



PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Révision allégée n°2 « Site des Crayères »

Additif au rapport de présentation

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire en date du 30 mars 2023 approuvant la révision allégée du PLU.

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Révision :

Projet arrêté le : 15/12/2016

Approuvée le : 28/09/2017

Modification simplifiée n°1 :

Approuvée le : 19/12/2019

Modification :

Approuvée le : 19/12/2019

Modification simplifiée n°2 :

Approuvée le : 24/06/2021

Mises à jour :

Les : 04/12/2020, 30/05/2021 et 14/01/2023

Révision allégée n°1 :

Approuvée le : 30/09/2021

Modification n°2 :

Approuvée le : 15/12/2022

Révision allégée n°2 :

Approuvée le : 30/03/2023

Reims.fr

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

I - CONTEXTE DE LA REVISION ALLÉGÉE DU P.L.U.	p. 2
I.1. Contexte communal.....	p. 2
I.2. Historique du PLU de REIMS.....	p. 4
II - LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE	p. 5
III - PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE ET DE SA JUSTIFICATION	p. 6
III.1. Présentation du site des Crayères.....	p. 6
III.2. Présentation et justification de la modification de configuration de l'EBC à réaliser.....	p. 9
III.3. Justification de la procédure engagée au regard du PADD.....	p. 11
III.4. Compatibilité avec le SCoT de la Région de Reims.....	p. 11
III.5. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat.....	p. 11
III.6. Compatibilité avec le Statut de Site Patrimonial Remarquable.....	p. 12
III.7. Compatibilité avec les risques.....	p. 13
III.8. Compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique.....	p. 14
IV - ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.	p. 15
IV.1. Rapport de présentation.....	p. 15
IV.2. Évaluation environnementale.....	p. 15
IV.3. Plan de zonage au 1/2000 ^e	p. 15
V - ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER SURVENUES SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	p. 17

I - CONTEXTE DE LA REVISION ALLÉGÉE DU PLU

I.1. Contexte communal

La commune de REIMS se situe dans l'extrémité Nord du département de la Marne (51), en Région Grand Est. Chef-lieu de son arrondissement, elle n'est en revanche que la sous-préfecture de son département.

Située sur l'axe entre Paris et l'Allemagne, la commune se situe également juste au sud de la mégalopole européenne. À vol d'oiseau, REIMS est distante de 130 km de Paris, 157 km de Metz, 168 km de Lille et 282 km de Strasbourg. De plus, REIMS ne se situe qu'à environ 80 km de la frontière belge.

La commune de REIMS adhère à la Communauté urbaine du Grand Reims, créée au 1^{er} janvier 2017 de la fusion de neuf intercommunalités et regroupant 143 communes avec 300 000 habitants, le Grand Reims est la deuxième intercommunalité du Grand Est après l'Eurométropole de Strasbourg et la première de France par le nombre de membres.

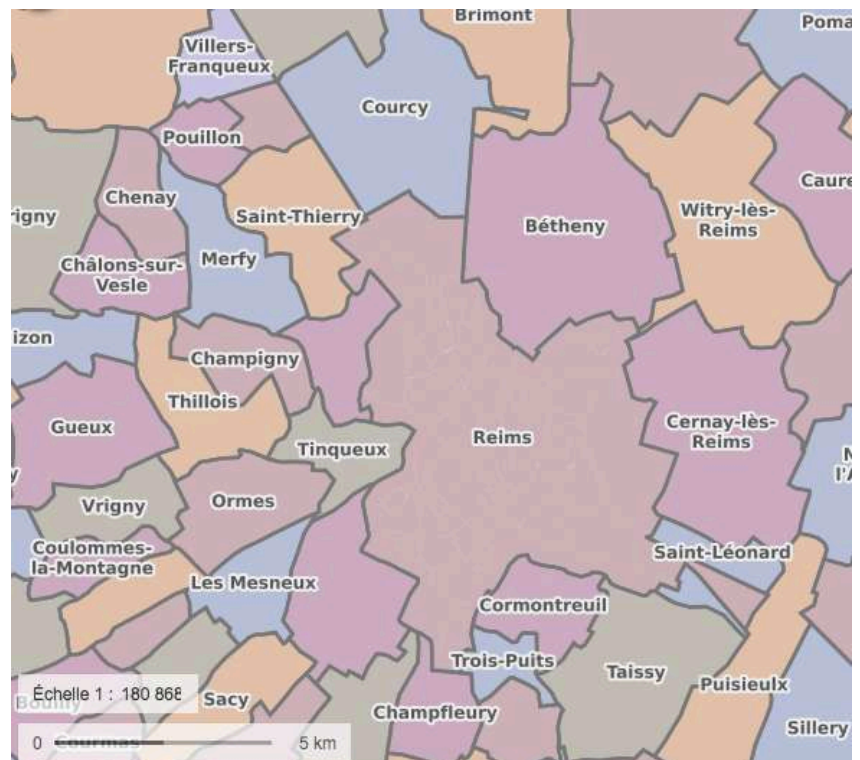
La communauté urbaine a notamment la compétence en aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu, opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, constitution de réserves foncières, organisation de la mobilité, voirie, signalisation, parcs et aires de stationnement, plan de déplacements urbains.

Avec 181 194 habitants en 2019 (population municipale), Reims est la douzième commune de France par sa population. Elle n'est, en revanche, que la 31^e aire urbaine française avec 323 022 habitants en 2017.

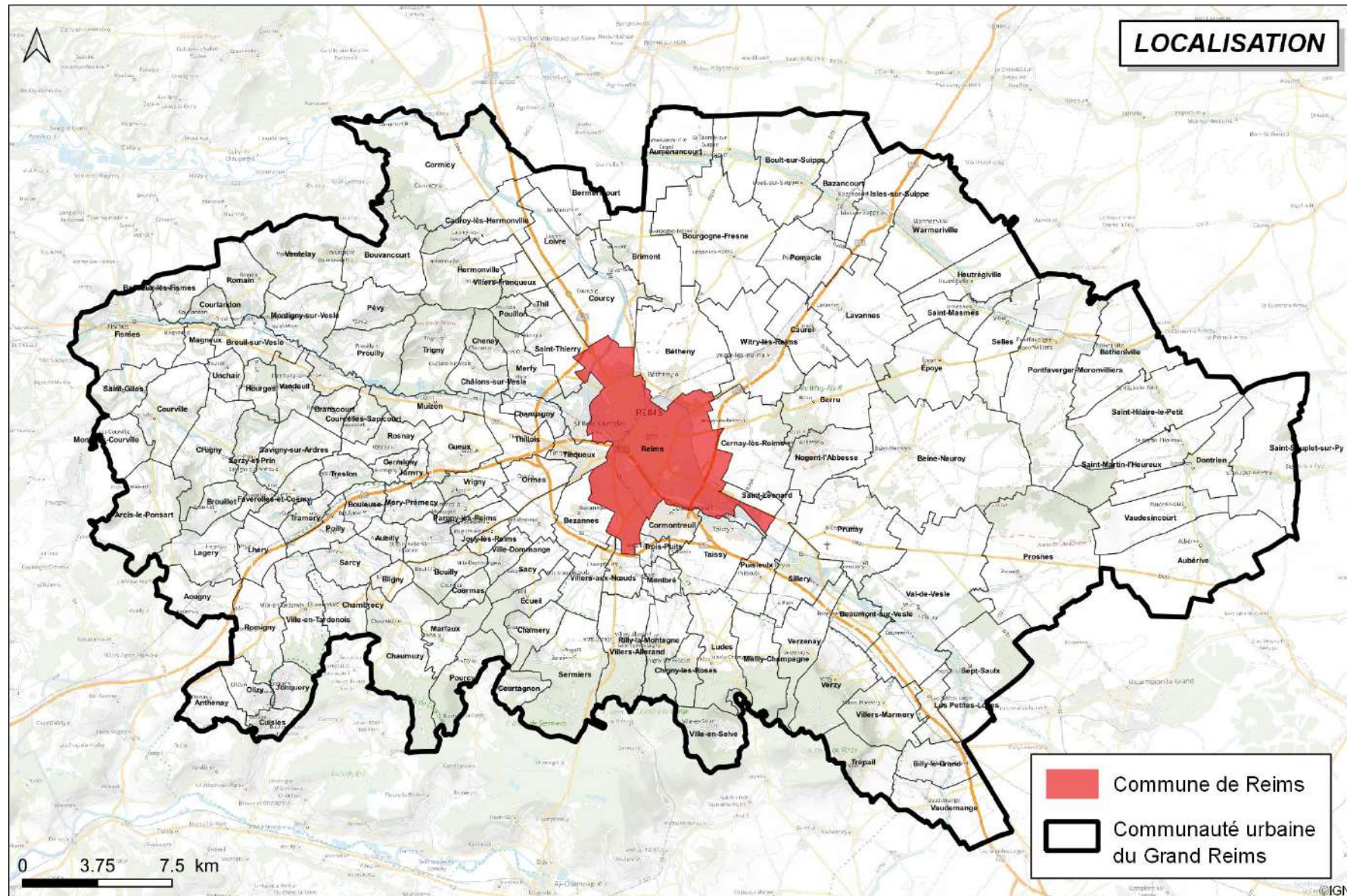
Quant à son unité urbaine, elle regroupe 215 275 habitants en 2019 sur neuf communes : Bétheny, Bezannes, Champigny, Cormontreuil, Reims, Saint-Brice-Courcelles, Saint-Léonard, Taissy et Tinquieux.

Reims est limitrophe de 15 communes :

- Au Nord : Courcy et Bétheny,
- Au Nord-Est : Witry-lès-Reims,
- À l'Est : Cernay-lès-Reims,
- Au Sud-Est : Puisieulx, Saint-Léonard et Taissy
- Au Sud : Cormontreuil, Trois-Puits et Champfleury,
- Au Sud-Ouest : Bezannes et Villers-aux-Nœuds,
- À l'Ouest : Saint-Brice-Courcelles et Tinquieux,
- Au nord-Ouest : Saint-Thierry



Source : geoportail.gouv.fr



Reims se situe à la limite du bassin sédimentaire profond parisien. Elle est bordée au Sud par la montagne de Reims, dont les versants abritent une partie des meilleurs crus du vignoble champenois, au Nord-Ouest par le massif de Saint Thierry et à l'est par le mont de Berru.

La ville de Reims est située sur les deux rives de la Vesle, un affluent de l'Aisne de 139,4 km, qui prend sa source dans la commune de Somme-Vesle à 153 m d'altitude et traverse le département de l'Aisne jusqu'à Condé-sur-Aisne. Cette rivière est alimentée par trois ruisseaux : le Cheneu en rive droite à Mourmelon-le-Grand, la Noblette près de Vadenay, et la Prosne en rive gauche à Muizon.

Depuis 1866, le canal de l'Aisne à la Marne reliant Berry-au-Bac à Condé-sur-Marne permet à Reims d'avoir un accès à la Marne à partir des canaux de l'Aisne. Construit à partir du 9 mars 1842, ce canal à bief de partage possède une longueur de 58 km et a permis, lorsque cette voie maritime a été reliée en 1861 par le canal de la Marne au Rhin, de former une grande ligne de navigation qui permit de relier Strasbourg à Lille en passant par le Rhin. Sur les 24 écluses que comporte cette voie d'eau, trois sont situées dans cette commune. Le canal de l'Aisne à la Marne est équipé d'un relais nautique sur le boulevard Paul-Doumer.

1.2. Historique du PLU de Reims

La commune de REIMS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a fait l'objet de plusieurs révisions, la dernière en date ayant été approuvée datant du 28 septembre 2017.

Depuis, plusieurs procédures ont permis de faire évoluer le document : deux modifications simplifiées approuvées le 19/12/2019 et le 24/06/2021, trois mises à jour en date du 04/12/2020, du 30/05/2021 et du 14/01/2023, deux modifications approuvées le 19/12/2019 et le 15/12/2022 et une révision allégée approuvée le 30/09/2021.

Actuellement, deux procédures de révision allégée du PLU sont lancées en parallèle. Elles ont toutes deux pour objectif de modifier des périmètres d'Espace Boisé Classé.

La présente notice a pour objet la présentation de la révision allégée du PLU, ayant pour but de modifier la configuration de l'Espace Boisé Classé sur le site des Crayères.

Sur sollicitation du Conseil Municipal de la ville de Reims en date du 8 novembre 2021, la Communauté Urbaine du Grand Reims a prescrit, par délibération en date du 18 novembre 2021, la révision allégée du PLU de Reims dans le but d'ajuster le périmètre de l'Espace Boisé Classé présent sur le site localisé rue des Crayères à la réalité du terrain et de compenser par la création d'un nouveau périmètre de surface équivalente.

II - LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

La procédure de révision allégée est définie par **les articles L.153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme**.

Un Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une révision allégée lorsque cette révision a pour objet :

- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ou de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou est de nature à induire de graves risques de nuisances,

Sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations du PADD.

Rappel de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

La procédure de révision allégée est donc ici la procédure la plus adaptée, car elle a pour objet la modification d'un Espace Boisé Classé inscrit au plan de zonage, sans modification des orientations du PADD.

La présente notice a pour objectif de présenter et d'explicitier les modifications effectuées sur les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

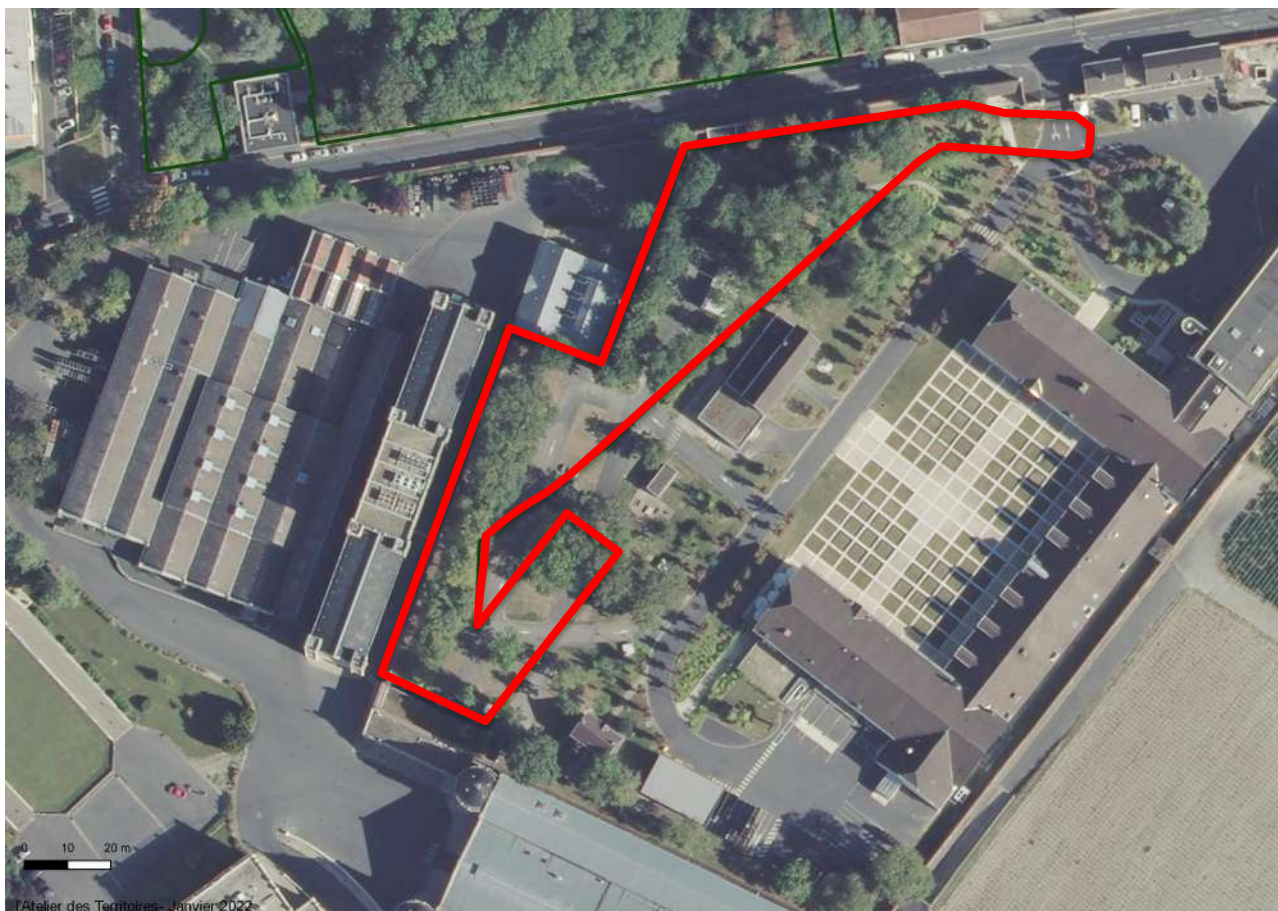
La révision allégée a fait l'objet d'une délibération de prescription du Conseil Communautaire du 18 novembre 2021, complétée par une décision du bureau communautaire de la CU du Grand Reims en date du 16 décembre 2021, fixant les modalités de concertation, qui sont les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier sur le site internet de la communauté urbaine du Grand Reims, et à la direction de l'urbanisme, de la planification, de l'aménagement urbain et de l'archéologie, ainsi que d'un registre permettant aux habitants et usagers d'y consigner des observations,
- Parution d'articles d'information dans le bulletin municipal et/ou communautaire et sur le site internet de la Communauté Urbaine du Grand Reims et de la Ville de Reims.

III - PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE ET DE SA JUSTIFICATION

III.1. Présentation du site des Crayères et de son projet de requalification

Les crayères de la Maison Ruinart sont un site naturel classé. Sur la parcelle, est présent un Espace Boisé Classé (EBC). Il s'étend sur 5194 m².



Extrait cadastral avec report du périmètre en rouge de l'EBC inscrit au PLU en vigueur

Conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces classés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer attenants ou non à des habitations. Ce classement peut concerner :

- des surfaces : bois, ensemble de plantations à conserver, à protéger ou à créer,
- des linéaires c'est-à-dire les alignements d'arbres remarquables qui font l'objet d'une représentation graphique particulière sur les plans de zonage,
- des éléments ponctuels.

À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 et R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables. Ainsi, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage.

Le PLU de Reims en vigueur comporte 232 Espaces Boisés Classés (EBC), pour une surface totale de 131 ha.

La révision du PLU approuvé en 2017 a permis l'inscription de quelques nouveaux EBC correspondant à des formations arborescentes qui méritaient d'être préservées, ainsi que le déclassement ou la redéfinition des limites d'autres EBC, dans certains cas pour permettre des aménagements. Celui du site des Crayères était déjà existant dans la version antérieure du PLU.

Au PLU de Reims sont inscrits en EBC les parcs urbains, de nombreux espaces verts de la ville, mais aussi des parcs arborés et espaces verts privés, comme ceux des Maisons de Champagne dont l'EBC des Crayères, objet de la présente procédure de révision allégée, ou encore les bords du canal dans la partie nord du territoire.

Les terrains et plantations concernés par l'emprise de l'EBC des Crayères sont localisés en zone UV du PLU.

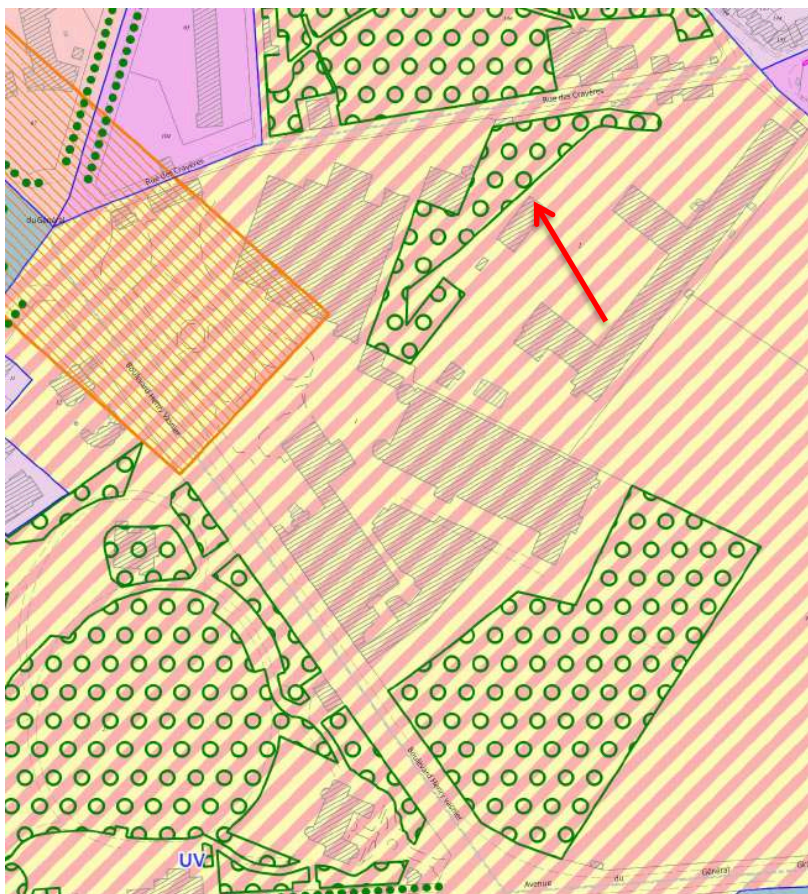
Cette zone urbaine correspond à des terrains occupés par les activités des Maisons de Champagne.

Outre diverses enclaves insérées dans le tissu urbain, cette zone se développe essentiellement :

- Boulevard Henry Vasnier/Rue des Crayères,
- Rue de Courlancy.

Les objectifs principaux de ce zonage sont de :

- Permettre le maintien des maisons de champagne au sein de la ville,
- Préserver voire renforcer le caractère arboré de ces secteurs.



Extrait du plan de zonage n°19 du PLU de Reims avec report des EBC inscrits au PLU en vigueur.
L'EBC du site des Crayères est localisé par la flèche rouge.

Une prospection naturaliste de l'ensemble du site des Crayères a été réalisée le 16 mars 2022. Le temps couvert, peu propice à l'inventaire ornithologique notamment auditif, a permis néanmoins d'attester de la présence de quelques oiseaux : la Mésange charbonnière, la Mésange bleue, le Merle noir, le Rougegorge, la Pie bavarde, la Corneille noire, le Pinson des arbres ainsi que le Grimpereau des jardins. Ces espèces, bien que communes, sont pour certaines, tout de même protégées.

Quant aux potentialités d'accueil pour la faune, cinq nids d'oiseaux ont été observés : trois dans l'alignement de Marronniers d'Inde à l'est du site, un dans le coin nord-ouest dans un Marronnier d'Inde également, et un dernier dans un des trois arbres au centre du site.

Quelques petites fissures, fentes et trous dans certains arbres, essentiellement les Marronniers, présentent un potentiel intérêt pour l'entomofaune, éventuellement des oiseaux de petits gabarits, mais ne semblent pas propices aux chiroptères.

La présence de nichoirs sur certains arbres, ainsi que les mangeoires, sont des intérêts supplémentaires pour la faune : certains nichoirs semblent déjà habités, des mésanges ont été observées sortant de deux de ces derniers.

Quant à la flore, en plus des essences plantées comme les Marronniers, les Pins, les Hêtres, les Tilleuls, Robiniers et Prunus, entre autres, quelques espèces spontanées ont été observées comme la Violette odorante, la Chélidoine, le Cirse laineux, l'Oseille à feuilles obtuses, le Gui, le Gaillet gratteron, le Millepertuis perforé, l'Ortie, la Primevère officinale ou encore le Lamier pourpre.

Toutes sont des espèces communes des parcs et jardins ne présentant pas d'enjeux. La présence de Mahonia faux-houx, Robinier faux-Acacia et de Forsythia, la présence de trois espèces exotiques potentiellement envahissantes est à noter, mais l'entretien régulier des espaces verts permet de supprimer cet impact négatif potentiel sur la biodiversité du site.



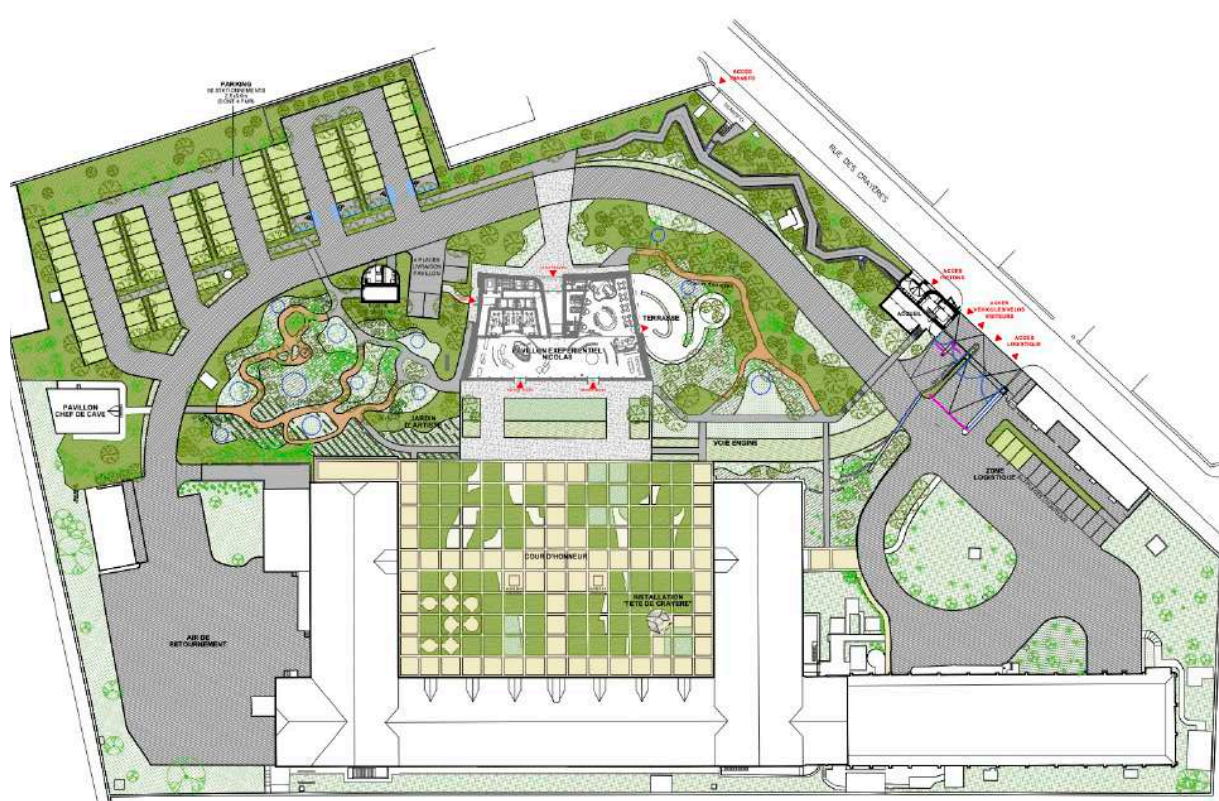
Prises de vues sur le site des Crayères – l'ADT –
16/03/2022

III.2. Présentation et justification de la modification de configuration de l'EBC à réaliser

Sur le site des Crayères, l'EBC en place ne correspond pas à la réalité du terrain. Actuellement, les plantations protégées sont localisées au cœur de l'espace d'accueil des touristiques et visiteurs de la maison de Champagne, mais une surface importante de cet EBC est localisée sur des voiries ou parkings qui correspondent à des espaces artificialisés de circulation automobile en enrobé.

De plus, cette maison de champagne souhaite réorganiser et réaménager cet espace d'accueil des visiteurs et touristes. Un bâtiment a déjà été démoli sur le site (hors EBC) en vue de pouvoir reconstruire un pavillon d'accueil sur le site (dénommé Pavillon Nicolas sur le plan ci-dessous) et envisage également de retravailler ces espaces verts.

Un plan de réaménagement du site a été élaboré. Il est présenté ci-dessous.



LÉGENDE PLAN MASSE

	Mélange terre-pierre engazonné
	Ecorces de pin
	Pontons en plâtrage en résine minérale avec structure métallique, y compris fondations
	Dalles drainantes type Astena Straight Classic 60x41,7cm de chez EBEMA
	Enrobé
	Marquage au sol espaces manœuvre stationnements PMR
	Béton désactivé avec agrégats calcaires + finition sablee
	Béton sable avec agrégats en calcaire claire et ciment blanc Portland
	Sol en pierre (cour d'honneur)
	Blocs de pierre (cour d'honneur)
	Zones engazonnées en prairies fleuries
	Gazon en plaques
	Massifs d'arbustes
	Massifs de vivaces

	Vignes
	Arbres projet
	Arbres existants à conserver
	Emplacement oeuvres d'art
	Bordures signalisation stationnements au ras du sol
	Portail / clôtures
	Barrière levante

Maître Honeasy Champagne Service

Around de "Pavillon Nicolas"

4 rue des Crayères | Reims

Ruinart

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

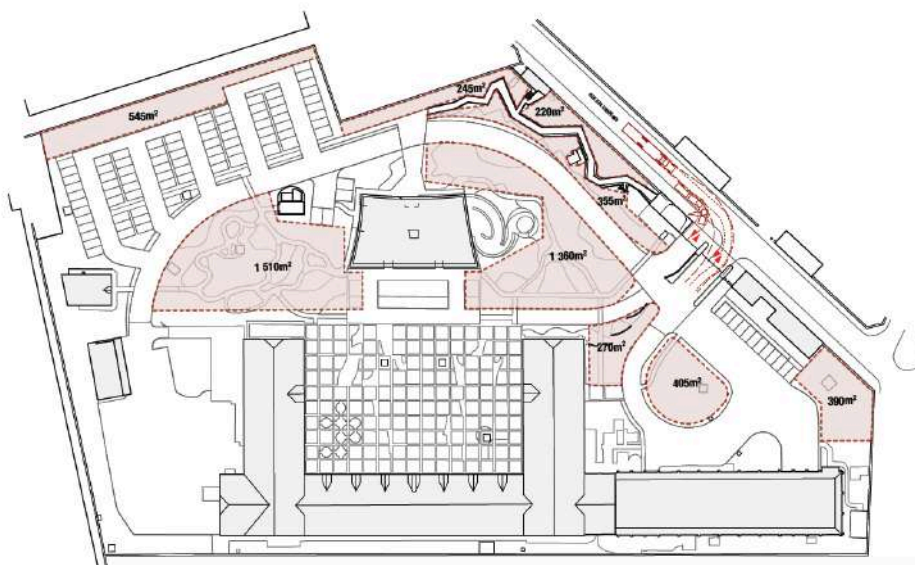
02 33 33 33 33

02 33 33 33 33

Plan de réaménagement du site – Maître d'ouvrage MHCS – Mai 2022.

Ce plan est présenté à titre illustratif. Il est susceptible d'évoluer dans le cadre de la procédure lancée.

Afin de prendre en compte l'état de santé des arbres existants et notamment leur dangerosité mécanique, la Maison Ruinart a lancé une étude phytosanitaire des plantations existantes. Cette étude a permis de déterminer les principes de réaménagement et de requalification du site des Crayères, notamment au travers du choix des plantations à conserver ou à déplacer. Ainsi, les arbres existants seront soit conservés, soit supprimés, soit déplacés et de nouvelles plantations viendront en accompagnement pour densifier certains secteurs par exemple à l'est du Pavillon Nicolas. Ainsi, l'EBC intégrera dans sa nouvelle configuration les espaces plantés conservés, déplacés ou des plantations futures.



Localisation sur le plan de réaménagement de la nouvelle configuration de l'EBC du site des Crayères, en tracé rouge.

Précisément, la surface de l'EBC actuelle est de 5194 m². Elle sera désormais de 5300 m² dans le PLU révisé.



Évolution de la configuration de l'EBC sur le site des Crayères.

III.3. Justification de la procédure engagée au regard du PADD

La mise en place des EBC dans les parcs privés dans le cadre du PLU approuvé en 2017 avait pour objectif dans le PADD de **renforcer l'attractivité touristique de la Ville en garantissant le maintien des espaces plantés de qualité dans le paysage communal.**

Le réaménagement de l'EBC du site des Crayères et, plus globalement, **l'amélioration des conditions d'accueil des visiteurs et touristes** sur ce site répond à cet objectif du PADD.

III.4. Compatibilité avec le SCoT de la Région de Reims

La présente procédure se doit d'être compatible avec le SCoT. Les orientations suivantes, tirées du DOO du SCoT de la Région de Reims, approuvé le 17 décembre 2016 démontrent de la compatibilité du projet.

OBJECTIF 1 : Réseau urbain : support d'une urbanisation équilibrée et économe en espaces

La révision allégée n'entre pas en contradiction avec cette orientation puisqu'elle ne concerne pas cette thématique.

OBJECTIF 2 : Réseau économique et commercial : facteur de dynamisation et d'attractivité territoriales

Dans le cadre du renforcement des pôles d'activités (orientation n°2 du DOO), le SCoT identifie comme autre filière d'excellence à ne pas négliger, « *le confortement de l'attractivité touristique en s'appuyant sur l'inscription des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne* ».

La procédure lancée peut s'inscrire dans ce cadre en améliorant les conditions d'accueil sur un site touristique et attractif de cette maison de champagne.

OBJECTIF 3 : Réseau agri-viticole : facteur de compétitivité locale

Avec deux sous-objectifs :

- 3.1. Reconnaître et valoriser la multifonctionnalité de l'agri-viticulture
- 3.2. Faire de l'espace agri-viticole une composante éco-paysagère

Le projet de réaménagement du site des Crayères permet le maintien d'une surface équivalente de l'EBC. En conséquence, il intègre bien l'intérêt paysager du site dans le cadre de ce projet visant à favoriser les conditions d'accueil touristique.

La procédure lancée est donc compatible avec cette orientation du SCoT.

OBJECTIF 4 : Réseau vert et bleu : vecteur de préservation des ressources naturelles et valorisation du cadre de vie

Les constatations de terrains réalisées, l'analyse de l'étude phytosanitaire et les choix de réaménagement du site envisagés par la maison de champagne ne sont pas de nature à inscrire le projet en contradiction avec cette orientation du SCoT. L'évaluation environnementale de cette procédure est en pièce n°2 de ce dossier.

OBJECTIF 5 : Réseau de mobilité : support d'une urbanisation interconnectée

La révision allégée n'entre pas en contradiction avec cette orientation puisqu'elle ne concerne pas cette thématique.

III.5. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

La commune de Reims est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2018 et approuvé le 27 juin 2019.

Le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Différents axes d'intervention ont été dégagés, et notamment :

- Enjeu 1 : Calibrer la production neuve en accord avec le projet de territoire et la réalité des besoins.

- Enjeu 2 : En recherchant un meilleur équilibre territorial.
- Enjeu 3 : Et en préservant l'attractivité du parc existant.
- Enjeu 4 : Proposer un PLH agile, adapté à la diversité du territoire et s'appuyant sur ses forces vives.

N'intervenant pas sur la thématique habitat, le projet de révision allégée du PLU de Reims s'inscrit sans contradiction avec Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

III.6. Compatibilité avec le Statut de Site Patrimonial Remarquable

Le Site des Crayères fait partie de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de Saint-Nicaise. L'appellation d'AVAP a aujourd'hui laissé place à celle de site patrimonial remarquable (SPR). Ce site regroupe 6 producteurs viticoles parmi ceux de grande renommée internationale implantés à cheval sur la ville médiévale et la butte investie par les grandes propriétés champenoises. En raison de l'intérêt patrimonial du secteur, de nombreuses protections architecturales ont été mises en place sur le territoire de l'AVAP : monuments historiques et périmètre de protection de leurs abords, inscription au titre de l'UNESCO, classement au titre du patrimoine d'intérêt local dans le PLU, préservation des perceptions (cônes de vues) dans le PLU.

L'emprise de l'EBC à modifier ne fait l'objet d'aucune de ces protections.

Dans le plan de mise en valeur de l'AVAP, la zone d'étude est concernée par un figuré soulignant les espaces paysagers de qualité. Le muret au nord est une clôture de qualité. Enfin, le petit pavillon central a une architecture à valeur patrimoniale. Il a été démoli récemment pour être remplacé par le pavillon « Nicolas ».

D'après le règlement de l'AVAP, la modification de l'EBC dont est l'objet la révision allégée du PLU de Reims de devra prendre en compte les points suivants :

- L'abattage de tout arbre dont le tronc est égal ou supérieur à 30cm de diamètre est soumis à autorisation préalable.
- Les nouvelles plantations devront favoriser la perméabilité des sols et l'ensemble de la qualité esthétique des espaces plantés.
La replantation d'arbres à l'alignement ou d'arbres remarquables est demandée. En cas de replantation, le remplacement des plantations doit se faire selon un principe de gestion globale raisonnée.
- La dominante végétale des parcs publics ou privés, repérés en tant qu'espace paysager de qualité sur le plan de mise en valeur de l'AVAP, est à maintenir. Les plantations existantes sont à préserver et à entretenir en respect avec la composition d'ensemble. Les plantations pourront être renouvelées à terme, dans l'esprit de leur forme paysagère d'origine (port libre ou taille architecturée) et par des sujets de même espèce ou d'espèce à développement identique. Les espaces de circulation piétonne seront traités de matériaux de qualité durable et respecteront la qualité paysagère des sites.
- Les terrains dans les propriétés des Maisons de Champagne dédiés à des parcs sont à préserver. Les jardins plantés en pleine terre sont à maintenir. Les plantations importantes sont à préserver et à entretenir. Les nouvelles plantations devront être réalisées de manière à préserver le cadre végétal et à respecter l'esprit du parc ou du jardin
- Les clôtures repérées dans le plan de mise en valeur d'AVAP sont à conserver et à entretenir, leur restauration doit permettre de restituer les dispositions d'origine.
- La restauration des éléments de pierre, briques ou autres éléments d'origine doit reprendre des éléments de même nature et de même configuration que ceux constitutifs des clôtures existantes. Les éléments décoratifs, modénatures et jeux de matériaux trop altérés sont à reconstituer selon les procédés traditionnels.

En raison de la sensibilité archéologique du secteur, les dossiers affectant le sous-sol à partir de 200m² sont soumis à l'accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) au niveau de la zone d'étude.

La zone d'étude est partiellement concernée par un site naturel classé : « CRAYÈRES ANNEXES AUX CAVES "CHAMPAGNE RUINART PÈRE ET FILS" » de 1,19ha. Dans le périmètre du site, toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'État.

Les crayères sont aussi inscrites depuis le 5 juillet 2015 au patrimoine mondial de l'UNESCO.

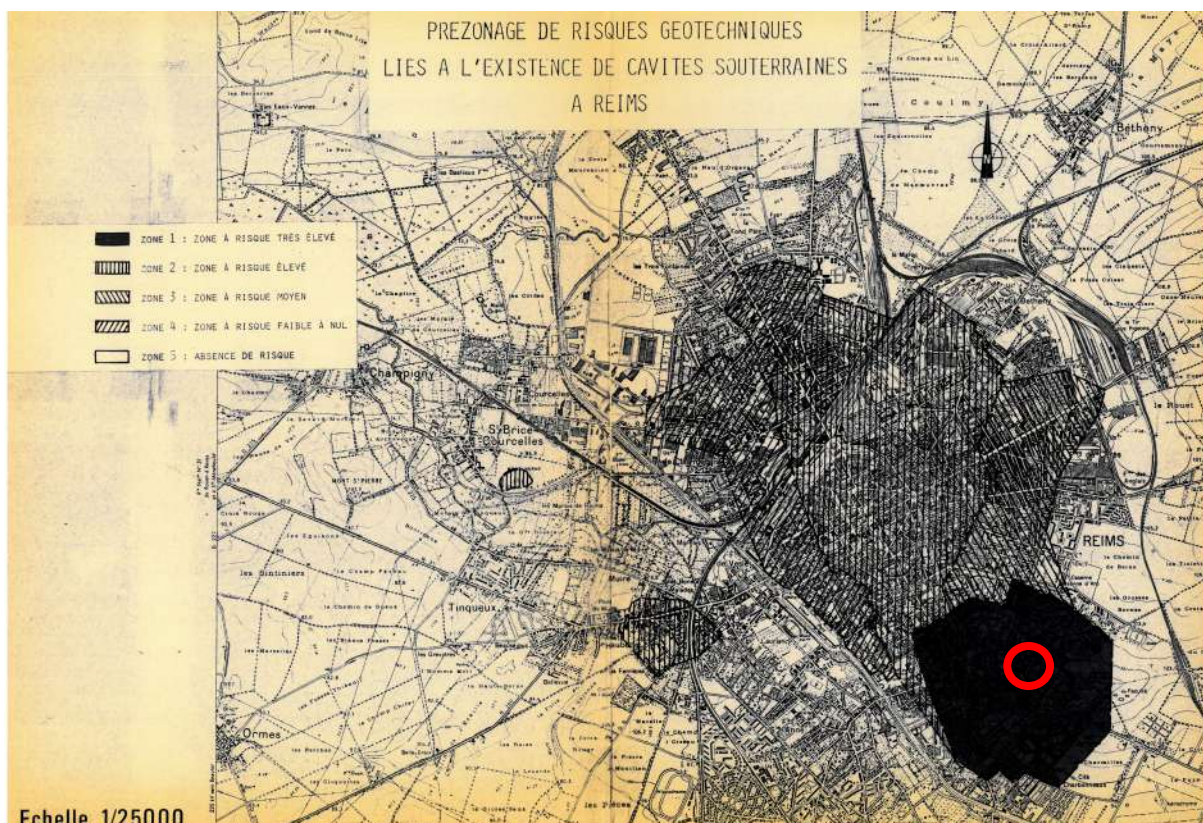
La modification de l'EBC n'aura pas d'incidence sur le patrimoine et en particulier sur le site naturel classé des Crayères en raison de la localisation de celui-ci dans le sous-sol.

La révision allégée du PLU aura une incidence indirecte sur la mise en valeur de la Maison de Champagne, élément patrimonial de l'AVAP (site patrimonial remarquable de Saint-Nicaise). La procédure reste cependant compatible avec le statut de Site Patrimonial Remarquable du Site des Crayères.

III.7. Compatibilité avec les risques

La zone d'étude est localisée à distance des zones inondables. Elle n'est pas concernée par les risques de remontée de nappe, de retrait gonflement des argiles, ou encore sismique. Toutefois, elle est située dans la zone d'aléa mouvement de terrain du PPRN de la commune de Reims. Ce risque est lié à la présence de nombreuses cavités souterraines dans le secteur (carrières de craie, galeries, caves...).

La Maison de Champagne Ruinart, implantée sur la zone d'étude a elle-même des caves dans des anciennes carrières de craie dans une zone à risque très élevé du PPRN.



Extrait du PPRN Mouvement de terrain.

Toutefois, des études en cours de reconnaissances par microgravimétrie permettent d'identifier et de gérer les cavités souterraines présentes dans le sous-sol de du site concerné par la révision.

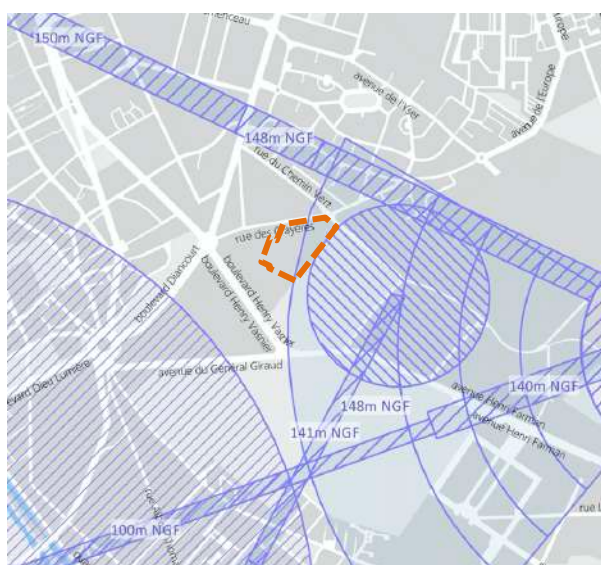
Le PLU révisé n'a pas d'impact direct et significatif sur l'exposition des populations (touristes et personnel) aux risques.

III.6. Compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique

Une partie de la zone d'étude est classée en Espace Boisé Classé (EBC). Il s'agit des secteurs nord et ouest de la zone d'étude. Bien qu'ils soient notamment occupés par des arbres et arbustes, une surface importante de cet EBC est localisée sur des voiries ou parkings qui correspondent à des espaces artificialisés de circulation automobile en enrobé.

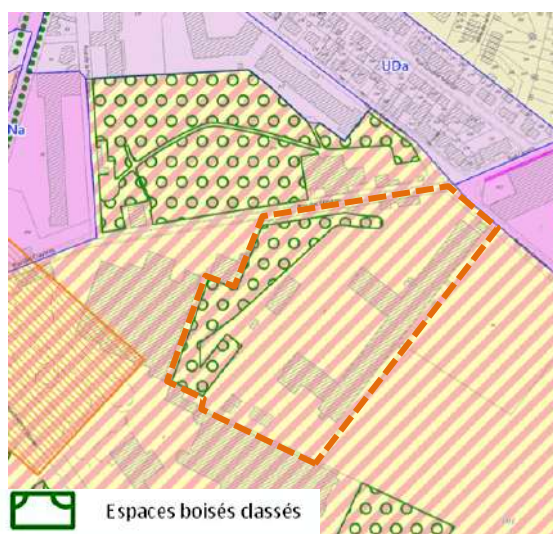
Une servitude AC2 concerne la zone d'étude pour la protection des crayères souterraines au titre des sites inscrits et classés. De plus, le site s'inscrit au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (servitude AC4). Il s'agit de l'AVAP du site patrimonial remarquable de Saint-Nicaise.

La zone d'étude est aussi partiellement concernée par la servitude PT2 de protection contre les obstacles en étant située dans une zone spéciale de dégagement. Enfin, des lignes électriques souterraines bordent le nord de la zone d'étude, dans la rue des Crayères (servitude I4).

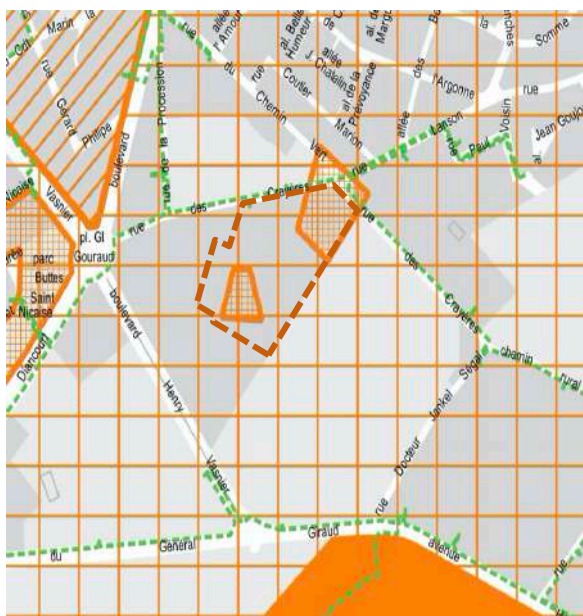


PT2 Télécomm - Protection contre les obstacles

- Zone primaire de dégagement
- Zone secondaire de dégagement
- Zone spéciale de dégagement



Espaces boisés classés



- I4 Lignes électriques
 - ERDF (Electricité Réseau Distribution France)
 - Aérien
 - Souterrain
- AC2 Sites inscrits et classés
- AC4 Site Patrimonial Remarquable

IV - ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

IV.1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation sera complété par un additif correspondant à la présente notice explicative.

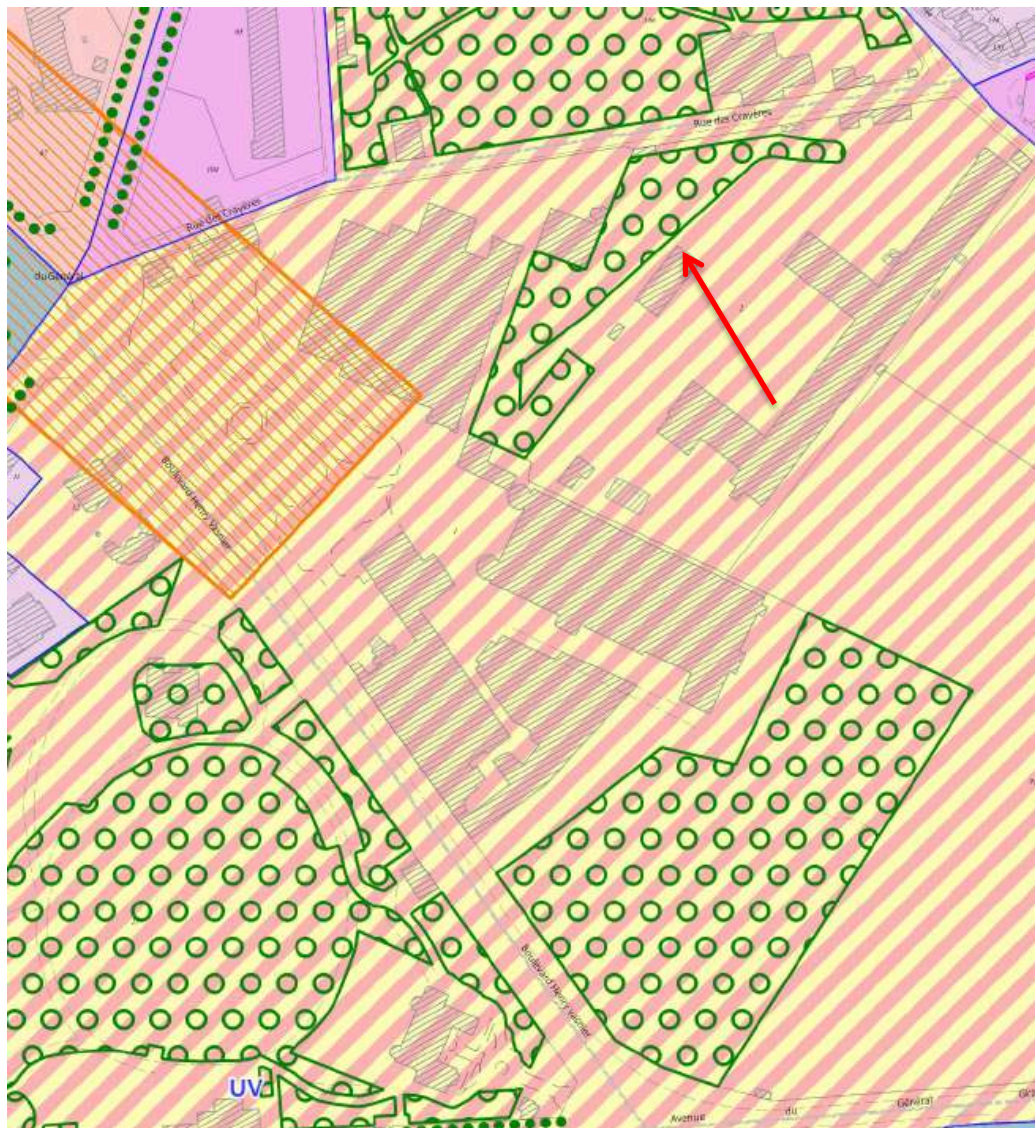
IV.2. Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de cette procédure de révision allégée (pièce n°2 du dossier) sera annexée au tome 5 « Évaluation environnementale » du PLU.

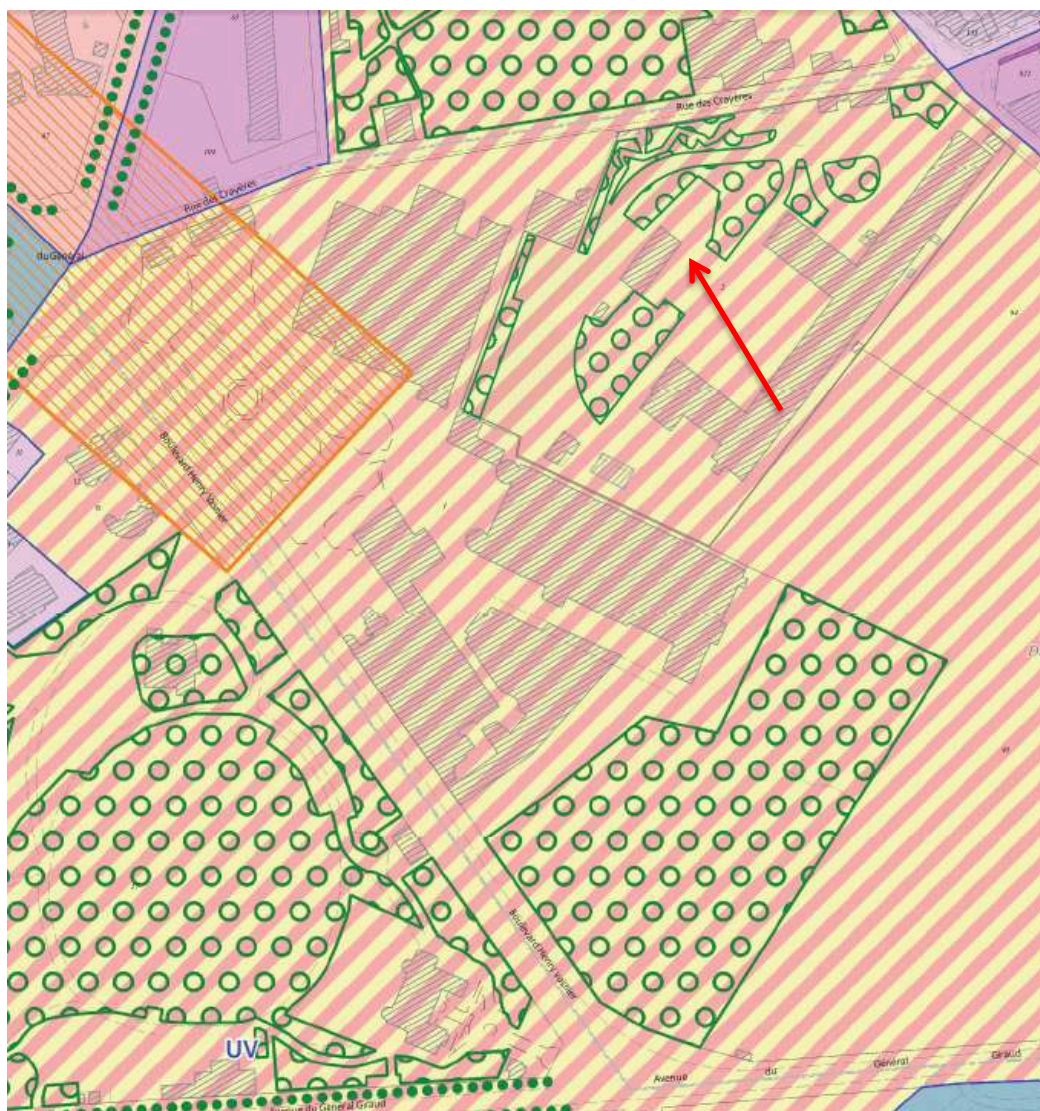
IV.3. Plan de zonage au 1/2000^{ème}

Sur le **plan de zonage n°19 du PLU** au 1/2000^e (cf. extraits du plan de zonage avant et après modification, ci-après), l'EBC du site des Crayères voit son périmètre modifié.

- **Avant modification du PLU** (extraits du plan de zonage n°19 au 1/2000^e – zoom sur la partie du plan concernée)



- **Après modification du PLU** (extraits du plan de zonage n°19 au 1/2000^e – zoom sur la partie du plan concernée)



V - ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER SURVENUES SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément au Procès-Verbal d'examen conjoint du projet de révision allégée en date du 19/10/2022, quelques adaptations mineures du dossier de révision allégée ont été réalisées au dossier en vue de son approbation :

- Une erreur matérielle est corrigée concernant la superficie de l'EBC (Espace Boisé Classé) du Site des Crayères existant dans le PLU en vigueur. La superficie de ce dernier est de 5194 m². Cette correction a été réalisée en pages 6 et 10 du présent additif au rapport de présentation et en pages 5, 6, 7, 10, 15, 27, 40 et 48 de l'évaluation environnementale du dossier de révision allégée.
- La carte présente en page 82 de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur (Tome 5 du PLU) est actualisée pour intégrer la modification du périmètre de l'EBC du Site des Crayères. La carte actualisée est ajoutée en page 49 de l'évaluation environnementale du dossier de révision allégée (pièce n°2 du dossier de révision allégée).
- Les éléments de compatibilité du projet de révision allégée sur le Site des Crayères avec son statut de Site Patrimonial Remarquable, les risques et les servitudes, traités dans l'évaluation environnementale (pièce n°2 du dossier de révision allégée) ont également été ajoutés dans le présent additif du rapport de présentation.

En revanche, contrairement à ce qui est évoqué dans le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint, l'évolution du zonage d'ensemble du PLU de Reims afin d'y modifier le périmètre de l'EBC n'a pas pu être réalisée dans la mesure où les EBC ne figurent pas sur ce plan.

Enfin, au cours de la procédure de révision allégée identifiée jusqu'à présent comme révision allégée « Site des Crayères », les études d'urbanisme de la procédure concomitante de révision allégée n°2 du PLU du même document sur le site des Régates Rémoises n'ont pas été achevées. Aussi, afin de correspondre au numéro qui sera attribué au dossier lors de sa phase d'approbation en Conseil communautaire, il a été procédé à une correction des différentes pages de garde figurant dans le dossier dont le contenu porte désormais l'intitulé *Révision allégée n°2 « Site des Crayères » du PLU de Reims*.