



**PRÉFET
DE LA MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Urbanisme et Planifications -
Unité planification et légalité

Châlons en Champagne, le

10 OCT. 2024

Affaire suivie par : Christopher Leblond
Tél. : 03.26.70.81.71

Courriel : ddt-urba-planification@marne.gouv.fr

La cheffe du Service Urbanisme et Planifications

à

**Monsieur le Président
de la Communauté Urbaine du Grand Reims**
3, rue Eugène Desteuque
CS80036
51722 REIMS Cedex

Objet : Modification n°3 du PLU de Reims
Avis de l'État

Par arrêté n°CUGR-DUPAARM-2024-014 du Conseil Communautaire du 15 février 2024, la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reims a été prescrite.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, la communauté urbaine du Grand Reims a notifié le dossier le 03 septembre 2024 aux personnes publiques associées. Celui-ci a été réceptionné à la Direction Départementale des Territoires le 09 septembre 2024.

Les objectifs de la modification consistent à :

- Apporter des modifications à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Port Colbert et plus particulièrement aux sous-secteurs Peugeot – Jacob Delafon – Vernouillet, Plaine des Sports Saint-Charles et Arcelor Mittal et d'adapter en conséquence les règlements écrit et graphique ;
- Intégrer l'OAP Arc Nord-Est - rue des bouchers à l'OAP Arc Nord-Est – Tir aux Pigeons et réadapter les orientations sur le développement du secteur ;
- Adapter les règlements écrit et graphique en plusieurs secteurs (Essillard, friche Electrolux 2, croisement avenue Clémenceau – boulevard Pommery, zone UF) afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Prendre en compte, dans le Plan Local d'Urbanisme, la suppression des Zones d'Aménagement Concerté Jeanne d'Arc, Les Essillards 2 et Jardin de la Vesle.

L'analyse du dossier soulève les observations suivantes :

➤ **Additif au rapport de présentation**

En page 3 de l'additif au rapport de présentation, il est indiqué que « le tableau ci-après justifie le choix de la procédure de modification simplifiée [...] ». **Il convient de revoir la rédaction en indiquant que la procédure engagée est une modification et non une modification simplifiée.**

Afin de faciliter la lecture du document, **il convient d'indiquer, aux pages 57, 58 et 70, le n° des planches du plan de zonage faisant l'objet d'une modification.**

De plus, il est indiqué à la page 31, que les planches 12 et 13 sont modifiées en prenant en compte la création du secteur AUe, la suppression de l'emplacement réservé 11 et l'ajout de l'emplacement réservé 42. Cependant ces modifications sont aussi présentes sur les planches 8 et 9. **Il convient d'ajouter l'information dans l'additif au rapport de présentation.**

Aux pages 62 et 63, la parcelle CT 644 ne correspond ni à l'adresse indiquée (3 rue d'Archiac), ni aux éléments identifiés sur la vue aérienne et le plan de zonage. **Il convient d'indiquer la bonne parcelle reclassée en secteur UNa.**

➤ **Règlement écrit**

L'additif au rapport présentation (p.66) précise que « les parcelles CL 620, 621, 741 et 875 sont implantées à l'angle des avenues Clémenceau et du boulevard Dauphinot ». Il semble toutefois que ces parcelles soient positionnées à l'angle de l'avenue Clémenceau et du boulevard Pommery et non du boulevard Dauphinot. **À ce titre, les informations présentées aux pages 66 et 67 de l'additif doivent être modifiées et la rédaction de la disposition concernant la hauteur des constructions, dans le secteur UDa inscrite à la page 69 de l'additif et retranscrite page 42 du règlement écrit doit être revue.**

Le secteur UCb4, qui était spécifiquement délimité pour le secteur Jacob – Delafon - Peugeot-Vernouillet est reclassé en secteur UCb5 et les dispositions propres à ce secteur sont supprimées du règlement écrit. Cependant, il est toujours fait mention du secteur UCb4 dans la vocation générale de la zone UC (p. 5 du règlement écrit). Pour parfaite cohérence, **il convient de supprimer la mention du secteur UCb4 dans la vocation de la zone UC.**

La rédaction de la disposition (14.3 Dans le secteur UZd - p.99 du règlement écrit) concernant la couverture en espace vert à au moins 25 % de la surface de la parcelle, dans le sous-secteur UZd5, ne retranscrit pas la volonté exprimée p.56 de l'additif au rapport de présentation. En effet, telle que rédigée, cette règle renvoie uniquement aux bandes d'accès, de stationnement et aux plantations figurant au document graphique et non à l'obligation d'aménager 25 % de la superficie de la parcelle en espace vert comme mentionné dans l'additif au rapport de présentation. **Afin d'éviter tout problème d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la rédaction de cette disposition doit être revue dans le règlement.**

➤ **Règlement graphique**

Il est indiqué à la page 22 de l'additif au rapport de présentation que, dans la planche de zonage 13, la parcelle AS 313 est reclassée du secteur Ufb1 à UCb5. Or, cette modification de secteur n'apparaît pas sur le plan de zonage (planche 13). **Afin d'être cohérent avec les modifications énoncées dans l'additif au rapport de présentation, le plan de zonage (planche 13) doit être ajusté.**

L'emplacement réservé 14 a été supprimé par la modification simplifiée n°3 du PLU, approuvée le 27/06/2024. Cependant, le figuré de cet emplacement réservé est affiché sur la planche 6 du plan de zonage de la modification n°3 alors qu'il n'apparaît pas sur le zonage en vigueur. **Il convient de supprimer l'emplacement réservé 14 de la planche 6 du plan de zonage.**

Pour tenir compte des délibérations de suppression des Zones d'Aménagement Concerté Les Essillards 2 et Jardins de la Vesle, leurs zonages respectifs ont été supprimés du plan des ZAC. **Toutefois, leur délimitation apparaît toujours dans le plan de zonage (planches 18 et 20), il convient de les supprimer.**

➤ **Plan des ZAC, lotissements et projet urbain partenarial**

Il est indiqué à la page 78 de l'additif au rapport de présentation que « le dossier de PLU contient une planche des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP ». Cependant, le titre de la planche ne contient pas la mention « PAPAG ». De plus, les couleurs utilisées dans le plan pour délimiter les PUP et PAPAG sont identiques, cela rend indifférenciable les deux périmètres. **Il convient de modifier la couleur d'un des deux périmètres et de compléter le titre du plan.**

➤ **Annexes**

Suite à l'insertion, dans les annexes, de la partie 7 « Les périmètres de projet urbain partenarial », **il convient d'ajuster la numérotation des chapitres et sous chapitres (le sous chapitre 7.1 devient 8.1, etc).**

Par ailleurs, je vous rappelle que l'Ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, les PLU doivent désormais être publiés en ligne sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) afin d'acquérir le caractère exécutoire.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous apporter toute précision supplémentaire qui vous serait utile.

La Cheffe du Service Urbanisme et Planifications,



Corinne HELFER