



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CERNAY LES REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification n°6

Dates d'approbation :

Elaboration : 15/04/2009

Modification n° 3 : 17/12/2003

Mise à jour : 20/04/2017

Modification n° 4 : 23/11/2017

Modification n° 5 : 23/11/2017

Mise à jour : 30/05/2021

Modification n° 6 : 21/12/2023

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Transmission en annexe de la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 21 décembre 2023 approuvant la modification n° 6 du Plan local d'Urbanisme de Cernay-Lès-Reims.



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Préambule

La commune de Cernay-Lès-Reims est couverte par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération en date du 15 avril 2009.

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 Cernay-Lès-Reims, lors de sa séance du 15 novembre 2022, 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°6 a été prescrite par arrêté de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 5 décembre 2022.

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 PLUi afin de porter au dossier les adaptations nécessaires à la réalisation d'un projet d'habitat sur le secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat (AUa) situé au Nord-Ouest du village- lieu-dit « Les Noues Reines et Robillat » d'une superficie de 56 853 m² en contiguïté de la zone agglomérée du village.

Depuis son approbation en 2009, le projet d'habitat sur ce secteur a évolué en termes de programmation et d'aménagement, les adaptations portées au PLU visent donc à intégrer des dispositions adéquates garantissant la faisabilité opérationnelle du projet dans le respect des évolutions législatives récentes en vue de densifier, limiter l'étalement urbain et mettre en place une mixité sociale.

Le développement important des zones d'implantation des entreprises (zone des Didris et zone de Cernay/Saint Léonard), avec l'installation de plus de 80 entreprises depuis 3 ans a créé de nombreux emplois sur le territoire. La commune de Cernay-Lès-Reims souhaite donc pouvoir répondre aux nouveaux employés en leur proposant de l'habitat au plus près de leur zone d'emploi.

Le projet de lotissement envisagé prévoit la réalisation de 25 logements en accession individuelle et 6 à 8 logements sous la forme d'une résidence locative sociale sur une emprise opérationnelle de l'ordre de 1Ha50.

En matière d'aménagement paysager, l'emprise réservée devrait être de l'ordre de 10,64%, comprenant des espaces verts d'accompagnement et une bande d'espace vert en fond de parcelles afin de réaliser une zone tampon avec la zone agricole jouxtant le projet.

Les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet portent sur l'adaptation d'une part du règlement graphique et écrit, d'autre part des Orientations d'Aménagement et de Programmation au regard du projet d'aménagement et de la programmation de logements.

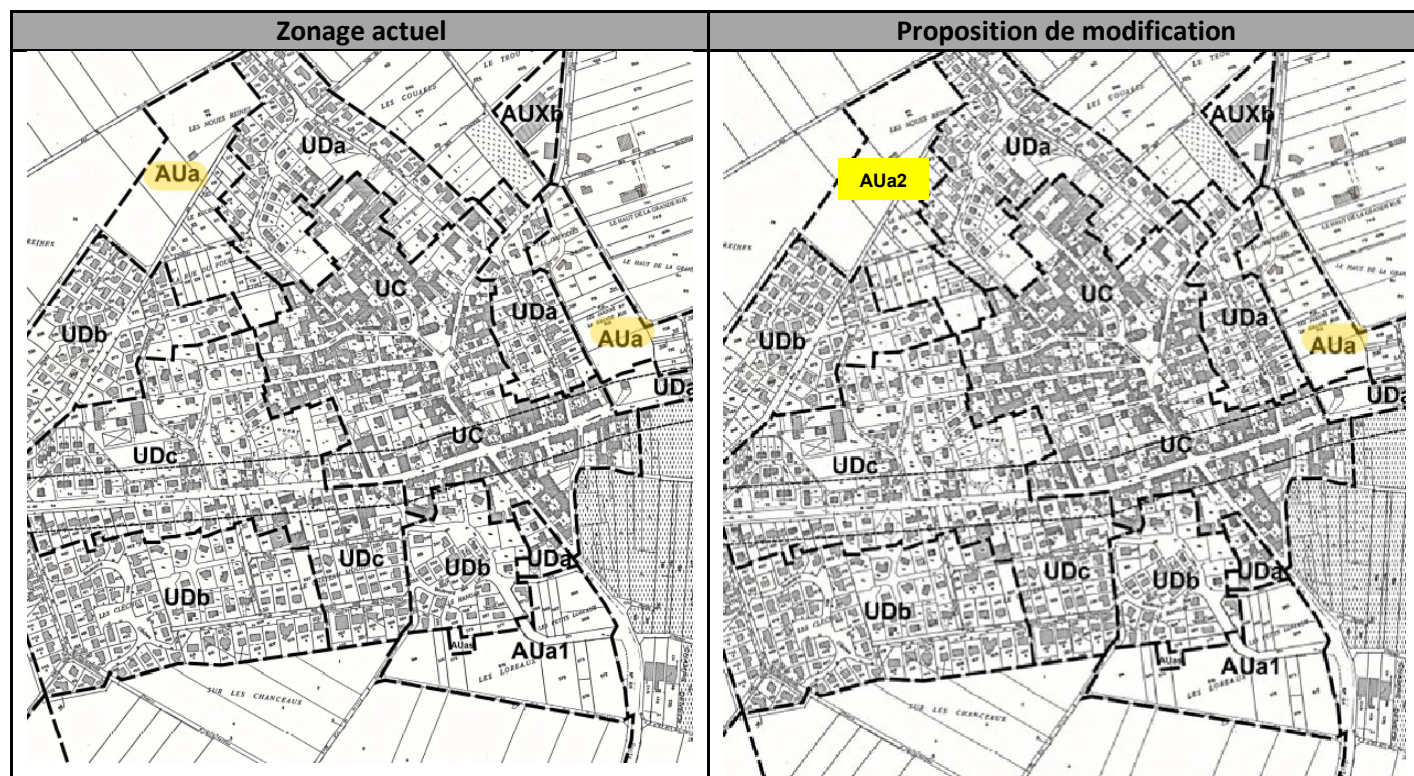
1.2. La justification de la procédure

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, graphique et des OAP
L153-41	Modification de droit commun : Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet : <ul style="list-style-type: none"> - 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) 	Le sous-secteur AUa sis lieudit « Les Noues Reines » est renommé en sous-secteur AUa2. Les adaptations portent sur la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi que l'augmentation de l'emprise au sol des constructions ce qui a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions et la modification de la règle de stationnement. Il entre donc dans le champ de la modification de droit commun tel que défini à l'article L 153-41.

2. Les adaptations réglementaires du PLU :

Les adaptations portées au règlement graphique ont pour objet de renommer le secteur AUa situé lieudit « Les Noues Reines » en sous-secteur AUa2 sans en modifier la superficie et de modifier les règles d'implantation des constructions, de l'emprise au sol et la diminution des exigences en matière de création de places de stationnement du règlement. Il s'agit d'assouplir les règles et d'autoriser plus de densité résidentielle dans ce sous-secteur AUa2.

2.1. Modifications du règlement graphique



2.2. Modifications du règlement écrit

Le caractère de la zone AUa est complété suivant la sectorisation distinguant le sous-secteur AUa2.

Caractère de la zone – PLU actuel	Proposition de modification
<p>Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération.</p> <p>Elle comprend cinq secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le secteur AUa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; <ul style="list-style-type: none"> Le sous-secteur AUa1 secteur au lieu-dit « les Loreaux » et « les Petits Loreaux » Le sous-secteur AUas secteur correspondant à un emplacement réservé en application du 4° de l'article L151-41 du CU en vue de la réalisation, dans le Le secteur AUb, réservé à l'urbanisation future à vocation d'habitat, Le secteur AUc, réservé à la construction d'établissements psychothérapeutiques, Le secteur AUd, réservé aux équipements d'accueil et à la restauration (hôtels-restaurants). Le secteur AUe, situé à l'Ouest de la A 34, et sans orientation particulière. Son développement devra toutefois répondre aux principes de Développement Durable (type H.Q.E., écolabel 	<p>Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération.</p> <p>Elle comprend cinq secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> le secteur AUa, constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; <ul style="list-style-type: none"> Le sous-secteur AUa1 secteur au lieu-dit « les Loreaux » et « les Petits Loreaux » Le sous-secteur AUa2 lieudit « Les Noues Reines » Le sous-secteur AUas secteur correspondant à un emplacement réservé en application du 4° de l'article L151-41 du CU en vue de la réalisation, dans le Le secteur AUb, réservé à l'urbanisation future à vocation d'habitat, Le secteur AUc, réservé à la construction d'établissements psychothérapeutiques, Le secteur AUd, réservé aux équipements d'accueil et à la restauration (hôtels-restaurants). Le secteur AUe, situé à l'Ouest de la A 34, et sans orientation particulière. Son développement devra toutefois répondre aux principes de Développement Durable (type H.Q.E., écolabel ...).

2.2.1 Modifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en Zone AUa

L'article AUa 7 du règlement est complété comme suit :

Article du PLU actuel	Proposition de modification
AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
7.1 La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m.	7.1 La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. <u>Dans le sous-secteur AUa2 :</u> <u>Les constructions doivent être réalisées :</u> <ul style="list-style-type: none">- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,- Soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant d'au moins 3 m.

2.2.2 Modifications des règles d'emprise au sol en Zone AUa.

L'article AUa 9 du règlement est complété comme suit :

Article du PLU actuel	Proposition de modification
AU 9 EMPRISE AU SOL	
9.1 La surface bâtie au sol ne pourra excéder 30% de la surface du terrain, compte non tenu des bâtiments à usage agricole.	9.1 La surface bâtie au sol ne pourra excéder 30% de la surface du terrain, compte non tenu des bâtiments à usage agricole. <u>Dans le sous-secteur AUa1 et AUa2 :</u> La surface bâtie au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain, compte non tenu des Bâtiments à usage agricole.

2.2.3 Modifications des règles de stationnement au sol en Zone AUa.

L'article AUa 12 du règlement est modifié comme suit :

Article du PLU actuel	Proposition de modification
AU 12 STATIONNEMENT	
12.2 Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle.	12.2 Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation et/ou de destination pour du logement, il sera prévu au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle. <u>Dans le sous-secteur AUa2 :</u> <u>Dans le cas de création de nouveaux logements, y compris dans le cas de changement d'affectation Et/ou de destination pour du logement, il sera</u>

	<p>Prévu au moins deux places de stationnement par logement.</p> <p>Dans les programmes de plus de 4 logements, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.</p>
12.4 Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins 1 place ouverte au public par logement.	<p>12.4 Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins 1 place ouverte au public par logement.</p> <p><u>Dans le sous-secteur AUa2 :</u></p> <p>Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins 0,5 place ouverte au public par logement.</p>

N.B : pour une meilleure lisibilité du règlement, le sous- secteur AUa2 est intégré dans l'ensemble des articles du règlement.

3 - Les adaptations des OAP du PLU :

Les adaptations portent sur des compléments en lien direct avec le projet d'aménagement esquissé. Il s'agit d'introduire une plus grande souplesse sur la réalisation des voies afin de réduire l'impact du projet sur l'environnement en termes de circulation automobile et permettre de s'adapter aux préconisations sur l'infiltration des sols tels qu'envisagé par le projet de Plan Pluie de la Communauté Urbaine.

Le profil figurant dans le schéma des OAP actuelles impose des emprises de chaussée, de trottoir et de stationnement qui ne permette pas de s'adapter aux contraintes environnementales actuelles.

En effet, l'imperméabilisation des sols a des conséquences connues et souvent irréversibles, c'est pourquoi il est nécessaire de limiter ces phénomènes en diminuant considérablement les emprises imperméables.

Les principales conséquences environnementales de l'imperméabilisation des sols sont connues et concernent :

- Le cycle de l'eau : la diminution du couvert végétal et l'imperméabilisation des surfaces entraînent :
 - Une augmentation et une accélération des ruissellements pluviaux susceptibles d'aggraver les pics de crues ;
 - Une diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol, donc des possibilités de réapprovisionnement des nappes phréatiques ;
 - Une diminution du pouvoir filtrant et épurateur des sols, susceptible d'aggraver le transfert des polluants vers les nappes et les cours d'eau.
- la biodiversité : un seul gramme de sol contient quelques milliards de cellules bactériennes et des centaines de mètres de filaments de champignons. L'imperméabilisation des sols constitue une dégradation voire une destruction irréversible de cette biodiversité encore en grande partie méconnue.
- le climat : les sols stockent sous forme de matière organique morte environ 5 fois plus de carbone que la biomasse forestière et contribuent à la régulation des émissions de gaz à effet de serre. De plus la prédominance des surfaces minérales imperméables et sombres contribue à l'installation de microclimats artificiels caractérisés par une augmentation des températures en période estivale, également appelés « îlots de chaleur urbains » (ICU).

En milieu urbain, l'imperméabilisation des sols agit comme un amplificateur de ces effets, notamment en matière d'aggravation des ruissellements pluviaux et d'effet d'îlot de chaleur urbain.

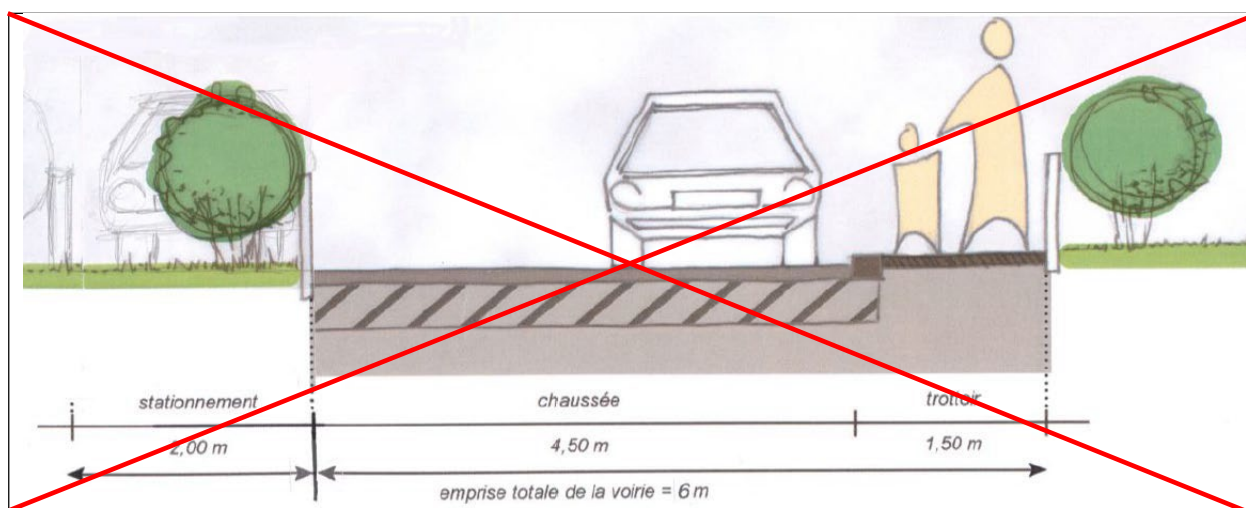
La maîtrise de l'imperméabilisation des sols par différents moyens (préservation d'espaces végétalisés de pleine terre dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales...) est une solution efficace pour adapter la ville à ces changements et en limiter les effets négatifs sur la santé, la sécurité et le cadre de vie des habitants

[Extrait – Agence d'urbanisme Bordeaux-Aquitaine - 2015].

Aussi, sont modifiées les orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux sites à vocation d'habitat page 4 du document afférent – paragraphe 4 et paragraphe 5 :

OAP du PLU actuel - paragraphe 4
Les sites n°1 à 4 doivent avoir des voies à réaliser et dont le profil figurant ci-dessous donne une définition de ces emprises, le domaine public étant d'au moins 6 mètres.
Proposition de modification :
Les sites n°1 à 4 doivent avoir des voies à réaliser adaptées à leur usage et dont le profil figurant ci-dessous donne une définition de ces emprises , le domaine public étant d'au moins 6 mètres.
OAP du PLU actuel - paragraphe 5
<i>Le stationnement pour visiteurs, ou encore, stationnement ouvert au public, se situe au-delà de ces 6 mètres, et permet la réalisation de parking pour au moins 0,4 place ouverte au public par logement, la place devant être d'au moins 2 mètres de large, évitant de la sorte l'empiètement sur la chaussée.</i>
Proposition de modification :
<i>Le stationnement pour visiteurs, ou encore, stationnement ouvert au public, se situe au-delà de ces 6 mètres, et permet la réalisation de parking pour au moins un véhicule pour 2 logements, la place devant être d'au moins 2 mètres de large, évitant de la sorte l'empiètement sur la chaussée.</i>

Et le schéma illustratif correspondant à la rédaction initiale est supprimé.



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

4.1. Analyse des effets de la modification sur l'environnement

Le PLU dont la révision a été approuvée le 15/04/2009 a fait l'objet d'une analyse des incidences environnementales des orientations du PLU et notamment au regard du site Natura 2000.

Effets de la modification n°6 sur le site Natura 2000.

Le territoire de Cernay-lès-Reims comprend sur son territoire une partie du site « Marais et pelouse du tertiaire du Nord de Reims » N° régional : site 29, du secteur du Mont de Berru. Le site porte sur 48,98 Hectares sur la commune de Cernay-Lès-Reims. Le périmètre du site a été établi à partir des inventaires déjà existants de la richesse naturelle de la Marne.

Les objectifs de conservation du site pour le Mont de Berru ont pour but de préserver et restaurer l'habitat d'espèce du Triton crêté, préserver les pelouses humides du Mont de Berru et l'habitat d'espèce du Damier de la succise de l'embroussaillage et les restaurer, préserver voire augmenter les faciès de diversification au sein des pelouses humides et de préserver les mares à Characées du site .

Le site Natura 2000 se situe en bordure Est du territoire communal.

Sur le plan réglementaire, au PLU approuvé, le site est inscrit en zone naturelle et les boisements existants sont classés.

Les adaptations portées au règlement et aux OAP dans le cadre de la présente modification n'atteignent pas ce site Natura 2000 et ne portent donc pas atteinte à la protection liée à ce classement réglementaire.

Le secteur à urbaniser pour lequel des adaptations au règlement sont projetées est d'ores et déjà inscrit en zone à urbaniser au PLU approuvé.

Ce secteur se situe à plus de 1 kilomètre du site Natura 2000.

La réalisation de travaux, d'aménagements, d'ouvrage ou installations sur ce secteur n'ont pas d'incidence directe sur le site Natura 2000 et en particulier sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire répertoriés. En effet, les terrains concernés par l'opération sont suffisamment éloignés du site. Il n'y a pas d'incidence directe sur les objectifs de conservation du site visant à préserver et restaurer l'habitat d'espèce du Triton crêté et à préserver l'habitat du Damier de la succise.

Effets de la modification n°6 sur l'environnement :

	Adaptation du règlement et des OAP
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	Les adaptations ont pour objectif de préserver les entités paysagères et le cadre de vie par la préservation d'espace vert et la création d'une zone tampon avec la zone agricole.
Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets	Les adaptations visent à assouplir les règles et autoriser plus de densité résidentielle par la diminution des exigences en matière de création de places de stationnement, la modification des règles d'implantation des constructions limitant ainsi l'étalement urbain et répondant aux besoins en logements induits par la création d'emplois sur les ZAC à proximité. La production de déchets supplémentaires sera gérée par les services élimination et valorisation des déchets gérés par la communauté urbaine. Les adaptations portées au PLU par modifications n'interagissent pas sur les incivilités liées au dépôt sauvage de déchets.
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.

4.2. Articulation avec les documents supérieurs et le PADD

La modification n°6 est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise approuvé en décembre 2007 qui préconise dans son document d'orientations générales, que des efforts particuliers doivent être effectués notamment en matière :

- De gestion économe des espaces pour limiter l'étalement urbain,
- D'intégration des principes de densité raisonnée
- D'augmentation de l'offre en habitat intermédiaire qui constitue une réponse nécessaire à la satisfaction des besoins des populations en maison individuelle et à l'objectif de diminution des surfaces consommées.

La modification n°6 s'inscrit dans les orientations du PLH de la Région Rémoise qui prévoit notamment de calibrer la production neuve en accord avec le projet de territoire et la réalité des besoins.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui prévoit en matière d'habitat, pour la commune de Cernay-lès-Reims une croissance modérée et une maîtrise de l'habitat (p.52) par un phasage du développement de l'habitat et à l'échelle de l'intercommunalité du Mont de Berru, la production de logements locatifs aidés. Ce projet ne remet pas en cause le phasage de l'urbanisation projeté par la commune. La zone de développement est contigüe à la zone agglomérée afin de permettre une densité résidentielle et un réseau de voiries adéquat ; les aménagements prévoient une proportion d'espace vert visant à contribuer à la qualité du cadre de vie notamment par la création d'une zone tampon avec la zone agricole.

5 – Modification après notification aux personnes publiques associées et enquête publique

La communauté urbaine a recueilli :

- Les observations de la chambre d'agriculture, du conseil départemental, du service régional d'archéologie et de l'état dans le cadre de la notification aux Personnes Publiques Associées, les autres PPA consultées n'ayant pas transmis d'observations supplémentaires.
- 24 observations numériques et 9 observations écrites dans le cadre de l'enquête publique
- Les observations du commissaire enquêteur inscrites dans son rapport.

Afin de tenir compte de ces observations, le dossier de modification n° 6 doit faire l'objet d'adaptations non substantielles précisées ci-après.

5.1. Aménagements paysagers-espaces verts et zone Tampon

Observation de la chambre d'agriculture

La chambre d'agriculture souhaite savoir si la largeur de la zone tampon sera fixée à 5 mètres (ce qui est selon Monsieur le commissaire enquêteur) une largeur souhaitable.

Observation n° 3 de monsieur le commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur fait observer que pour le sous-secteur AUa2, les adaptations relatives à la zone tampon à créer et aux espaces verts d'accompagnement à réaliser ne sont pas représentées sur le projet d'OAP

Justification de l'adaptation

La demande de représentation de la zone tampon entre le secteur agricole et le secteur d'habitat est prise en compte et figurée sur l'illustration dans les OAP.

Le texte est modifié afin d'intégrer la largeur minimum de cette zone et préciser qu'un soin particulier devra être apporté aux espaces verts d'accompagnement sans figer leur localisation sur la représentation graphique afin de permettre une souplesse au projet.

Adaptation de l'OAP

Dossier d'enquête	Adaptation apportée après enquête
<p>Les zones d'habitat</p> <p>LÉGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ desserte et/ou débouché à réaliser ↔ débouché à prévoir → accès aux lots ○ aménagement d'espace public <p>Ci-dessus, les site n°7 à vocation d'a Le site n°1 est en n°3 des permis d</p>	<p>Les zones d'habitat</p> <p>LÉGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ↔ desserte et/ou débouché à réaliser ↔ débouché à prévoir → accès aux lots ○ aménagement d'espace public ■ Zone tampon <p>Ci-dessus, vocation d'a Le site n°1 permis de l Le site n°2</p>

Est ajouté à la suite de du paragraphe 3, les précisions suivantes :

Le site 4 comprendra une zone tampon d'une largeur minimum de 5 mètres entre ce nouveau secteur d'habitat et la zone agricole. Un soin particulier devra être apporté aux espaces verts d'accompagnement à réaliser sur ce secteur. En complément de ces espaces verts d'accompagnements, il conviendra de végétaliser les places de stationnement.

5.2. Nombre de places de stationnement ouvertes au public par logement

17^{ème} observation sur le registre

« Le nombre de places de stationnement ouvertes au public par logement est évoqué plusieurs fois :

- dans les OAP projetées : pour une valeur de "au moins 0,4 par logement" pour la zone 4 (qui correspond à la zone projetée AUa2) (page 9)
- dans le règlement projeté : pour une valeur de "au moins 0,5 par logement" dans le cas d'aménagement d'ensemble (page 25). Il est à rappeler que seuls les 2 aménagements d'ensemble sont admis dans cette zone (article AU 2.3 du règlement, page 20).
- dans l'additif (au niveau du chapitre 3 consacré aux modifications des OAP) » pour une valeur de "au moins 1 place de stationnement pour deux logements" ce qui équivaldrait bien aux 0,5 du règlement mais pas aux 0,4 des OAP.

Quelle est la valeur qui prime ? »

Justification de l'adaptation

Il s'agit d'une erreur matérielle dans le document d'OAP. La valeur retenue étant de 0.5 place par logement comme indiqué dans le règlement et justifié par le rapport de présentation.

Adaptation de l'OAP

OAP du PLU actuel - paragraphe relatif au stationnement
<p><i>Le stationnement pour visiteurs, ou encore, stationnement ouvert au public, se situe au-delà de ces 6 mètres, et permet la réalisation de parking pour au moins 0,4 place ouverte au public par logement, la place devant être d'au moins 2 mètres de large, évitant de la sorte l'empiètement sur la chaussée.</i></p>

Proposition de modification :

*Le stationnement pour visiteurs, ou encore, stationnement ouvert au public, se situe au-delà de ces 6 mètres, et permet la réalisation de parking pour au moins **0,5 place ouverte au public par logement**, la place devant être d'au moins 2 mètres de large, évitant de la sorte l'empiètement sur la chaussée.*

5.3. Justification des adaptations des OAP du PLU

21^{ème} observation sur le registre

Il est constaté que le texte de l'Additif au rapport de présentation intitulé "Les adaptations des OAP du PLU » concernant la maîtrise de l'imperméabilisation des sols est une émanation d'un article produit par l'agence d'Urbanisme de Bordeaux-Aquitaine et que la référence de ce texte n'est pas inscrite dans l'Additif au rapport de présentation.

Justification de l'adaptation

Il s'agit d'une omission. La référence du texte en question est donc ajoutée dans le présent additif.

5.4. Plan de zonage modifié

Observation n° 2 de monsieur le commissaire enquêteur

L'attention de la communauté Urbaine est appelée sur le projet de nouveau plan de zonage de la commune de Cernay-lès-Reims, qui n'a pas de légende pour représenter les éléments qui y figurent. Par exemple :

- L'intitulé des différentes zones n'est pas indiqué. Cette information est pourtant très utile aux personnes qui ne sont pas familiarisées avec la signification des sigles : UC, UD, AU, AUX, A, N ;
- L'aire AOC Champagne n'est pas représentée sur le plan de zonage, alors qu'elle figure presque toujours sur le règlement graphique des communes viticoles.

Justification de l'adaptation

Ces points sont corrigés dans les documents approuvés pour plus de lisibilité.