

**Communauté Urbaine du Grand Reims (51)**

**ENQUETE PUBLIQUE unique**

**Sur projet de révision allégée n°1 et la modification n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme de Loivre.**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

***(Monsieur François Schuester)***

*Transmis conformément à l'arrêté municipal  
CUGR-DUPAANC-2025-001 du 22/08/2025  
à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims*

**novembre 2025**

## **SOMMAIRE**

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. GENERALITES.</b>                                               |           |
| 1.1. Préambule                                                       | 3.        |
| 1.2 Objet de l'enquête publique :                                    | 5         |
| 1.3 Cadre juridique de l'enquête                                     | 6         |
| 1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête publique               | 8         |
| <b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.</b>         |           |
| 2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.                           | 8         |
| 2.2. Modalités de l'enquête publique                                 | 9         |
| 2.3. Publicité de l'enquête publique.                                | 9         |
| 2.4 Entretien avec Mme Rousseaux maire de Loivre                     | 10        |
| 2.5 Organisation d'une réunion publique                              | 10        |
| 2.6 Réunion finale avec Mme Rousseaux maire de Loivre                | 10        |
| <b>3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET</b>        | <b>11</b> |
| <b>4. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'EVALUATION Environnementale</b> | <b>11</b> |
| <b>5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES</b>                      | <b>12</b> |
| 5.1 Le conseil départemental de la Marne                             | 12        |
| 5.2 La Chambre d'Agriculture                                         | 12        |
| 5.3 La région Grand Est                                              | 12        |
| 5.4 La CCI de la Marne                                               | 12        |
| 5.5 Centre National de la Propriété Forestière                       | 12        |
| 5.6 La Direction départementale des territoires.                     | 12        |
| 5.7 INAO                                                             | 13        |
| <b>6. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES</b>       | <b>13</b> |
| 6.1. Demande de modification du plan de zonage :                     | 13        |
| 6.2. Observations détaillées sur l'ensemble du dossier               | 15        |
| -A-Sur la modification n°1 du PLU                                    | 15        |
| -B- Sur la révision allégée du PLU                                   | 20        |
| <b>7. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>                              | <b>23</b> |

*N.B. Les textes du présent rapport, présentés en italique, correspondent aux commentaires et avis du Commissaire Enquêteur.*

## **GENERALITES.**

### **1.1. Préambule.**

Loivre est une commune de 1380 habitants (recensement INSEE de 2023) qui fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims. Elle se trouve au nord de la ville de Reims dans la plaine de la Champagne Crayeuse.

La commune de Loivre se situe dans la dynamique de développement urbain du territoire du bassin de vie du Nord Rémois. Elle est reliée à la ville de Reims par le train.

77% du territoire de la commune sont des espaces dédiés à l'activité agricole.

C'est une commune rurale identifiée dans le SCOT en commune rurale et localisée dans la deuxième couronne du pôle urbain rémois située à environ 10 km par les RD 30 et RD 944.

La commune est couverte par un document d'urbanisme depuis le 23 février 2016.

Sa structure paysagère est relativement simple. Le paysage de Loivre est traversé par des axes structurant le paysage, dessinant des lignes plus ou moins droites :

- L'autoroute A26, visible de très loin sur toute la partie Ouest.
- Les RD 30 et RD430, soulignées par des alignements d'arbres très lisibles dans le paysage agricole ouvert.
- Le canal et ses rives boisées, avec un tracé plus onduleux qui crée un écran végétal accompagnant la vallée.
- La voie ferrée, accompagnée également de végétations qui chemine à travers les champs.

La population est ainsi répartie entre :

- Le village groupé de Loivre, qui est situé au sud du ruisseau la Loivre.
- Et la gare, à proximité de laquelle, deux lotissements se sont créés.

Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels agricoles et des paysages.

La commune souhaite aménager le quartier des Fontaines à l'est du bourg sur la parcelle AC20, espace non urbanisé et localisé entre 2 unités distinctes.

La commune de Loivre a lancé un schéma directeur du quartier des Fontaines, qui a conduit à des premières esquisses d'aménagement.

- Une zone résidentielle (logements collectifs et logements individuels)
- Un pôle sportif et culturel
- Une réserve foncière pour la gendarmerie
- La création d'un nouveau giratoire.

Ce programme d'aménagement va permettre :

- La reconquête du quai du canal.
- La mise en valeur de l'espace boisé naturel.
- La création d'un lieu fédérateur : une promenade est-ouest.
- Le développement de la commune.
- La liaison du cœur du village aux lotissements proches de la gare.

Mais ce projet n'est pas compatible avec le PLU actuel.

C'est pourquoi la commune de Loivre a sollicité la Communauté Urbaine du Grand Reims qui a prescrit une **révision allégée du PLU** de la commune le 16 novembre 2023.

D'autre part, la communauté Urbaine du Grand Reims a décidé de prescrire par arrêté en date du 6 septembre 2023 une **modification du PLU** de Loivre afin de faire évoluer le document d'urbanisme sur les dispositions réglementaires de la zone UC et sur la réduction des terrains classés en zone à urbaniser pour les reclasser en zone agricole ou naturelle.

## **1.2 Objet de l'enquête publique.**

C'est une enquête unique qui porte sur une révision allégée et une modification du PLU de Loivre approuvé en 2016.

1.2.1 Une procédure de révision allégée sur la commune de Loivre pour procéder aux évolutions suivantes :

- Faire évoluer les limites des zones 1AU et 1AUe
- Mettre en place un emplacement réservé pour la création d'un rond-point
- Modifier l'OPA sectorielle déjà existante sur le secteur
- Mettre à jour les superficies des zones dans le rapport de présentation.

Cette procédure est compatible avec :

- Le Plan Local de l'Habitat du Grand Reims : La commune de Loivre prévoit la construction d'habitations collectives et individuelles s'inscrivant dans l'objectif de diversification de l'offre d'habitat.
- Le SCoT par l'optimisation des ressources foncières, par la valorisation du cadre de vie.
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable : La préservation de la trame verte et bleue par la protection des boisements et cours d'eau de Loivre et la pérennisation du dynamisme local (accueil de nouveaux habitants, diversification des modes d'habitat, déploiement d'équipements répondant aux besoins des habitants).

1.2.2 Une procédure de modification du PLU qui permettra :

- De modifier le règlement de la zone UC pour faciliter l'implantation d'activités commerciales et de restauration sur la commune.
- De réduire les terrains en zones à urbaniser.
  - Reclasser en zone A des secteurs actuellement classés en zone AU afin de s'inscrire dans les droits à construire octroyés par le SCoT (les parcelles AD150 et AD151 classées en zone 1AUa d'une surface de 0.40 ha et une zone 1AU de 1.70 ha situé à l'est de la commune).
  - Supprimer l'emplacement réservé (ER1) DE 0.27 ha destiné à l'élargissement du cimetière et classé en zone UB.
- Supprimer les 2 OAP sur les zones AU reclassées en zone A.
- Une mise à jour du tableau des superficies de zones.

Cette procédure est compatible avec :

- Le **SCoT** de la région rémoise car elle s'inscrit dans une stratégie d'optimisation des ressources foncières. Elle va permettre de contribuer au développement économique et diversifié de Loivre tout en permettant la reconquête des emprises des silos positionnés sur un secteur stratégique de la commune.
- Le Programme Local de l'habitat du Grand Reims.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Loivre à savoir :

Axe 1.3 : modérer la consommation d'espaces.

Axe 2.1 : Soutenir les activités économiques (implantation des activités commerciales et de restauration)

Axe 2.2 : Prévoir la reconversion des sites

### **1.3. Cadre juridique de l'enquête publique**

Par son arrêté municipal CUGR-DUPAANC-2025-001 du 22/08/2025, Monsieur Arnaud ROBINET, Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims représenté par Madame Claudine ROUSSEaux (conseillère déléguée) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de révision allégée n°1 et la modification du Plan Local d'Urbanisme de Loivre en conformité avec :

- Le code Général des collectivités Territoriales, notamment ses articles L2122-18
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-19 et R153-8 et suivants, L153-31 et suivants et L153-41 à L153-43.
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 L123-6 et R.123-1 et suivants,
- L'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 modifié portant la création de la Communauté Urbaine du Grand Reims.
- Les statuts de la communauté urbaine du Grand Reims
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Reims approuvé le 17 décembre 2016.
- Le plan Local d'Urbanisme de Loivre approuvé le 23 février 2026.
- L'arrêté n°CUGR-SA-2025-20 du 10 avril 2025, donnant délégation de fonction et de signature à Mme Claudine ROUSSEaux, conseillère communautaire déléguée.

- La délibération 2023/CM03/03 du conseil municipal de Loivre en date du 09 Juin 2023 demandant à la communauté urbaine du Grand Reims de prescrire une procédure de révision allégée n°1 de son PLU afin de permettre la réalisation d'un projet en zone 1AU et 1AUe du PLU qui nécessite de modifier la morphologie et l'emplacement de ces zones situées en zone naturelle et de faire évoluer son document d'urbanisme afin de le mettre en conformité avec le SCoT,
- La délibération n° CC-2023-236 du 16 novembre 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU de Loivre,
- La décision du bureau communautaire n°BC-2023-56 du 14 décembre 2023 définissant les modalités de la concertation de la révision allégée n°1 du PLU,
- La délibération 2025/CM02/01 du conseil municipal de Loivre en date du 17 mars 2025 émettant un avis favorable sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision allégée n°01 du PLU,
- La délibération n° CC-2025-57 en date du 27 mars 2025 émettant un avis favorable sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision allégée n°01 du PLU de Loivre,
- Le courrier de Monsieur le Président de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 10 avril 2025, sollicitant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLU de Loivre,
- La délibération 2023/CM03/03 du conseil municipal de Loivre du 9 juin 2023 sollicitant la communauté urbaine du Grand Reims pour prescrire une procédure de modification n°1 de son PLU afin de réduire la surface de zones d'extension et de modifier les dispositions réglementaires de la zone UC,
- L'arrêté n° CUGR-DUPAA-NC-2023-0011 de Madame la Présidente du Grand Reims en date du 6 septembre 2023 prescrivant la modification n° du PLU de Loivre,
- L'avis conforme de la MRAe n°2024ACGE122 du 30 septembre 2024 ne soumettant pas la modification n°1 du PLU de Loivre à évaluation environnementale,
- La décision n°CUGR-DUPAANC-20246002 en date 30 septembre 2024 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification n°1 du PLU de Loivre à évaluation environnementale,
- La décision n° E25000087/51 de monsieur le Vice - Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne en date du 4 août 2025 désignant M. François SCHUESTER, retraité, en qualité de commissaire enquêteur, et M. Jean-Pierre GRANJON, en qualité de suppléant,

- Les pièces du dossier soumises à l'enquête publique.

#### **1.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.**

##### Le dossier de la révision allégée n°1 :

- 1-1 Notice explicative
- 1-2 Evaluation environnementale.
- 1-3B Zonage \_2000 après Révision Allégée
- 1-3C Zonage \_6000 après Révision Allégée
- 1-4 OAP après Révision Allégée
- 1-5 Bilan de Concertation
- 1-6 Synthèse des avis PPA

##### Le dossier de modification du PLU :

- 1-1 Notice explicative modification du PLU de Loivre
- 1-2 Retour MRAE
- 1-3A Règlement après modification
- 1-3B Zonage après modification\_2000
- 1-3C Zonage après modification\_6000
- 1-4 OAP Loivre après modification
- 1-5 Synthèse des avis PPA

.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.**

### **2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.**

Le commissaire enquêteur, signataire du présent rapport, a été désigné par La décision n° E25000087/51 du 4 aout 2025 du Magistrat Délégué du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

## 2.2. Modalités de l'enquête publique.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté de la communauté Urbaine du Grand Reims CUGR-DUPAANC-2025-001 du 22/08/2025, qui en a également prescrit les modalités.

C'est ainsi que l'enquête a été prévue pour une durée de 32 jours du vendredi 12 septembre 2025 à 9 heures au lundi 13 octobre 2025 à 18 heures et que le commissaire enquêteur tiendrait les permanences suivantes à la mairie de Loivre :

- Vendredi 12 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Samedi 27 septembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Lundi 13 octobre 2025 de 15h00 à 18h00

Toutes les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées aux dates et horaires indiqués.

Le registre d'enquête mis à disposition du public a été remis au commissaire enquêteur.

Nombre de visites :

- 1<sup>ère</sup> permanence : 1
- 2<sup>ème</sup> permanence : 4
- 3<sup>ème</sup> permanence : 3

Nombre d'observations : 4

- Consignées sur le registre d'enquête : 0
- Par courriers déposés à la permanence : 4
- Par courrier reçu à la mairie : 0
- Par courriel : 0

## 2.3. Publicité de l'enquête publique.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté communautaire susvisé, un avis d'ouverture d'enquête publique a été publié :

- Dans la presse : L'Union les 27 août 2025 et 18 septembre 2025 dans le Matot Braine les 26 août 2025 et 15 septembre 2025.
- Par affichage à la mairie de Loivre (2 affiches).
- Par affichage au siège de la Communauté Urbaine à Reims
- Par affichage au siège du pôle territorial Nord Champenois.
- Sur le site informatique de la communauté Urbaine du Grand Reims

*L'accomplissement de la formalité d'affichage à la mairie de Brimont a été vérifié par le Commissaire Enquêteur.*

## **2.4. Entretien avec Mme Rousseaux maire de Loivre.**

Un premier entretien s'est déroulé le 5 septembre 2025 avec Claudine Rousseaux **maire de Loivre** accompagnée par Mme Carole Livernois (directrice du pôle Nord-Champenois de la CUGR) et Mr Benjamin Vandewelle du cabinet d'étude.

Mr Vandewelle a présenté le projet en précisant l'obligation de recourir à une révision allégée du PLU de Loivre pour pouvoir aménager le quartier des fontaines.

Mme le maire m'a indiqué qu'une concertation avait été menée auprès des habitants de la commune et qui n'avait générée que très peu de remarques. Aucune obstruction au projet.

Lors de cette visite de la commune, j'ai pu visiter en compagnie de Mme Rousseaux le maire de la commune les différents endroits concernés par la révision allégée et par la modification du PLU.

## **2.5. Organisation d'une réunion publique**

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique, une concertation publique a été organisée début 2025 qui n'avait généré que très peu de remarques.

## **2.6. Réunion finale avec Mme Rousseaux maire de Loivre.**

La réunion finale s'est déroulée le lundi 20 octobre à la mairie de Loivre

**Mme Rousseaux** était accompagnée de Mme Carole Livernois responsable du pôle territorial Nord Champenois et de Mr Alain Harbulot 1<sup>er</sup> Adjoint.

Le commissaire enquêteur a remis et fait signer le procès-verbal à Mme Rousseaux maire de Loivre et conseillère communautaire déléguée.

Il a ensuite présenté les différentes observations émises lors de l'enquête publique.

3 observations concernaient des modifications du plan de zonage pour rendre constructibles certaines parcelles.

Une observation détaillée sur l'ensemble du dossier que nous avons examiné point par point.

Le commissaire enquêteur a demandé que la Communauté Urbaine du Grand Reims réponde point par point aux observations énoncées dans ce dernier dossier.

Il a été convenu que la communauté Urbaine du Grand Reims retournerait sa réponse avant le 3 novembre 2025.

### **3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET :**

- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et suffisant pour une bonne analyse du projet.
- Une consultation avait précédé l'enquête publique et elle n'avait généré que quelques observations dont certaines ne correspondaient pas directement au projet de révision ou de modification du PLU.
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucune obstruction vis-à-vis de la commune, plutôt une adhésion au projet présenté.
- L'information sur la mise en place du PLU a été faite correctement à Loivre et 8 personnes se sont rendus aux permanences. 4 observations ont été émises.
- Les observations émises lors de cette enquête ne remettent pas en cause la modification et la révision du PLU.
- Quelques remarques liées à des intérêts particuliers (problèmes de zonage : zone constructible) et des demandes à propos de la zone des Fontaines liées plutôt à son aménagement. L'OAP vise à poser un cadre général pour le développement futur de la zone, il n'a pas vocation à constituer une liste exhaustive et fermée d'aménagements à réaliser.

### **4. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'EVALUATION environnementale :**

La modification du Plan d'Urbanisme de la commune de Loivre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évolution des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Il n'a donc pas été nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU de Loivre.

## **5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES (PPA).**

### **5.1. Le conseil départemental de la Marne :**

Pas de remarques particulières

### **5.2. La chambre d'agriculture :**

Sur la modification du PLU

Demande de compléter la notice explicative sur les données chiffrées de la consommation foncière de la commune depuis le T0 du SCoT en comparant avec l'enveloppe foncière permise par le SCoT.

#### Réponse de la CUGR :

La notice sera complétée en ce sens, permettant de mieux justifier la procédure de modification du PLU.

Il est rappelé que le projet de modification du PLU permet de limiter la consommation foncière des terres agricoles

### **5.3 La région Grand Est :**

Aucune observation.

### **5.4 CCI de la Marne**

Aucune observation.

### **5.5 Centre national de la propriété forestière :**

Aucune remarque sur cette modification.

### **5.6- Observations de la DDT :**

- Sur le plan de zonage :
  - La procédure de modification supprime la zone 1AUa située au sud-est de la commune. II n'y a donc plus aucune zone 1AUa sur les plans de zonage mais la référence figure encore en légende. La référence à la zone 1AUa doit être supprimée de la légende.
  - De même, le trace de l'emplacement réservé (ER) n°1 est supprimé sur les plans mais la référence à l'ER n°1 figure encore dans la légende. La référence à l'ER n°1 doit être supprimée de la légende.
  - Par ailleurs, l'ER n°3 correspondant au futur giratoire prévu dans la cadre de la procédure de révision allégée du PLU (procédure non encore approuvée), figure-lui aussi dans la légende. La référence à l'ER.n°3 doit être supprimée de la légende.

- Sur le règlement écrit.
  - La modification n°1 a pour objectif de supprimer la zone 1AUa. Les plans de zonage et l'OAP ont été ajustés pour prendre en compte ce changement. Cependant le règlement d'urbanisme fait toujours référence à la zone 1AUa et édicte des prescriptions particulières. Le règlement d'urbanisme doit être ajusté pages 2, 7 et 38 à 42.

Réponse de la CUGR :

Le plan de zonage et le règlement seront modifiés en ce sens.

### **5.7 Institut National de l'Origine et de la Qualité :**

Avis favorable sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact direct sur les AOP et IGP concernées.

## **6. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES**

### **-61-Demande de modification du plan de zonage :**

#### **-1- Mr Nicolas LAMBOT :**

Propriétaire de la parcelle ZH62, **demande** que sa parcelle ne soit pas codifiée en N mais en Nh car il aurait l'intention d'agrandir sa maison de 40 m2.

#### **-2- Mr Jean Luc ERNOULD :**

Propriétaire de la parcelle sise à Loivre lieudit « Le Bois de Bacle » et cadastrée section ZD n°53

Cette parcelle est classée au PLU en zone N, la parcelle voisine cadastrée section ZD n°228 se trouvait dans ce même zonage avant la dernière révision du PLU, elle est passée en zone UB pense-t-il pour permettre à son propriétaire de construire.

Il demande la modification du zonage sa parcelle en la faisant passer en zone UB sur la même largeur que la parcelle voisine.

Réponse de la CUGR :

La modification n°1 et la révision allégée du PLU de Loivre ont été prescrites selon des objectifs précis, listés dans les délibérations du Conseil Communautaire.

La possibilité de modifier le classement de la parcelle ZH62 en passant de la zone N (naturelle) au secteur Nh et la possibilité de modifier le classement de la parcelle ZD53 en passant de la zone N à la zone UB, n'ont pas été prévues dans ces délibérations.

Il n'est donc pas possible d'intégrer des modifications de classement non spécifiquement identifiées lors du lancement des évolutions du PLU, afin de respecter la transparence vis-à-vis du public et des services de l'État.

Ces deux demandes d'évolution pourront être discutées dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

*Mr Lambot a déjà une maison en zone N et ce qui n'est pas normal c'est qu'elle aurait déjà dû être codifiée en Nh. Pour moi il y a une erreur de zonage à l'origine et une correction doit être apportée au plan.  
Aucun commentaire pour la 2ème demande.*

### -3-Famille GREGOIRE et SCHWENTZEL :

Demande que les parcelles 227 et 226 sur lesquelles des constructions ont été édifiées soit reclassées en zone UB et non en 1AU comme il est indiqué sur le plan de zonage.

D'autre part ils ont fait l'acquisition du terrain ZD259 (famille GREGOIRE) et ZD258 (famille SCHWENTZEL) et demande que ces parcelles puissent repasser en zone UB afin d'être constructibles. (Courrier 3 en annexe).

#### Réponse de la CUGR :

##### **Parcelles ZD226 et ZD227**

La demande de reclassement de ces deux parcelles, déjà construites, en zone UB s'inscrit parfaitement dans les objectifs fixés par la modification n°1 du PLU.

En effet, il est cohérent, tant sur le plan réglementaire que sur le plan de l'aménagement du territoire, de faire correspondre le zonage à la réalité du bâti existant.

La mise en zone UB de ces deux parcelles permettra ainsi de régulariser leur situation et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir.

**Parcelles ZD258 et ZD259**

Concernant les parcelles ZD258 et ZD259, celles-ci ne sont à ce jour pas construites.

Leur reclassement en zone UB ne répondrait donc ni à la réalité du terrain, ni aux objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLU qui vise justement à restreindre l'ouverture à l'urbanisation nouvelle, conformément aux orientations du SCoT.

Reclasser ces deux parcelles en zone agricole (A) contribue donc à la démarche générale de réduction des zones à urbaniser et de lutte contre l'étalement urbain imposée par la législation nationale et traduite localement dans le SCoT.

*Pas de commentaire, réponse tout à fait en phase avec l'un des objectifs définis par le Scot à savoir la réduction des terrains constructibles.*

**-62-Observations détaillées sur l'ensemble du dossier (modification du PLU et révision allégée) Delphine DECAUDAIN .**

**-A-Sur la modification n°1 du PLU :**

**-1- Au sujet de l'objectif/modification N° 1 :** Faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UC, pour faciliter l'implantation d'activités commerciales et de restauration sur la commune (Règlement)

**OBSERVATION :** il est regrettable que le règlement de zone UC soit si succinct s'agissant d'une zone destinée à devenir la **place du village**. La commune, en tant que modèle, pourrait afficher la volonté de voir naître des aménagements plus vertueux au sein du village, s'engager par une réglementation plus réfléchie et plus ambitieuse quant aux volumes, aspects extérieurs des constructions, performances énergétiques, (des)imperméabilisation des sols, etc...

Cette zone devrait également faire l'objet d'une OAP pour préserver les vues descendantes depuis la rue Courcy :

- Vue rue de la Gravelle = vue sur le bois des Fontaines
- Vue rue Emile Berriot = vue sur le bois des Fontaines

**Réponse de la CUGR :**

La modification n°1 du PLU a été initiée afin de traiter des points précis et ciblés, définis lors de la prescription de la procédure. La création d'une nouvelle OAP sur la zone UC pour traiter la question des perspectives depuis la rue Courcy n'a pas été identifiée comme un objectif, ni intégrée à l'objet de cette révision.

Selon le code de l'urbanisme, il n'est pas possible juridiquement d'ajouter de nouveaux sujets ou d'élargir la portée d'une modification en cours au-

delà des éléments explicitement prévus lors du lancement de la procédure.

Une réflexion à ce sujet pourra éventuellement être engagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Grand Reims.

*La remarque émise est pleine de bon sens mais dans un premier temps la CUGR juridiquement ne peut modifier le projet. Par contre elle propose de revoir ce point dans l'élaboration du PLUi du Grand Reims.*

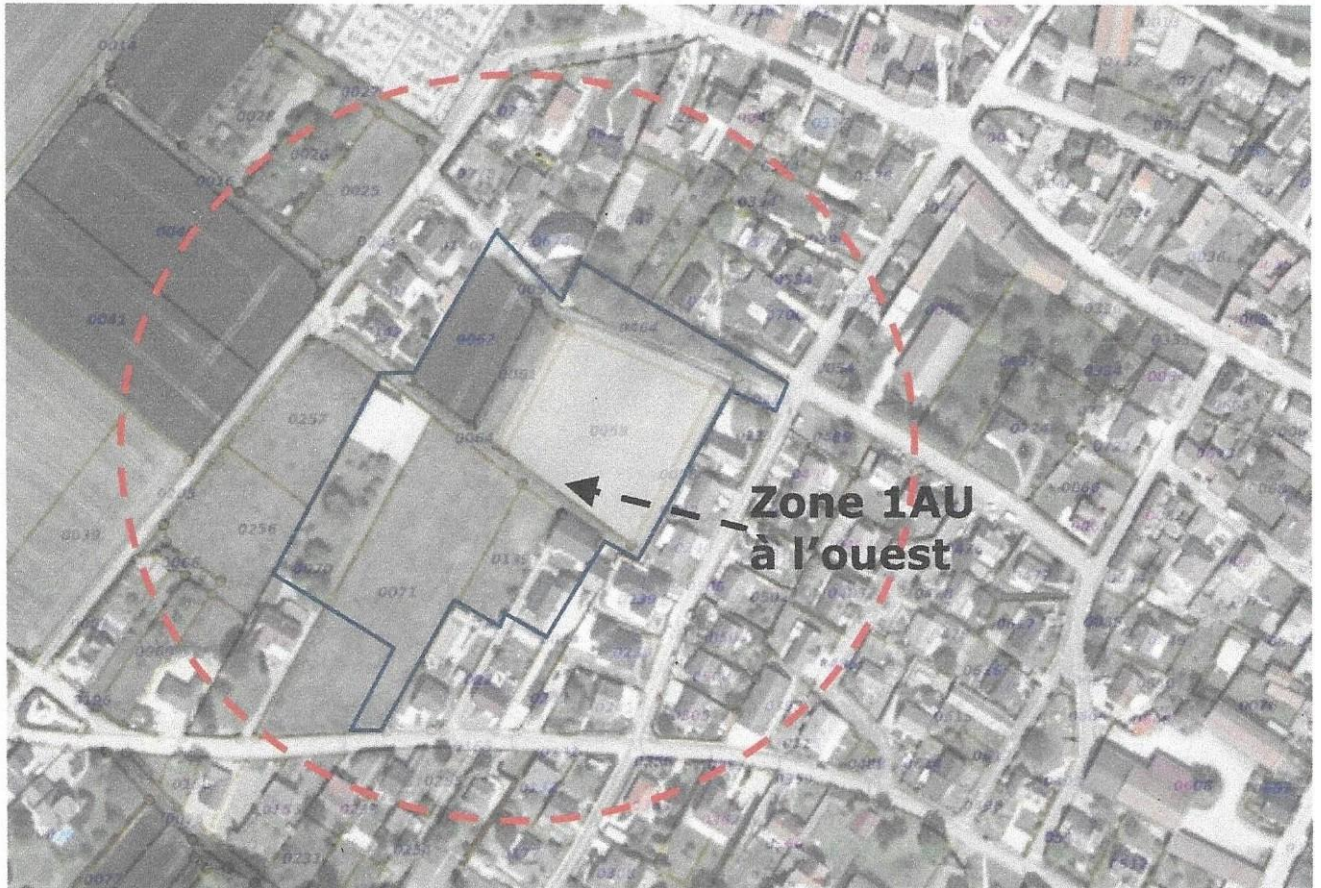
**-2- Au sujet de l'objectif /modification N°2 :** Réduire les terrains actuellement classes en zone à urbaniser (zone AU) pour les reclasser en zone A, et ainsi s'inscrire dans les droits à construire octroyés par le SCoT.

Trois zones sont concernées, dont :

- La **zone 1AU a l'ouest du bourg et à proximité du cimetière**. La zone dispose d'une surface de 1,70 ha déjà occupée par un bâtiment. Cette zone voit son zonage repasser en A.

**OBSERVATION** : dans le cas d'un passage en A alors il serait plus logique de la repasser en Aa pour la tranquillité des riverains de cette zone, mais plutôt qu'un passage en A ou Aa, il serait plus cohérent de conserver cette zone en 1AU du fait de la proximité des réseaux et de la cohérence du tissu urbain. La zone est cernée par les habitations, sa vocation n'est absolument plus agricole. La protection de cette zone en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ne se justifie pas.

S'inscrire dans les droits à construire octroyés par le SCOT doit se faire en cohérence avec la réalité du terrain.



L'argument de préservation des terres agricoles ne doit pas être dévoyé pour permettre la consommation de terres sur d'autres secteurs jugés plus favorables (bois des Fontaines) pour leur urbanisation.

- La **Zone UB, un terrain inscrit en Emplacement Réservé** en vue de l'agrandissement du cimetière : il s'agit de l'ER n°1 d'une superficie de 0,27 ha (partie nord de la parcelle ZV15). Le terrain, actuellement classé en zone UB, sera reclassé en zone A.

Pour s'inscrire dans les droits à construire octroyés par le SCoT, la réduction des terrains actuellement classés en zone à urbaniser (zone AU) peut s'opérer au niveau du bois des Fontaines / Verrerie (secteur de développement urbain du pôle gare) par la suppression de la zone 1AU de 2 ha du PLU en vigueur.

Réponse de la CUGR :

La modification n°1 du PLU découle directement de la volonté de la commune de se conformer aux orientations et aux objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document stratégique prescriptif qui s'impose à toutes les communes du périmètre.

La jurisprudence et les dispositions du Code de l'urbanisme obligent le PLU à être compatible avec les choix d'aménagement (localisation des zones à urbaniser, densités, organisation de l'espace) déterminés par le SCoT. Le maintien de la zone à l'ouest du bourg en 1AU et de l'emplacement réservé n°1 en zone UB serait contraire à ces prescriptions.

Ne pas procéder à ces évolutions de zonage rendrait le PLU de Loivre entaché d'une illégalité car incompatible avec le SCoT, et le document serait susceptible d'être censuré lors du contrôle de légalité exercé par l'Etat.

*La zone maintenue en 1AU est en plein cœur du village et elle va permettre l'épaississement de l'urbanisation à proximité de la gare qui sera un atout majeur pour le territoire et de recoudre le tissu urbain qui s'est déjà développé à cet endroit. Il est clair que la zone 1AU à l'ouest est également à proximité d'habitations déjà existantes et des réseaux. Mais le choix a été fait qui permettra de remettre en valeur l'emplacement « bois des fontaines verreries » et de créer un véritable centre du village.*

**-3- Au sujet de l'objectif/modification N° 3 :** Supprimer les deux OAP concernées par les 2 zones AU qui sont reclassées en zone A (OAP)

**OBSERVATION :** Si l'OAP du secteur C de l'actuel PLU est supprimée, alors les prescriptions afférentes disparaîtront avec. Il s'agissait de la valorisation de l'entrée de village par une haie paysagère le long du CD30, et de franges végétales à créer le long du terrain de foot et du chemin d'AF.

Alors, comment valoriser l'entrée principale de village en supprimant l'OAP ?

Réponse de la CUGR :

Les procédures engagées (modification et révision allégée du PLU) ont un périmètre strictement défini par leur prescription :

Elles ne permettent pas d'intégrer des modifications qui ne figurent pas dans les objectifs fixés au lancement de la procédure, comme la suppression ou la refonte de l'OAP en entrée sud du bourg.

*La réponse de la CUGR me convient : pas de commentaire particulier.*

#### **-4- Au sujet du document OAP après modification :**

**OBSERVATIONS SUPPLEMENTAIRES** : diverses coquilles ont été relevées dans le document OAP après modification qui empêchent une bonne compréhension des modifications envisagées :

-41-En-tête erronée : Elaboration du PLU par révision du POS au lieu de « Modification N°1 du PLU » ou quelque-chose approchant

-42-Sommaire, point 2 : Les orientations d'Aménagement et de Programmation :

- B/ : erreur sur la dénomination de la zone, il ne s'agit pas des Préconisations pour la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, 1AU à l'Ouest mais il s'agit des Préconisations pour le secteur en reconversion des silos jusqu'au développement urbain du pôle urbain
- C/ : erreur sur la dénomination de la zone, il ne s'agit pas des Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU a vocation mixte d'habitat d'activités économiques et entrée Sud mais il s'agit des Préconisations pour la zone urbaine UB Nord
- D/ : ce point est à supprimer
- E/ : ce point est à supprimer
- 

Réponse de la CUGR :

La pièce « OAP après modification » sera amendée en ce sens.

*La réponse de la CUGR me convient : pas de commentaire particulier.*

#### **-5- Au sujet du Plan de zonage :**

**OBSERVATION** : à quoi sert de conserver l'emplacement réservé ER2, si la zone 1AU a l'ouest du bourg et à proximité du cimetière repasse en A ?

Réponse de la CUGR :

L'ER n°2 sera supprimé pour répondre à cette demande.

*La réponse de la CUGR me convient : pas de commentaire particulier.*

**-6- Dans la Notice de présentation :**

Au sujet de la compatibilité des modifications avec le SCOT de la Région Rémoise :

Point 3.2 de la Notice explicative / OBJECTIF 3 / Point 3.1. Reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agri-viticulture :

**OBSERVATION** : Ecrire que « la démarche s'inscrit dans un objectif de pérenniser et valoriser ces terres agricoles et plus globalement l'activité agricole au sein de la commune de Loivre » est totalement exagérée quand le projet global (et en lien avec les 2 procédures de Modification et révision) consiste à permettre l'urbanisation de 3,5 Ha environ de la zone des Fontaines/verrière qui est vierge de construction depuis plus de 100 ans...

La remarque vaut également au sujet de la compatibilité des modifications avec le PADD du PLU : point 3.4 de la Notice explicative /AXE 1 / Point 1.3. Modérer la consommation d'espaces.

Réponse de la CUGR :

La modification n°1 du PLU s'inscrit effectivement dans une dynamique de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, telle qu'imposée par les lois récentes issues du Code de l'urbanisme, notamment la loi Climat et Résilience, qui place au cœur de ses objectifs la lutte contre l'artificialisation des sols.

Ainsi, si la formulation peut paraître ambitieuse, elle traduit la volonté de la collectivité de répondre à un enjeu national et local.

*Pas de commentaire : réponse précise et satisfaisante*

**-B- Sur la révision allégée du PLU**

Les OBJECTIFS de la révision allégée : faire évoluer le document d'urbanisme sur deux points réglementaires .

- **SECTEUR D (Les Fontaines) des OAP/ ZONE d'urbanisation future** : évolution des limites des zones classées en zones à urbaniser 1AU et 1AUe au plan de zonage
- Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'un rond-point (plan de zonage) et modification de l'OAP sectorielle déjà existante sur le secteur.

## OBSERVATIONS

### Au sujet du document *OAP après révision allégée et du secteur D.*

Il est regrettable que l'OAP « Secteur en reconversion des silos jusqu'au développement urbain du pôle gare »

- Ne prévoit rien pour la « zone silos » ; cette zone pourrait faire l'objet d'une OAP a minima pour préserver les vues descendantes sur le bois depuis la rue Courcy :
  - Vue rue de la Gravelle = vue sur le bois des Fontaines
  - Vue rue Emile Berriot = vue sur le bois des Fontaines.
- Qu'elle soit particulièrement pauvre pour la « zone pôle gare » ;
  - Absence de frange paysagère depuis la route de Berméricourt avec vue sur l'ensemble de la zone à urbaniser (valorisation de l'entrée de village ?) ; l'impact négatif visuel sera d'autant plus important qu'aucune disposition n'est prise cote règlement pour ces nouvelles zones prenant place dans un écrin de verdure à préserver.



- Simple juxtaposition de zones dédiées à des typologies de constructions pour habitats différentes (Collectif séparé de l'individuel séparé de la Gendarmerie ... ??) Absence de réflexion sur cet aménagement
- Absence de principes de circulation à l'intérieur des nouvelles zones et de modalités de raccordement au centre bourg et à la gare (circulation motorisée, cycliste, piétonne)
- Circulation nord vers centre bourg non précisée : la zone de logements collectifs borde un chemin agricole non communal (Association Foncière), et non destiné à permettre la circulation

depuis la zone à urbaniser, La zone 1AU parait donc être en cul de sac... tandis que ces zones sont destinées à recoudre le tissu urbain.

Un tel site (entre bois, zone humide, sources de la Loivre, champs en jachère depuis plus de 30 ans) mériterait vraiment beaucoup plus d'attention ! Je crains que les simples dispositions prévues ici n'aboutissent qu'à permettre la naissance de lotissements d'ortoirs, dont le modèle est largement dépassé et peu durable...

Pour répondre aux orientations du PADD de notre PLU, une zone 1AUe permettant l'installation d'un pôle d'équipements sportifs et culturels suffirait.

Et enfin, il ne faut pas omettre qu'en désirant urbaniser largement la zone des Fontaines, les aménageurs seront confrontés à son sous-sol stockant encore les munitions de la 1ère guerre mondiale puisque les bois n'ont jamais vu leurs terres labourées depuis la 1ère guerre mondiale

- Le champ n'a été exploité que partiellement durant une vingtaine d'années depuis la 1ère guerre mondiale.

De ce fait, il est certain que le sous-sol de cette zone réserve quelques surprises...

Sur le terroir de Loivre, chaque année, les agriculteurs remontent encore bon nombre de munitions en labourant dans des terres qui sont labourées, elles, depuis des décennies ...

Réponse de la CUGR :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur concerné vise à poser un cadre général pour le développement urbain futur de la zone, en précisant les grands objectifs et les principes d'aménagement à respecter.

Il est important de rappeler que l'OAP n'a pas vocation à constituer une liste exhaustive et fermée d'aménagements à réaliser, mais à définir des orientations souples permettant d'accompagner, de guider et d'encadrer les projets portés par différents acteurs dans une logique de cohérence d'ensemble.

C'est dans cette optique que l'OAP du « secteur en reconversion des silos jusqu'au développement urbain du pôle gare » pose ainsi des lignes directrices structurantes, qui garantiront la qualité du cadre urbain et du paysage, l'amélioration de la mobilité et le respect de l'identité du secteur, tout en permettant une mise en œuvre progressive et adaptée au fil des projets conduits sur le périmètre.

*Pas de commentaire particulier réponse satisfaisante*

## **-7- . CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le commissaire enquêteur certifie que l'enquête publique s'est déroulée selon les modalités prévues dans l'arrêté de la Communauté Urbaine du Grand Reims du 22 août 2025, elle n'a donné lieu à aucun incident et à aucune contestation sur son organisation.

Les conclusions du Commissaire Enquêteur sont exposées dans un document joint au présent rapport.

En application de l'article 7 de l'arrête communal susvisé, une copie du présent rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée à la Communauté Urbaine du Grand REIMS qui en adressera copie à Monsieur le Sous-Préfet de Reims et à Madame le Maire de Loivre.

Fait à COURTISOLS le 10 novembre 2025



**Mr SCHUESTER François  
Commissaire Enquêteur.**

### Pièces jointes :

-Conclusions du Commissaire Enquêteur

### Uniquement pour la Communauté Urbaine du Grand Reims

- Le registre d'enquête publique et les 4 courriers.
- Le procès-verbal et le mémoire de réponse.