



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE WITRY-LES-REIMS

## 1 - Notice de présentation

### Modification n°1

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire du 30/03/2023 approuvant les dispositions de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

Dates d'approbation  
Elaboration : 29/06/2017  
Modification simplifiée n°1 : 13/02/2020  
Modification n°1 : 30/03/2023



## TABLE DES MATIERES

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION.....	4
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....	5
CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION.....	6
<b>1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>6</b>
1.1. SUPPRESSION DE LA ZAD ET CREATION D'UN SECTEUR AP .....	6
1.1.1. <i>Plan de zonage initial</i> .....	6
1.1.2. <i>Plan de zonage modifié (extrait)</i> .....	6
1.2. CREATION D'UN SECTEUR 1AUA AU CABOUZETS .....	7
1.2.1. <i>Plan de zonage initial</i> .....	7
1.2.2. <i>Plan de zonage modifié (extrait)</i> .....	7
1.3. RECLASSEMENT D'UNE PARCELLE UX EN UCA.....	8
1.3.1. <i>Plan de zonage initial (extrait)</i> .....	8
1.3.2. <i>Plan de zonage modifié (extrait)</i> .....	8
<b>2. EVOLUTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>9</b>
2.1.1. <i>Schéma de principe de l'OAP initial</i> .....	10
2.1.2. <i>Schéma de principe de l'OAP modifié</i> .....	10
<b>3. EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL.....</b>	<b>11</b>
3.1. ZONE UB – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	11
3.1.1. <i>Règlement initial</i> .....	11
3.1.2. <i>Règlement modifié</i> .....	12
3.2. ZONE UC – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	13
3.2.1. <i>Règlement initial</i> .....	13
3.2.2. <i>Règlement modifié</i> .....	13
3.3. ZONE UD – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	14
3.3.1. <i>Règlement initial</i> .....	14
3.3.2. <i>Règlement modifié</i> .....	15
3.4. ZONE 1AU – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	16
3.4.1. <i>Règlement initial (extrait)</i> .....	16
3.4.1. <i>Règlement modifié (extrait)</i> .....	16
3.5. ZONE A – ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	17
3.5.1. <i>Règlement initial (extrait)</i> .....	17
3.5.2. <i>Règlement modifié (extrait)</i> .....	17
3.6. ZONE A – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	17
3.6.1. <i>Règlement initial (extrait)</i> .....	17
3.6.2. <i>Règlement modifié (extrait)</i> .....	18
<b>4. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>19</b>
4.1. ECONOMIE GENERALE .....	19
4.2. ESPACES AGRICOLES.....	20
4.3. ESPACES NATURELS.....	22
4.4. RISQUES NATURELS .....	25
4.5. PAYSAGE .....	29
4.6. DEPLACEMENTS ET RESEAUX.....	29
<b>5. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>31</b>

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- Article L153-36

« 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. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Par délibération en date du 05 juillet 2021, la Commune de Witry-lès-Reims a sollicité la Communauté Urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification de son PLU.

Par arrêté en date du 02 août 2021, la Vice-Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Witry-lès-Reims (approuvé le 29/06/2017 et modifié le 13/02/2020).

### **La modification du PLU de Witry-lès-Reims doit permettre de :**

- Supprimer le périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui n'a pas été réglementairement créé (erreur matérielle) et classer les terrains concernés en secteur Ap (agricole protégé),
- Créer un sous classement pour le secteur des Cabouzets (zone 1AU) afin de préciser les conditions de construction et d'aménagement,
- Rétablir une limite de zonage UX/UCa, rue de l'Usine,
- Revoir quelques dispositions du règlement concernant la hauteur des constructions.

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Concernant l'évolution du règlement graphique du PLU, plusieurs modifications doivent être faites : suppression du périmètre de ZAD et création en lieu et place d'un secteur Ap ; création d'un secteur 1AUa au niveau de la zone à urbaniser des Cabouzets ; la rectification du zonage rue de l'Usine pour la parcelle 429, reclassée pour partie en zone UCa.

La ZAD n'a pas été mise en œuvre réglementairement. Sa retranscription dans le PLU, aux documents graphiques, doit être supprimée. Les terrains concernés se situent dans un secteur stratégique pour le développement de la commune, à proximité d'une zone d'équipements publics (zone UE du collège) et de quartiers résidentiels existants (zone UDC) ou futur (zone 1AU). Le choix s'est porté dans le cadre de la présente modification sur le reclassement de ces terrains en secteur Ap (agricole protégé) strictement inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles. Il s'agit de conserver des possibilités d'urbanisation future pour la réalisation de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de services publics, en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Reims (SCoT2R).

La suppression de la ZAD a été validée par délibération du conseil municipal le 02 mars 2023.

Un secteur spécifique est créé pour la zone 1AU des Cabouzets. L'objectif est de faire évoluer la règle de hauteur et ainsi permettre aux futures constructions de respecter des volumétries en adéquation avec le bâti voisin, soit une hauteur maximale correspondant à un rez-de-chaussée + 1 étage (R+1). Le lancement de la modification du PLU a également été l'occasion de se questionner sur l'aménagement de cette zone. Le principe de desserte à l'intérieur de la zone est modifié ainsi que les aménagements paysagers des pourtours de l'opération.

La modification doit aussi permettre de reclasser une partie de la parcelle AA 429 en zone UCa, rue de l'Usine. Ce terrain correspond au jardin et à l'accès de la maison d'habitation située sur la même parcelle. Ce nouveau zonage est cohérent avec la vocation actuelle des terrains.

La modification doit aussi permettre de prendre en compte les spécificités topographiques. La règle de hauteur des futures constructions au sein des zones urbaines et à urbaniser à caractère résidentiel évolue. En zone A, la règle de hauteur est modifiée pour tenir compte de la volumétrie des bâtiments à vocation agricole.

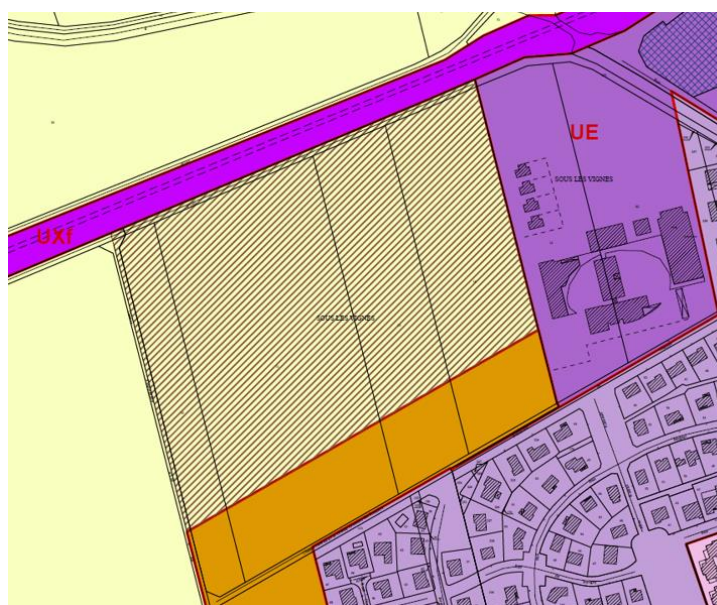
## CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION

### 1. Evolution du règlement graphique

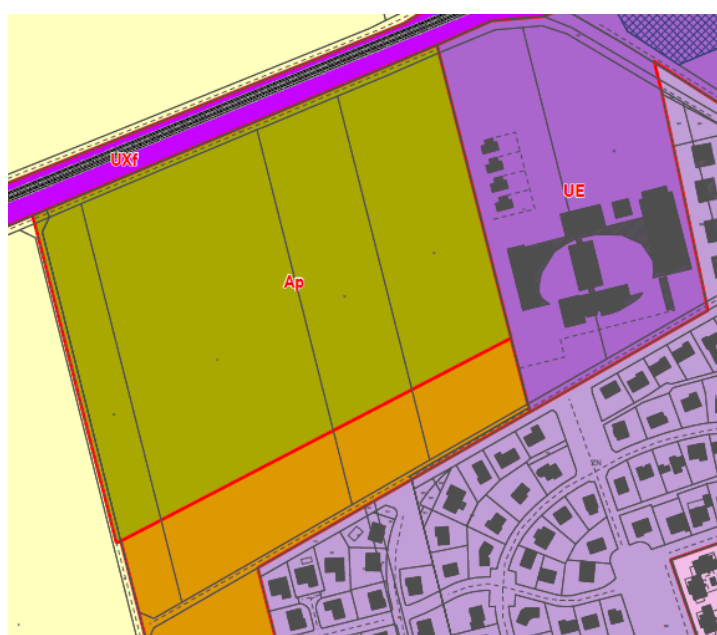
Le règlement graphique (zonage) évolue en supprimant le périmètre de ZAD et en reclassant les terrains en secteur Ap. Il évolue aussi en créant un secteur de zone 1AUa au niveau des Cabouzets. Une partie de la parcelle AA 429 passe d'un classement en zone UX à UCa.

#### 1.1. Suppression de la ZAD et création d'un secteur Ap

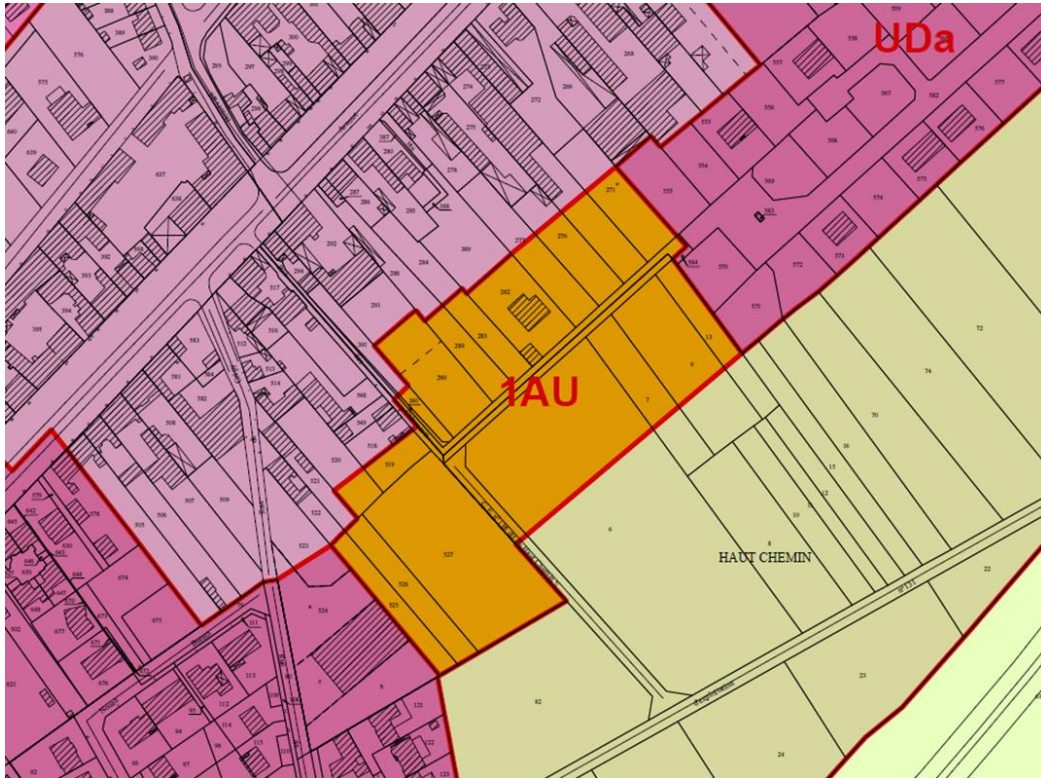
##### 1.1.1. Plan de zonage initial



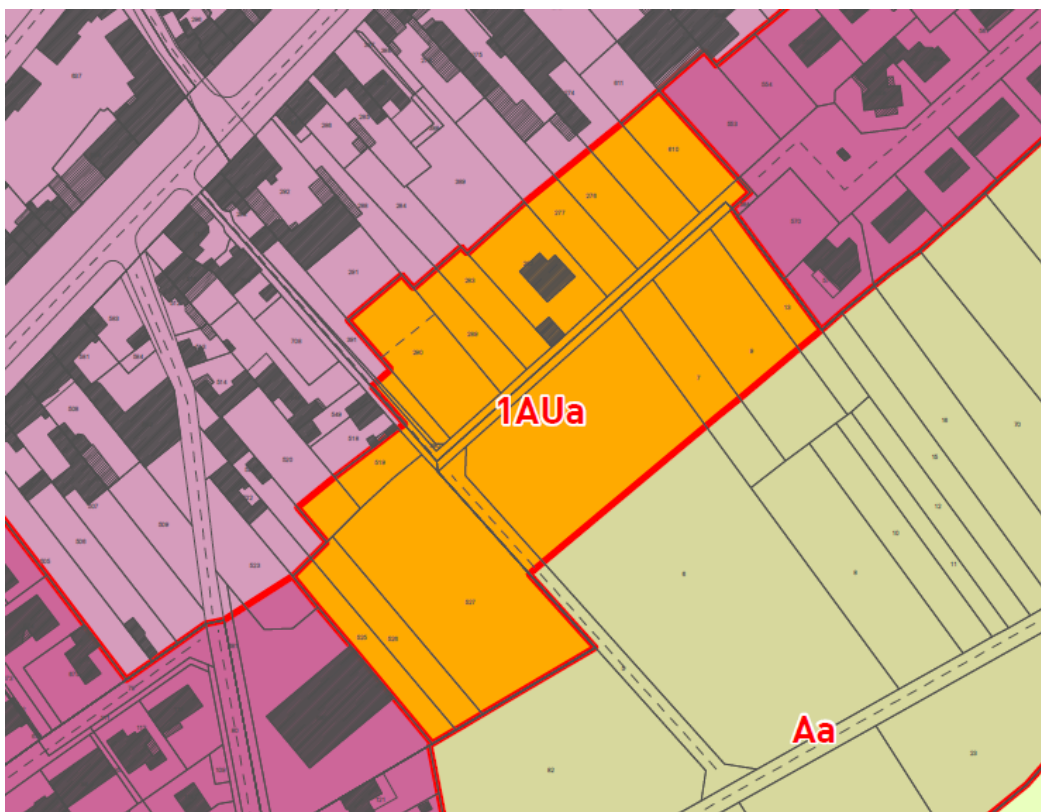
##### 1.1.2. Plan de zonage modifié (extrait)



## 1.2. Création d'un secteur 1AUa au Cabouzets

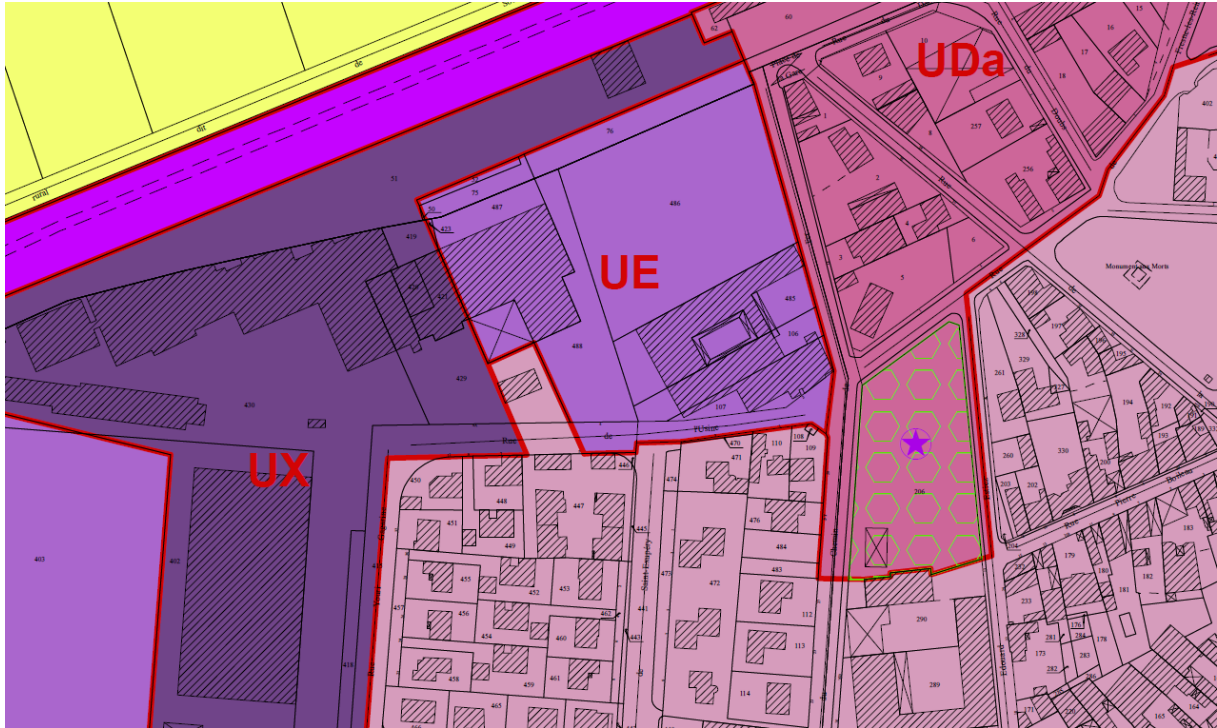


### 1.2.2. Plan de zonage modifié (extrait)

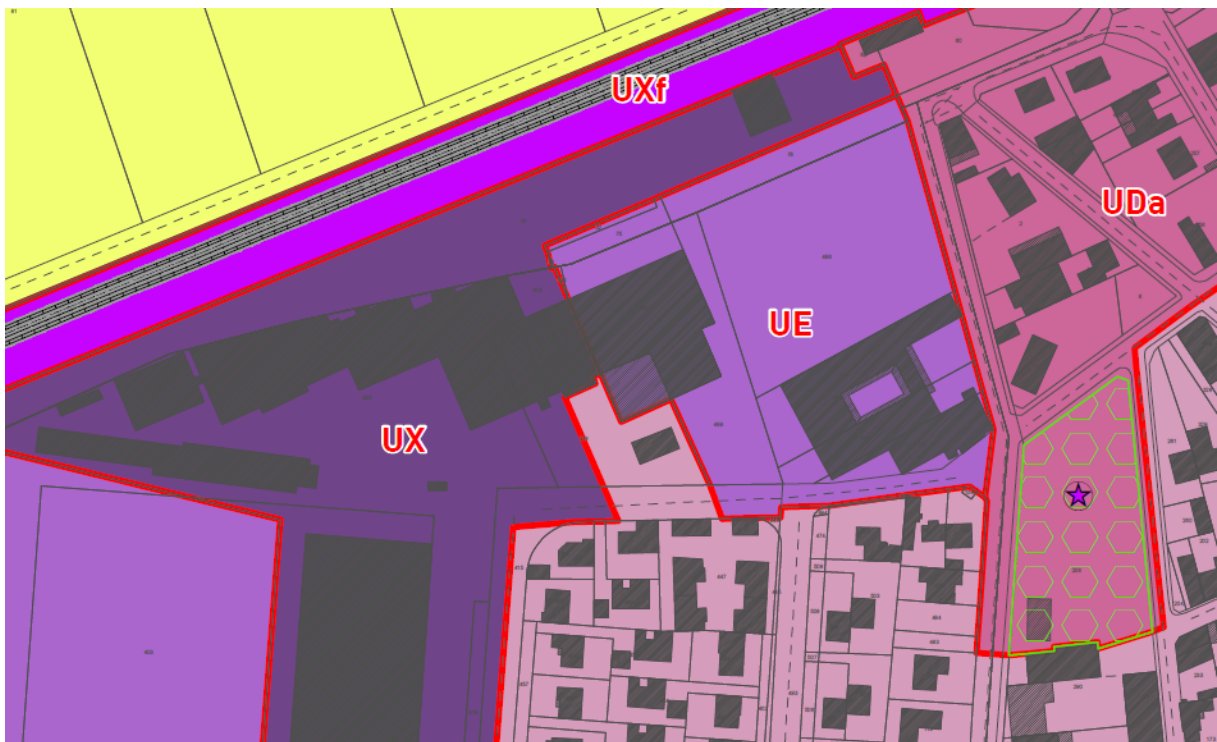


### 1.3. Reclassement d'une parcelle UX en UCa

#### 1.3.1. Plan de zonage initial (extrait)



#### 1.3.2. Plan de zonage modifié (extrait)





## **2. Evolution dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AU des Cabouzets est modifiée.

Il est précisé que la zone 1AUa fera l'objet d'un aménagement d'ensemble à échéance des 5 prochaines années. Par ses dispositions, la commune souhaite proposer un aménagement cohérent avec les quartiers résidentiels périphériques et assurer à un accueil progressif de nouveaux habitants.

L'OAP doit aussi permettre d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Reims et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine du Grand Reims. L'objectif est d'atteindre la densité fixée pour les « bourgs structurants » des « pôles relais » identifiés dans le cadre de la définition de l'armature urbaine du SCoT. La densité imposée par le document supra-communal est située entre 20 et 25 logements / hectare. L'OAP reprend les principes de densification.

La surface de la future zone 1AUa est de 1,8 hectares. Il faut compter environ 20% de surface dédiées aux équipements publics que sont la voirie, le stationnement et les espaces verts.

Sur les 1,4 hectares restant, il sera aménagé entre 28 et 35 logements afin de répondre aux objectifs du SCoT en matière de densité.

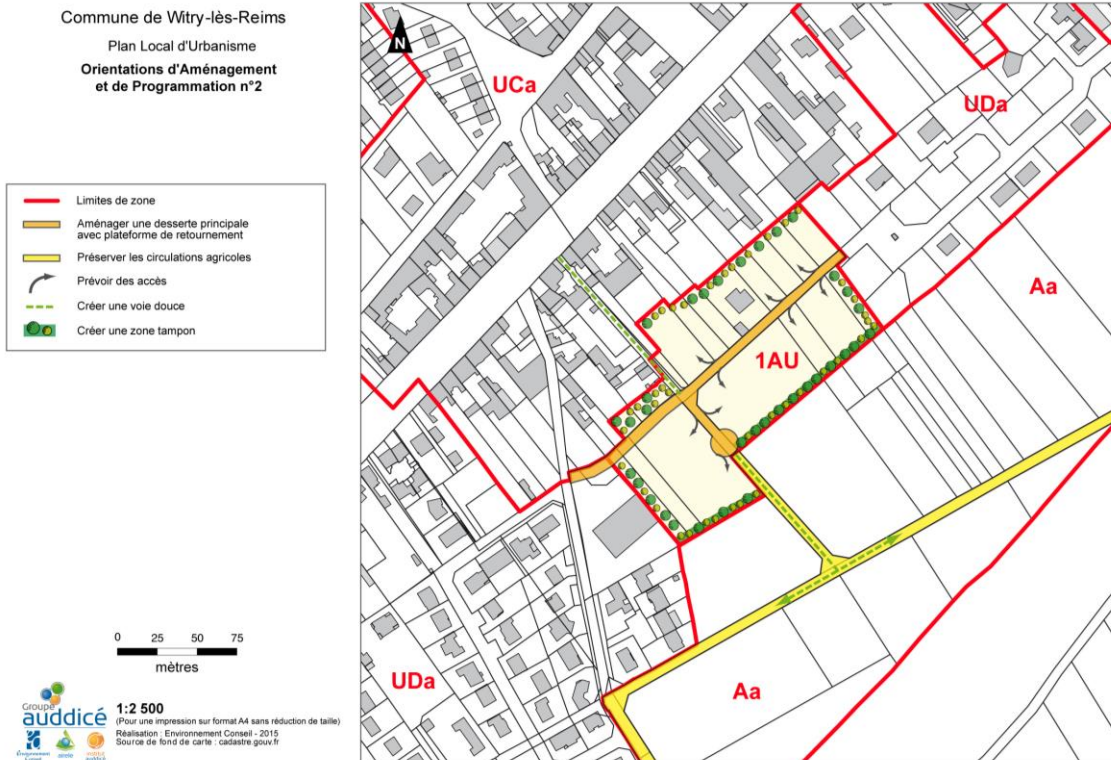
Les conditions de desserte évoluent pour faciliter l'accès à la zone :

- la plate-forme de retournement (rond-point) est supprimée,
- la sortie sur la rue de Crépy s'effectuera par le Sud de la parcelle 524 et non au Nord (le principe de création d'une voirie de desserte interne sur laquelle se desserviront les futures constructions ne change pas),
- les voies douces sont supprimées,
- les zones tampon au Nord et à l'Est, au contact des zones urbanisées, sont supprimées.

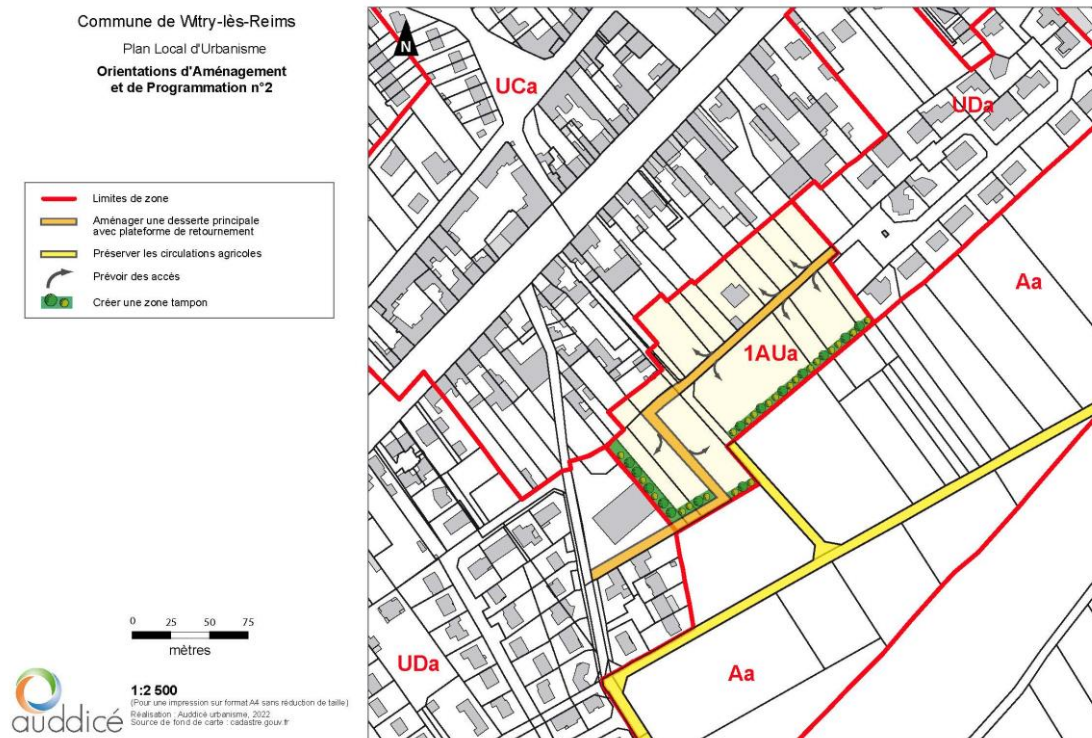
Les dispositions concernant la zone tampon au Sud, au contact des espaces agricoles, est renforcée pour prendre en compte la réglementation sur les Zones de Non Traitement (ZNT). Une végétalisation est imposée : la zone tampon devra être aménagée sous la forme d'une haie végétale de 5 mètres de large, constituée d'essences locales.

Les circulations agricoles actuelles, qui s'effectuent en appui des chemins ruraux en périphérie du bourg, sont conservées.

### 2.1.1. Schéma de principe de l'OAP initial



### 2.1.2. Schéma de principe de l'OAP modifié



### 3. Evolution du règlement littéral

Les dispositions générales évoluent pour faire mention des deux secteurs créés par la modification du PLU : secteurs 1AUa et Ap.

Les prescriptions écrites du règlement des zones 1AU et A évoluent pour prendre en compte une spécificité liée à l'instauration des secteurs ci-dessus mentionnés.

Les règles de hauteur dans les zones UB, UC, UD, 1AU et leurs différents secteurs, ainsi qu'en zone A, sont modifiées. Il s'agit de tenir compte de la topographie et d'inscrire les futures constructions dans la pente des terrains. L'objectif est de préciser la règle qui est difficilement lisible dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Un schéma permet d'améliorer la lisibilité.

Sont donc concernées par la présente modification :

- Dans la zone UB :
  - L'article UB10 concernant la hauteur maximale des constructions
- Dans la zone UC et ses secteurs :
  - L'article UC10 concernant la hauteur maximale des constructions
- Dans la zone UD et ses secteurs :
  - L'article UD10 concernant la hauteur maximale des constructions
- Dans la zone 1AU et son secteur 1AUa :
  - L'article 1AU10 concernant la hauteur maximale des constructions
- Dans la zone A :
  - L'article A1 sur les occupations et utilisations des sols interdites
  - L'article A10 concernant la hauteur maximale des constructions

Les modifications apportées aux prescriptions écrites sont présentées en rouge ci-dessous, dans les paragraphes relatifs au règlement modifié.

#### 3.1. ZONE UB – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 3.1.1. Règlement initial

La hauteur des constructions doit assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur au faîtage, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Toutefois lorsqu'un bâtiment contigu excède 12 mètres, un dépassement de cette limite pourra être envisagé, sans excéder la hauteur de l'existant.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

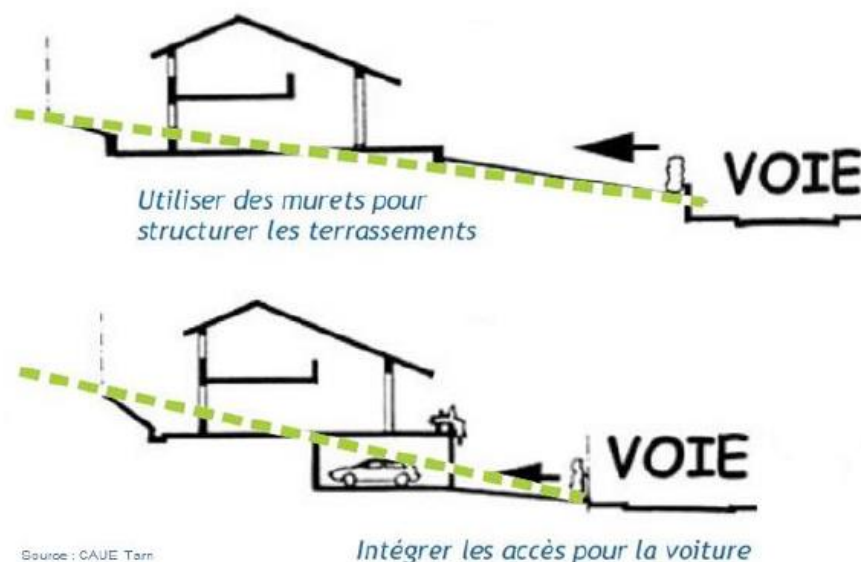
### 3.1.2. Règlement modifié

La hauteur des constructions doit assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur au faîtage, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toits ne doit pas être supérieure à 12 mètres.

Toutefois lorsqu'un bâtiment contigu excède 12 mètres, un dépassement de cette limite pourra être envisagé, sans excéder la hauteur de l'existant.

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant la pente du terrain naturel, conformément aux schémas ci-dessous.



Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **3.2. ZONE UC – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2.1. Règlement initial**

#### **Dans le secteur UCa :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

#### **Dans le secteur UCb :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Dans le cas d'extension accolée ou non à la construction existante sur la limite séparative, la hauteur des extensions ne doit pas excéder 3.5 mètres au faîtage à l'aplomb de cette limite séparative.

#### **Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs :**

Dans un cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **3.2.2. Règlement modifié**

#### **Dans le secteur UCa :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

#### **Dans le secteur UCb :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

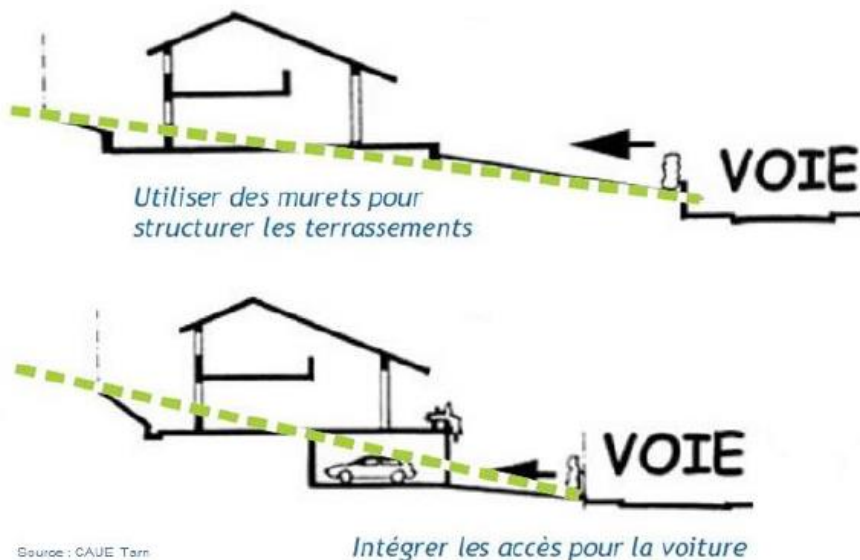
Dans le cas d'extension accolée ou non à la construction existante sur la limite séparative, la hauteur des extensions ne doit pas excéder 3.5 mètres au faîtage à l'aplomb de cette limite séparative.

#### **Dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs :**

Dans un cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant la pente du terrain naturel, conformément aux schémas ci-dessous.



Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 3.3. ZONE UD – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 3.3.1. Règlement initial

**Dans le secteur UDa et UDc :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

**Dans le secteur UDb :**

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Dans le cas d'extension accolée ou non à la construction existante sur la limite séparative, la hauteur des extensions ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage à l'aplomb de cette limite séparative.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

**Dans l'ensemble de la zone :**

Dans un cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 3.3.2. Règlement modifié

#### Dans le secteur UDa et UDc :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

#### Dans le secteur UDb :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

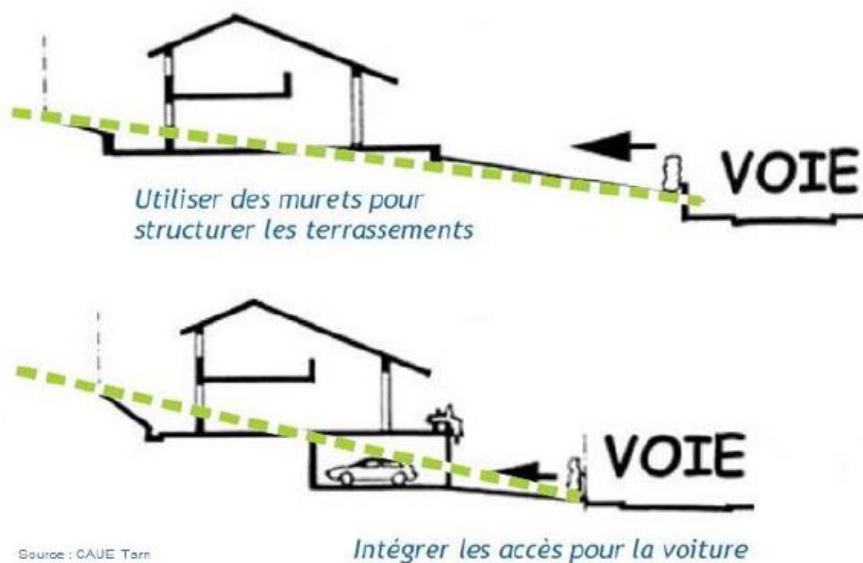
Dans le cas d'extension accolée ou non à la construction existante sur la limite séparative, la hauteur des extensions ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage à l'aplomb de cette limite séparative.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

#### Dans l'ensemble de la zone :

Dans un cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'agrandir et/ou reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant la pente du terrain naturel, conformément aux schémas ci-dessous.



Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 3.4. ZONE 1AU – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La modification de l'article 10 de la zone 1AU consiste à ajouter une règle de hauteur spécifique pour le secteur 1AUa des Cabouzets et à intégrer la disposition concernant le respect de la topographie lors de l'implantation de futures constructions.

#### 3.4.1. Règlement initial (extrait)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtement par rapport au niveau du sol naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### 3.4.1. Règlement modifié (extrait)

##### Dans la zone 1AU :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtement par rapport au niveau du sol naturel.

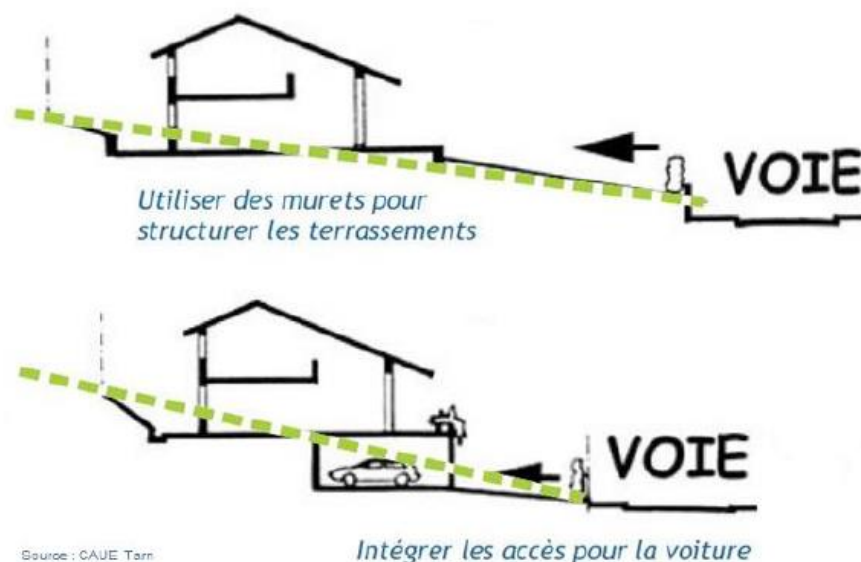
Dans le cas de terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

##### Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+1.

##### Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions principales doivent s'implanter en respectant la pente du terrain naturel, conformément aux schémas ci-dessous.



Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.



### **3.5. ZONE A – ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

La modification de l'article 1 de la zone A consiste à ajouter des dispositions spécifiques pour le secteur Ap.

Il s'agit d'interdire toute construction dans ce secteur, y compris des bâtiments agricoles. L'objectif est de conserver un potentiel de développement pour des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à proximité immédiate du collège.

#### **3.5.1. Règlement initial (extrait)**

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, à l'exception des équipements publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **3.5.2. Règlement modifié (extrait)**

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, à l'exception des équipements publics ou concourant aux missions de services publics.

**Dans le secteur Ap :**

Toutes les constructions sont interdites.

### **3.6. ZONE A – ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La modification de l'article 10 de la zone A consiste à augmenter la règle de hauteur maximale des bâtiments et ainsi faciliter la réalisation de bâtiments agricoles dont les volumétries sont plus importantes.

#### **3.6.1. Règlement initial (extrait)**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit, sauf impératifs techniques. En outre, pour les bâtiments réalisés dans le secteur Aa bordant l'A 34, leur faitage doit être orienté parallèlement à l'axe de celle-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### 3.6.2. Règlement modifié (extrait)

La hauteur des constructions ne pourra excéder ~~7 m~~ **9 m** mesurés du sol naturel à l'égout du toit, sauf impératifs techniques. En outre, pour les bâtiments réalisés dans le secteur Aa bordant l'A 34, leur faîtage doit être orienté parallèlement à l'axe de celle-ci.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## 4. Justifications et impacts de la modification du PLU

### 4.1. Economie générale

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la commune répond aux orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Il est écrit que « les documents d'urbanisme doivent favoriser les extensions organisées en cohérence avec l'existant [...]. Il s'agirait de rechercher le développement en privilégiant la continuité des réseaux viaires existants, la perméabilité des tissus urbains réalisés et l'optimisation des distances de déplacement aux équipements collectifs ».

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet au projet d'être compatible avec les documents supra-communaux. La densité imposée pour les « bourgs structurants » identifiés dans le SCoT est comprise entre 20 et 25 logements / hectare.

Les principes de desserte sont modifiés pour des raisons techniques. Les nouveaux aménagements doivent permettre de faciliter l'accès à la zone et de maintenir la circulation agricole sur les chemins d'association foncière notamment.

Les autres modifications du règlement graphique : suppression du périmètre de ZAD et reclassement des terrains en secteur Ap, rectification du zonage rue de l'Usine ; ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Les modifications du règlement littéral ne remettent pas en cause l'économie générale du document. Elles permettent d'assurer une meilleure prise en compte de la configuration et de la topographie du terrain lors de la réalisation de nouvelles constructions.

## 4.2. Espaces agricoles

La zone 1AU des Cabouzets était déjà identifiée dans le parti d'aménagement de la commune. La procédure est simplement venue modifier les principes de desserte et préciser ses conditions d'aménagement. L'ouverture à l'urbanisation de la future zone 1AUa à échéance de 5 ans est en cohérence avec la perspective de développement progressive de la collectivité et permet d'optimiser les réseaux viaires créés dans le cadre des précédents aménagements.

Les circulations agricoles sont maintenues. L'OAP prend en compte les Zones de Non Traitement en imposant la réalisation d'une frange végétale d'au minimum 5 mètres d'épaisseur en frange Sud de l'opération, au contact des terres agricoles.



Zone 1AUa du PLU (Source : Géoportail – Registre parcellaire graphique 2020 – Consultation au 27/07/2022)

Le Registre Parcellaire Graphique recense les zones de culture déclarées par les exploitants. En 2020, la future zone 1AUa est en partie concernée par des zones cultivées.

La modification crée un secteur Ap strictement inconstructible afin de conserver des possibilités d'urbanisation future pour la réalisation d'équipements collectifs structurants pour le territoire et en compatibilité avec les dispositions du SCoT2R. Les terrains sont aujourd'hui cultivés et pourront continuer de l'être.



Secteur Ap du PLU (Source : Géoportail – Registre parcellaire graphique 2020 – Consultation au 27/07/2022)

Le PLU fait évoluer la règle de hauteur des constructions en zone A pour faciliter la construction des bâtiments agricoles. L'incidence de la modification est positive.

Les autres modifications du règlement littéral et du zonage n'ont pas d'impact sur les zones agricoles du PLU, dans la mesure où elles concernent des zones Urbaines et A Urbaniser.

### 4.3. Espaces naturels

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 3 km au Sud, sur la commune de Berru. Il s'agit du site FR2100274 « Marais et pelouses du territoire au Nord de Reims ».

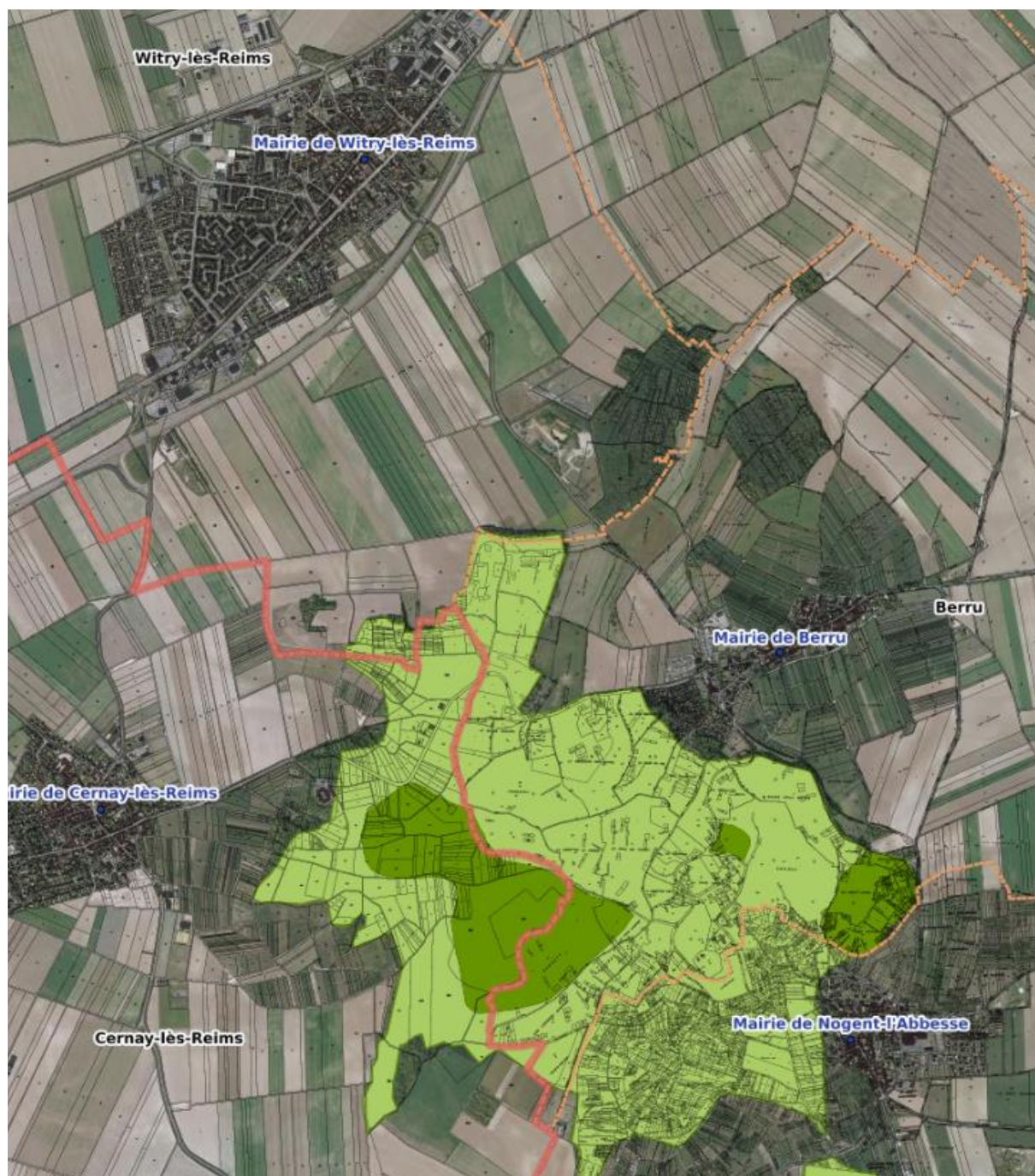
La modification du PLU n'a aucun impact sur ce site inscrit à la directive Habitat.



Source : Géoportail – Natura 2000 « Marais et pelouses du territoire au Nord de Reims » – Consultation au 27/07/22

La ZNIEFF II – 210000715 « Massif forestier du Mont de Berru ») est située en partie sur la commune, en limite Sud. Le bourg est situé à 3 km de la ZNIEFF I – 210009834 « Marais du Mont de Berru » qui concentre les espèces et les habitats qui ont permis sa classification.

La modification du PLU n'a pas d'impact sur ces espaces naturels.



Source : Géoportail – ZNIEFF de type I et II – Consultation au 27/0/2022

Conquérant les zones humides et les zones à dominantes humides par diagnostic identifiées par la DREAL, la commune de Witry-lès-Reims est concernée par une zone à dominante humide par modélisation à l'extrémité Nord-Ouest du territoire.

La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les milieux humides.



Source : [carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr](http://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr) – Consultation au 27/07/2022



#### 4.4. Risques naturels

Selon le site géorisques (*dont les cartes ci-dessous sont extraites*) qui recense les risques naturels et technologiques sur la commune, celle-ci est concernée par 5 phénomènes :

- Mouvements de terrain
- Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines)
- Glissement de terrain
- Tassements différentiels
- Transports de matières dangereuses

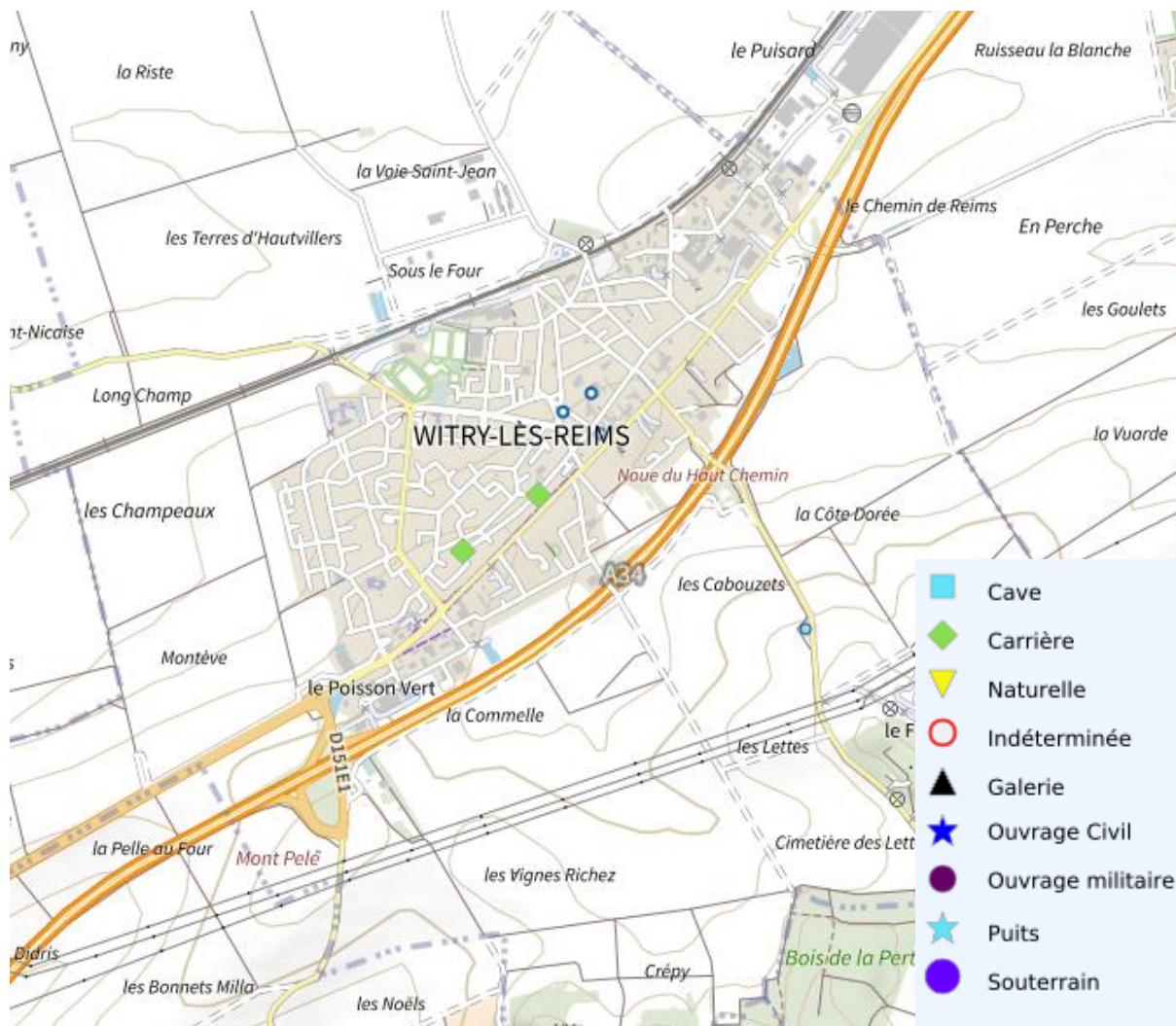
**La commune est concernée par des phénomènes de mouvements de terrain. Trois effondrements sont recensés.**

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.



**Deux cavités souterraines sont identifiées sur le territoire communal. Il s'agit de carrières.**

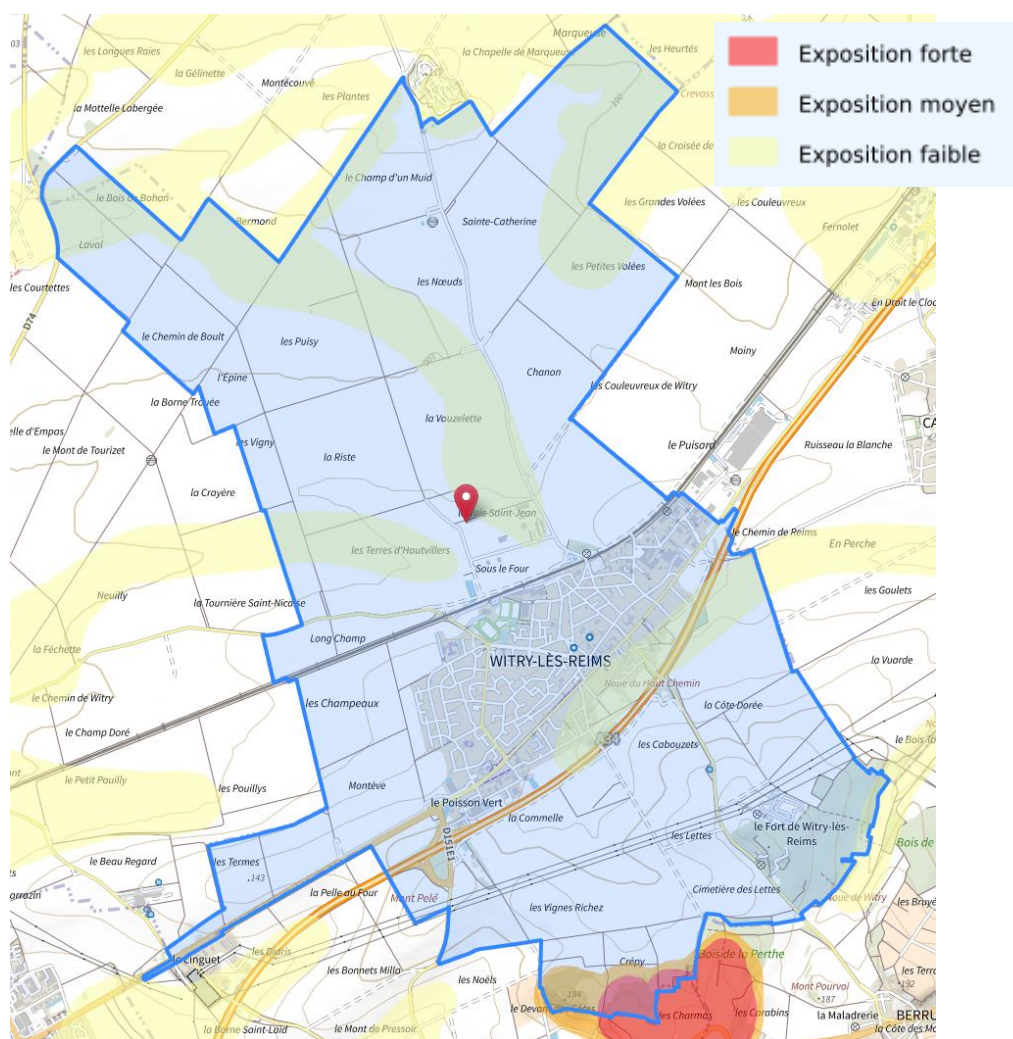
Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.



**La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux, faible à fort.**

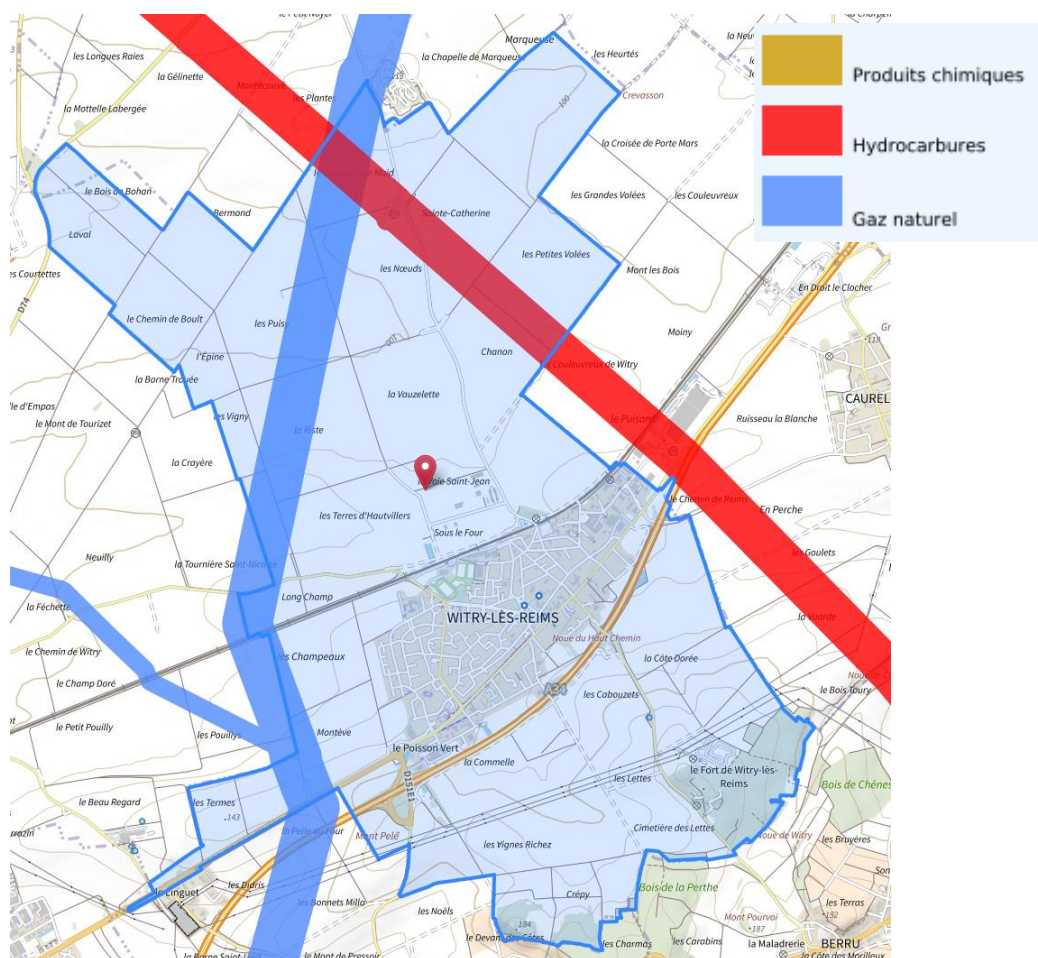
Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles en cas de vente d'un terrain constructible ou au moment de la construction d'une maison.

La partie urbanisée du bourg, et notamment la zone 1AUa, est concernée par une exposition faible. Les secteurs les plus exposés au phénomène de retrait gonflement des argiles se situent à l'extrémité Sud du territoire, et en dehors des zones constructibles du PLU.



La commune est concernée par le risque technologique lié au transport de matières dangereuses.

Le territoire est traversé par une canalisation d'hydrocarbures et une canalisation de gaz. Ces installations font l'objet de servitudes d'utilité publique.



La commune n'est pas concernée par le risque inondation. Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) ou de Territoire à Risque important d'Inondation (TRI).

La commune est concernée par un risque sismique très faible comme la majorité des communes de la Marne. Il s'agit du degré le plus faible de l'échelle existante en France.

Le potentiel radon est considéré comme faible sur la commune.

Trois arrêtés de catastrophe naturelle sont recensés sur la commune ; deux en 1999, comme toutes les communes françaises suite à la tempête de décembre et le troisième en 2007 qui concerne des inondations et coulées de boues.

**La modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'impact sur les risques naturels.**

#### **4.5. Paysage**

La modification n'impacte pas de manière significative le paysage. Les évolutions du règlement et des OAP ne touchent pas au paysage et contribuent à une meilleure insertion des futures constructions dans leur environnement.

L'OAP permet un aménagement de la nouvelle zone 1AUa en continuité avec l'existant, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. La frange végétale au contact des espaces agricoles est élargie à 5 mètres pour constituer un véritable écran.

La règle de hauteur concernant l'implantation des constructions en respectant la pente du terrain vise à améliorer leur insertion paysagère et topographique.

#### **4.6. Déplacements et réseaux**

La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les déplacements.

La capacité globale des différents réseaux n'est pas modifiée et aucun besoin supplémentaire n'est identifié en termes de desserte par les réseaux.



## 5. Modifications apportées au PLU après enquête publique

Le tableau ci-après détaille les évolutions apportées au dossier du PLU suite à la notification du projet aux personnes publiques associées et à l'enquête publique. Les éléments ajoutés sont matérialisés en gras dans la colonne « corrections apportées ». Les éléments supprimés sont barrés.

Remarque	Pièce du dossier modifiée	Corrections apportées
Il serait opportun de prendre une délibération relative à l'abandon de la création de cette ZAD, tant pour le parallélisme des formes que pour une sécurité juridique.	Notice de présentation – Page 5	<b>La suppression de la ZAD a été validée par délibération du conseil municipal le 02 mars 2023.</b>
Article UD2 : article L151-19 supprimé, vise uniquement les portes cochères et ajout d'une prescription. Points qui ne sont pas mentionnés dans la notice de présentation.	Règlement – article UD2 – Page 20	La suppression est une erreur. Les dispositions du PLU en vigueur sont reprises.  Tous travaux, aménagements <b>sur des constructions ou des unités foncières identifiées au titre de l'article L.151-19</b> <del>sur les portes cochères</del> à condition d'être précédé d'un accord du Maire.
Article UD4 : texte rajouté dans le paragraphe qui n'est pas mentionné dans la notice de présentation.	Règlement – article UD4 – Page 21	L'ajout est une erreur. Les dispositions du PLU en vigueur sont reprises.  Les aménagements réalisés sur un terrain doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) <del>et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,</del></li> </ul>
Article UD12 : texte « non closes et accessibles du domaine public » supprimé dans le paragraphe qui	Règlement – article UD12 – Page 25	La suppression est une erreur. Les dispositions du PLU en vigueur sont reprises.  Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des

<p>n'est pas mentionné dans la notice de présentation.</p>		<p>constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• habitat : 2 places minimum <b>non closes et accessibles du domaine public</b> par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à une place par logement ;</li> </ul>
<p>Article 1AUX11 : référence aux clôtures supprimé dans le paragraphe qui n'est pas mentionné dans la notice de présentation.</p>	<p>Règlement – article 1AUX11 – Page 41</p>	<p>La suppression est une erreur. Les dispositions du PLU en vigueur sont reprises.</p> <p>Par <del>leur</del> <del>son</del> aspect extérieur, <del>la construction ne doit</del> <b>les constructions et les clôtures ne doivent</b> pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>