



Plan Local d'Urbanisme de CERNAY-LES-REIMS

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



Document A

Rapport de Présentation

ADDITIF

Vu pour être annexé à la
délibération du
23 novembre 2017
Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme
Pour la Présidente de la
Communauté Urbaine du
Grand Reims
Pierre GEORGIN
Vice-Président

Rapport de présentation

PROCÉDURES DANS LE CADRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU MONT DE BERRU :

Présentation du Plan Local d'Urbanisme.....	p. 1
Partie 1. : Diagnostic territorial	p. 5
Partie 2. : Analyse de l'état initial de l'environnement	p. 29
Les Servitudes d'Utilité Publique.....	p. 48
Partie 3. : Justifications des orientations du PLU	p.51
Partie 4. : Incidences environnementales	p.73
des orientations du PLU	
Partie 5. : Les adaptations sur le P.L.U. arrêté	p. 79
(suite à Consultation et Enquête Publique)	
Partie 6. : Les adaptations suite au Contrôle de Légalité	p. 81
Partie 7. : La 1^{ère} Modification Simplifiée	p. 83
Partie 8. : La 1^{ère} Révision Simplifiée.....	p. 85
(sur la commune de BEINE-NAUROY)	
Partie 9. : La 2^{ème} Révision Simplifiée.....	p. 89
(sur la commune de BERRU)	
Partie 10. : La 1^{ère} Modification	p. 93
(sur les 4 communes)	
Partie 11. : La 3^{ème} Révision Simplifiée.....	p. 99
(sur la commune de NOGENT-L'ABBESSE)	
Partie 12. : La 2^{ème} Modification	p. 105
(sur les 4 communes)	

PROCÉDURES DANS LE CADRE DE LA COMMUNES DE CERNAY-LES-REIMS :

Partie 13. : La 1^{ère} Révision avec Examen Conjoint	p. 113
(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)	
Partie 14. : La 3^{ème} Modification	p. 119
(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)	
Partie 15. : La 4^{ème} Modification	p. 122
(du P.L.U. de CERNAY-LES-REIMS)	

PARTIE 15. : La 4^{ème} Modification

Préambule

La commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 avril 2009.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU lors de sa séance du 5 juillet 2016.

1. Les principaux objectifs et justifications de la procédure :

- La commune a souhaité engager une procédure de modification du PLU afin de porter au dossier les adaptations nécessaires à la réalisation d'un projet d'habitat à court, moyen terme, sur le secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat (AUa) situé au Sud-Est du village au lieu-dit du « Les Loreaux et Les Petits Loreaux ».

Lors de la dernière procédure de modification du PLU, ce secteur avait été étendu sur une emprise de 2,9Ha environ, afin de répondre aux besoins de développement en matière d'habitat, portant ainsi le secteur à une surface totale de l'ordre de 4,35Ha.

- Dans la mesure où depuis la dernière approbation du PLU le projet d'habitat sur ce secteur a évolué en termes de programmation et d'aménagement, les adaptations portées au PLU visent à intégrer des dispositions adéquates garantissant la faisabilité opérationnelle du projet.

- Ce projet, envisagé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, devrait permettre la création de 68 logements dont 63 logements libres de constructeur et 4 à 5 logements seniors en locatif (lot n°5), sur une emprise opérationnelle de l'ordre de 4Ha26 (soit une densité résidentielle de l'ordre de 16 logements à l'hectare). En matière d'aménagement paysager l'emprise réservée en espace vert devrait être de l'ordre de 11,75%.

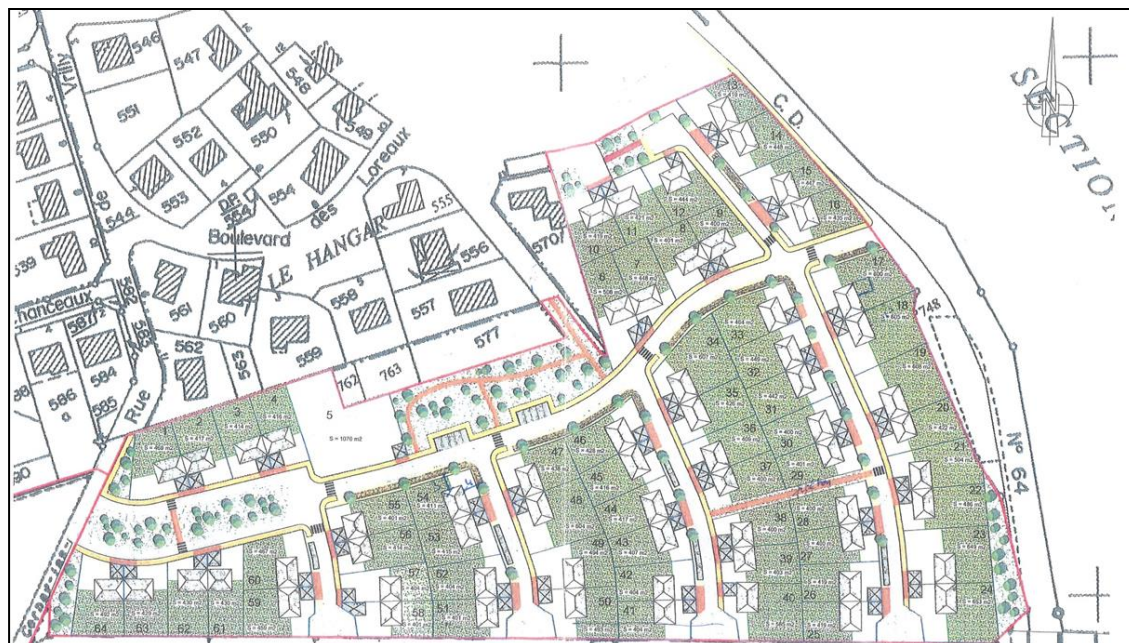
- Les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet portent sur une mise en cohérence du règlement graphique et écrit, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au regard du projet d'aménagement et de la programmation de logements.

Le plan de zone proposé est adapté de manière à accueillir le projet, en redéfinissant les limites du secteur entre zones urbaines et à urbaniser. Ainsi, certaines parcelles correspondant à des fonds de jardins (près de 1300m²), faisant l'objet de rétention foncière, sont réintégrées en zone urbaine. Par ailleurs, le secteur AUa et renommé en sous-secteur AUa1 et est étendu au Sud au détriment de secteur AUB, en intégrant le chemin d'exploitation N°32 dit des Commelles et le périmètre est ajusté en limite des chemins et des accès au nord et au sud-ouest du périmètre. Il résulte de ces nouvelles limites, les surfaces suivantes : le sous-secteur AUa1 couvre une surface de 4,32 Ha. Le sous-secteur AUas, est créé correspondant à un emplacement réservé en application du 4° de l'article L151-41 du CU en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes. Ce secteur doit prévoir un programme de logements locatifs pour seniors. Il couvre une surface de près de 1070m². Le secteur AUB est de l'ordre de 31Ha.

Les adaptations portées au règlement écrit 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, de l'emprise au sol... Concernant les OAP, les adaptations portent sur des compléments en lien directe avec le projet d'aménagement esquissé.

- 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. En effet, la zone de développement reste contigüe à la zone

agglomérée, et n'est que légèrement étendue sur le secteur AUB, pour une plus grande cohérence du projet et afin de permettre cette densité résidentielle. Il s'agit également de prévoir un réseau de voirie et des aménagements prévoyant une proportion d'espace vert contribuant à la qualité du cadre de vie et favorables à l'environnement par la création, notamment, d'un système de noues paysagères.



- Ces aspects sont en compatibilité avec les orientations du S.Co.T. de la région de Reims approuvé en décembre 2007 qui préconise dans son document d'orientations générales (DOG), des efforts particuliers qui doivent être effectués notamment en matière :

- de gestion économe des espaces pour limiter l'étalement urbain,
- d'intégrer des principes de densité raisonnée
- d'augmenter l'offre en habitat intermédiaire constituant une réponse nécessaire à la satisfaction des besoins des populations en maison individuelle, à l'objectif de diminution des surfaces consommées.

2. Motivation de la procédure de modification au regard du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ».

Le présent dossier est établi en application des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

Les éléments de projet envisagé ayant motivé cette procédure entre bien dans le champ de la procédure de modification dans le respect de l'article L153-36 du code de l'urbanisme car ils :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit bien dans le champ d'application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

3. L'impact sur le document :

3.1. Le rapport de présentation (document A)

- Il comprend le volet relatif à cette procédure de modification.
- La cartographie est adaptée pour prendre en compte les nouvelles limites de zones.

3.2. Les Orientations d'Aménagement (document C)

La cartographie concernant le site d'accueil au Sud-Est du village est adaptée et complétée pour prendre en compte l'extension du secteur AUa au lieu dit "Les Loreaux et Les Petits Loreaux" et son organisation envisagée.

3.3. Le règlement littéral (document D2c)

3.2.1. Des précisions sont apportées au règlement de la zone AUa aux articles suivants :

Le caractère de la zone AU est complété.

Des règles nouvelles sont introduites ou modifiées :

➡ Afin d'introduire plus de cohérence au règlement :

Concernant l'article 2 CONSTRUCTIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Caractère de la zone: le secteur AUa est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;

AU2 . Dans le secteur AUa :

2.3. Les constructions de quelque destination que ce soit si elles sont incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

PROPOSITION: compte tenu de la création d'une opération seniors (Lot 5) indépendamment de la 1^{ère} opération d'habitat, il est proposé de spécifier :

Dans le secteur AUa et dans les sous-secteurs AUa1 et AUas

2.3. Les constructions de quelque destination que ce soit si elles sont incluses dans une opération ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Concernant l'article 3 ACCES ET VOIRIE

PROPOSITION il est précisé :

Dans les sous-secteur AUa1

3.1.2. Les nouveaux accès particuliers à la RD. 64 sont interdits.

Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUa1:

3.3.4. Le prolongement de cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservé. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.3.5. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.

Concernant l'article 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

PROPOSITION

Dans les secteurs AUa et et AUc et les sous-secteurs AUa1 et AUas :

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Les eaux usées issues de constructions ou installations nouvelles le nécessitant seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant, vers la station d'épuration.

Dans les secteurs AUa et et AUc et les sous-secteurs AUa1 et AUas :

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des lots à bâtir feront l'objet d'une infiltration sur le terrain.

AJOUT : extension de ces dispositions aux sous-secteurs AUa1 et AUas.

➤ **Afin de permettre des densités supérieures les articles suivants sont ainsi modifiés :**

Concernant l'article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PROPOSITION - AJOUT :

Dans le sous-secteur AUa1 et le sous-secteur AUas

- Pour les façades avant, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des voies de desserte.
- Pour les constructions présentant une façade latérale sur une voie ou emprise publique, il sera autorisé une implantation respectant une distance de 3 m minimum de la limite jouxtant une emprise publique.
- Pour les constructions de logements aidés, l'implantation des façades latérales des bâtiments sera autorisée :
 - Soit à la limite jouxtant une emprise publique.
 - Soit à une distance de 3 m minimum de la limite jouxtant une emprise publique.

Concernant l'article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PROPOSITION – AJOUT :

Dans le sous-secteur AUa1 et le sous-secteur AUas

Hormis pour les logements aidés, les constructions seront implantées :

- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit sur aucune des limites séparatives en respectant pour chaque limite une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Pour la construction de logements aidés :

Les constructions devront être implantées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit à l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.
- Soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Concernant l'article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PROPOSITION – AJOUT :

Dans les sous-secteurs AUa1 et AUas

Pour la construction de logements aidés, la distance entre deux constructions non contiguës devra être au minimum de 3 m.

Concernant l'article 9 EMPRISE AU SOL

PROPOSITION – AJOUT :

Dans le sous-secteur AUa1

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.

Concernant l'article 12 STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être

assuré en dehors des voies publiques.

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.

12.3. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement.

12.4. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera également prévu au moins une place ouverte au public par logement.

12.5. Dans le cas de commerces, bureaux, activités : 1 place minimum pour 60m² de Surface de Plancher.

PROPOSITION le 12.2 est complété par:

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.**

PROPOSITION le 12.4 est remplacé par:

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, **il sera également prévu au moins 0.4 place ouverte au public par logement.**

PROPOSITION le 12.5 est remplacé par:

Dans le cas de création d'activité, le nombre de place de stationnement à créer devra être suffisant et adapté au type d'activité créée. Dans le cas de changement de destination en tout ou partie, d'une construction à usage d'habitation pour la création d'une activité, à minima, les 2 places de stationnement initialement exigée (12.2) devront être conservées.

Concernant l'article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs AUa et AUc :

14.2. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,55 après viabilisation

PROPOSITION – AJOUT : pour AUa1 et AUas. Il n'est pas fixé de C.O.S.

➡ **Afin de préserver une homogénéité architecturale et une qualité de l'environnement et du cadre de vie**

Concernant l'article 10 HAUTEUR

PROPOSITION – AJOUT et SUPPRESSION

Dans les secteurs AUa et AUb et les sous-secteurs AUa1 et AUas:

~~Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :~~

- ~~– un rez-de-chaussée et un comble aménageable, ou~~
- ~~– un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.~~

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7m mesurés à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Concernant l'article 11 ASPECT EXTÉRIEUR

PROPOSITION – AJOUT : Dans l'ensemble de la zone

