

Village de Choignes :



10 : fond de jardin en propriété privée, dont la mobilisation dans les délais du projet ne peut être garantie.

11 : grand jardin en propriété privée, dont la mobilisation dans les délais du projet ne peut être garantie.

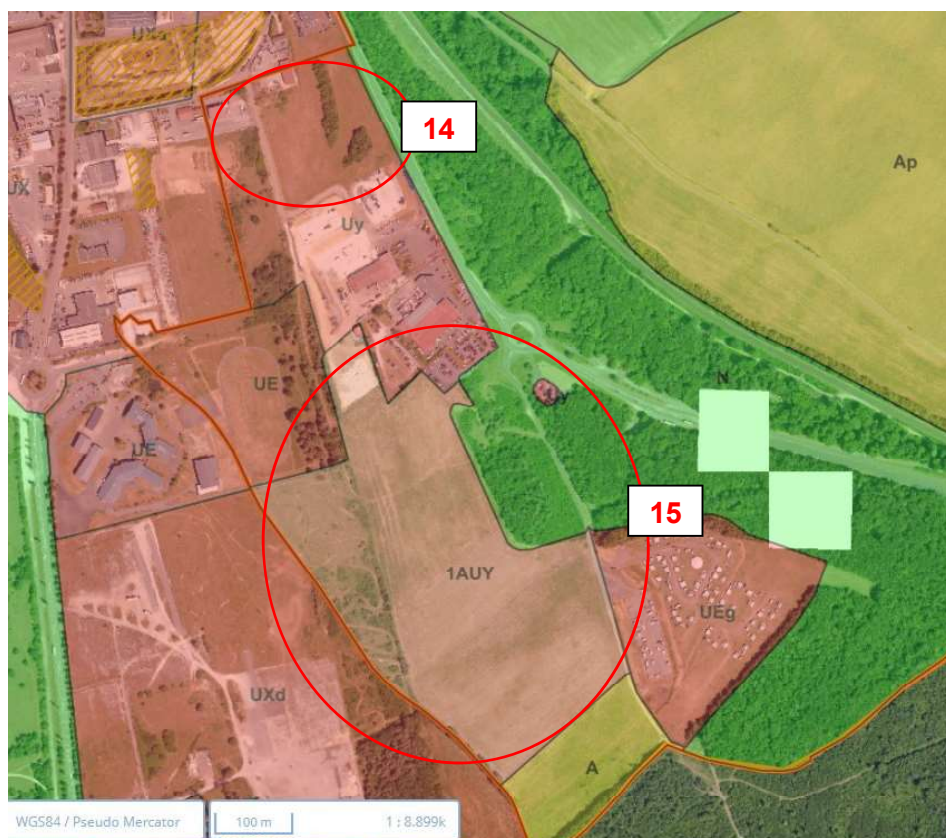
Ecart :



12 : parcelle d'une superficie de 1 100 m², insuffisante pour accueillir tout ou partie des composantes du projet (salle des fêtes et pôle de sports et loisirs), et dont la localisation, à l'écart des villages de Chamarandes et Choignes, ne permet pas la proximité attendue pour ce type d'équipement et d'installation.

13 : parcelle d'une superficie de 1 100 m², insuffisante pour accueillir tout ou partie des composantes du projet (salle des fêtes et pôle de sports et loisirs), et dont la localisation, à l'écart des villages de Chamarandes et Choignes, ne permet pas la proximité attendue pour ce type d'équipement et d'installation.

Zone d'activités de la Vendue :



14 : zone à vocation exclusivement économique, inadaptée à l'accueil d'un équipement collectif de proximité, et dont la localisation est trop éloignée des cœurs de village de la commune.

15 : zone à vocation exclusivement économique, inadaptée à l'accueil d'un équipement collectif de proximité, et dont la localisation est trop éloignée des cœurs de village de la commune.

Vacance immobilière et bâti mutable :

La vacance résidentielle est particulièrement peu développée sur la commune, cette dernière bénéficiant de sa forte proximité avec Chaumont. Les logements vacants existants sont en outre d'une superficie trop réduite pour permettre l'accueil d'une salle des fêtes.

Plus globalement, la commune n'identifie, à ce jour, aucune construction ou local vacant, ni aucun bâtiment susceptible de changer de destination, qui permettrait de répondre aux besoins associés à la réalisation d'une salle des fêtes.

Faisabilité opérationnelle du secteur retenu

La maîtrise foncière communale du secteur, ainsi que la présence de réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité déjà raccordés du fait de l'usage actuel du site, garantissent une faisabilité opérationnelle immédiate du projet et limitent le besoin d'extension des réseaux existants.

Sobriété foncière :

Cette ouverture à l'urbanisation, d'une superficie de 1 ha, est presque intégralement compensée par le classement en zone naturelle d'un secteur de 0,8 ha (espace naturel de promenade, bassin d'orage) actuellement classé en zone U. La présente modification n'a donc qu'un impact très modéré sur les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.

En outre, le Cerema ne considère pas les « terrains d'agrément » (classification retenue pour la parcelle au sein des fichiers fonciers) comme des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) mais comme des espaces déjà urbanisés. Cette modification ne génère donc pas de consommation d'ENAF.

Conclusions :

Il ressort de l'ensemble des éléments précédents qu'aucun potentiel foncier recensé dans les zones déjà urbanisées de la commune ou à urbaniser (AU), ne permet de répondre, dans des conditions équivalentes de délai, de surface et de compatibilité avec le voisinage, aux besoins du projet. Le secteur du stade de football, classé en zone NI, propriété communale et déjà desservi par les réseaux, constitue ainsi la seule solution opérationnelle permettant la réalisation de cet équipement d'intérêt général, dans le respect des objectifs de gestion économe de l'espace et de limitation de l'artificialisation des sols.