



PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURCY

Approbation de la modification simplifiée n°1

1.a Rapport de présentation de la modification simplifiée

Elaboration : 14/02/2014
Modification n°1 : 19/12/2016
Modification n°2 : 23/11/2017
Modification simplifiée n°1 : 21/12/2023

**Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du
21 décembre 2023 approuvant la modification simplifiée N°01
du PLU de COURCY**

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

COMMUNE DE
COURCY

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

1.Présentation générale

Le PLU de Courcy a été approuvé le 14 février 2014. Il a fait l'objet de deux procédures de modification, l'une approuvée le 19 décembre 2016, l'autre le 23 novembre 2017.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, car une majorité des adaptations et nouvelles dispositions adoptées dans le cadre des deux modifications de droit commun n'ont pas été reportées au sein des documents du PLU.

De plus, cette procédure permet d'apporter certains compléments et modifications mineures au dispositif réglementaire et au dossier de PLU.

2.Objets de la modification simplifiée

- Préciser la programmation et les destinations de la zone 1AUs portant sur la reconversion de l'ancienne base aérienne afin de permettre la réalisation des projets de « microville durable »
- Ajuster ponctuellement l'OAP sur la zone 1AUc pour prendre en compte une contrainte liée à la stabilité d'une infrastructure existante
- Accompagner la construction d'une résidence d'accueil pour personnes âgées au sein de la zone UV en ajustant un élément lié à l'aspect extérieur des constructions (linéaire de façade, article 11).
- Apporter des modifications à l'article 11 du règlement spécifiquement sur les toitures et sur la composition des clôtures.
- Apporter une légère souplesse à la règle d'emprise au sol en zone U et Ua concernant la construction d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.
- Harmoniser les règles de stationnement concernant les places non couvertes et non closes dans les zones U, Ua et 1AUa
- Apporter une précision sur le traitement des eaux de ruissellement en zone 1AUb
- Exiger une meilleure qualité paysagère des projets de lotissement.
- Proposer une règle plus adaptée concernant les dépôts de déchets et stockage de matériaux.
- Proposer une règle plus adaptée concernant les exhaussements et affouillement des sols.
- Ajuster le tableau des emplacements réservés du plan de zonage
- Ajuster les codifications des articles du Code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, les pièces du PLU seront ajustées dans la mesure où les modifications n°1 et n°2 approuvées respectivement le 19 décembre 2016 et le 23 novembre 2017 n'ont pas intégrées les modifications dans les documents règlement écrit / OAP et rapport de présentation. Les règles modifiées par les précédentes modifications approuvées ne sont pas remises en cause hormis celles introduites par la présente procédure.
- Ajouter un rappel du respect de la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques dans les dispositions générales

3. Le choix de la procédure

Champ d'application

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, ainsi que la prise en compte de procédures de modification déjà approuvées, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie.

La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figurent les éléments du dossier.

Approbation de la modification simplifiée

À l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan est présenté au Conseil Communautaire qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.

4. Présentation et justification des modifications

Afin de faciliter la lecture les modifications effectuées, les documents sont annotés comme suit :

- ~~En rouge rayé~~, les propositions de suppression de texte
- En bleu : les propositions d'ajout et ajustements de texte

1. Préciser la programmation et les destinations de la zone 1AUs portant sur la reconversion de l'ancienne base aérienne 112 afin de permettre la réalisation des projets de « microville durable »

PIÈCE	OAP zone 1AUs	
OBJET	OAP actuel	OAP modifiée
Carte		

		<p><i>Principes d'aménagement de la zone 1AUs</i></p>
<p>Texte</p>	<p>L'aménagement de cet espace n'est pas encore défini et doit pouvoir se réaliser au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux, sous la forme de différents modes opératoires.</p> <p>Au regard du potentiel du site et afin de maintenir un équilibre entre l'avenir du site, la commune et les communes environnantes, il convient de pouvoir accueillir des aménagements de type équipements de sports, de loisirs (que ce soit pour des équipes de football, des centres équestres, ...). Il s'agit aussi de permettre l'installation d'équipements culturels (musée, école, ...), et d'hébergement (logements étudiants, mixité générationnelle, ...) d'accueillir des projets complémentaires qui vont se développer dans un écosystème de territoire et de bâtiments qui n'attendent qu'à revivre et rendre service.</p> <p>Le site dispose d'ores et déjà d'infrastructures qui permettent de satisfaire des besoins immédiats.</p> <p>L'accès principal au site sera organisé depuis la RD 966.</p>	<p>L'aménagement de cet espace</p> <p>Le processus de rénovation du site (friche militaire ex.base aérienne 112) n'est pas encore défini et doit pouvoir se réaliser au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux ou de leur réhabilitation, sous la forme de différents modes opératoires.</p> <p>Au regard du potentiel du site et afin de maintenir un équilibre entre sa nouvelle raison d'être une « microville durable », la commune et les projets voisins l'avenir du site, la commune et les communes environnantes, il convient de pouvoir accueillir des solutions nouvelles permettant l'éco-rénovation des bâtiments existants, des infrastructures, des nouveaux usages des sols ainsi que des aménagements neufs. L'objectif étant de valoriser les bâtiments et espaces existants. La priorité est donnée à la rénovation du patrimoine immobilier existant, la valorisation des équipements, réseaux, voiries et des espaces naturels existants et de permettre d'accueillir des dispositifs expérimentaux dans une logique d'écosystème durable. des aménagements de type équipements de sports,</p>

		<p>de loisirs (que ce soit pour des équipes de football, des centres équestres, ...). Il s'agit aussi de permettre l'installation d'équipements culturels (musée, école, ...), et d'hébergement (logements étudiants, mixité générationnelle, ...) d'accueillir des projets complémentaires qui vont se développer dans Un écosystème de territoire et de bâtiments qui n'attendent qu'à revivre et rendre service.</p> <p>Le site dispose d'ores et déjà d'infrastructures qui permettent de satisfaire des besoins immédiats.</p> <p>L'accès principal au site sera organisé depuis la RD 966.</p> <p>La présente « orientation d'aménagement et de programmation » définit (cf. document graphique de l'OAP Zone 1AUs – Ancienne BA 112) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conditions de desserte : conforter et sécuriser l'accès Nord, carrefour RD966/rue de la Gare/route de Neufchâtel. Sécuriser l'accès Sud, passage sous voie ferrée. Créer un itinéraire dédié aux modes doux desservant et traversant l'ensemble du site. Développer l'accessibilité en transports mutualisés. - la réactivation du site (constructions, infrastructures, terrains existants) : permettre un processus d'éco-rénovation à énergie positive et nette zéro émission, le déploiement de solutions, infrastructures et services en commun (ex. micro-réseau d'énergies renouvelables en autoconsommation, espaces et mobilité en partage, économie circulaire, circuits courts...) - Transformer l'ancien site militaire en un parc paysager, cultivé et habité, accueillant une multiplicité d'usages durables et de biodiversité. Transformer le campus militaire en une « base école » avec un droit d'expérimentation. - L'implantation de nouvelles constructions (bâtiments, équipements, cheminements), à venir, qui restera en stricte conformité avec l'OAP. <p>Le site doit pouvoir accueillir une co-programmation mixte équilibrée combinant la rénovation du site et des constructions existantes avec des projets d'investissements, de constructions nouvelles, d'équipements neufs, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des activités de services aux entreprises et à la personne (par exemple : formation, production-recyclage, commerce, logistique circuit court, recherche-innovation, tiers lieu, fablab, artisans et professions libérales...); - des équipements d'intérêt collectif et les services en communs (privés, publics, coopératifs), notamment numériques ; - un ou plusieurs programme d'habitat « intergénérationnel » en priorité en réemploi de bâtiments existants ;
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - un ou plusieurs programmes d'habitat incluant différentes formes d'hébergement en temps partagé ainsi que des hébergements résidences - services, liés aux activités économiques sur le site, d'innovation, de formation et d'apprentissage en immersion (éco²-campus, living lab Microville Durable), qui seront développées en lien avec l'ensemble du site de l'ancienne BA 112. - des terrains de camping et de caravanning, d'accueil de micro-habitats temporaires mobiles sur emplacements aménagés (tiny house, ecocampers en autonomie...) pour une durée limitée à condition que cette occupation soit directement liée aux activités programmées dans la zone; - des parcs résidentiels d'éco-tourisme et résidences hôtelières intégrés à la rénovation des bâtiments existants, en lien avec des activités programmées dans la zone ; - des habitations énergétiquement passives ou positives individuelles ou collectives, à condition que cette occupation soit liée aux activités programmées dans la zone ; - des exploitations agricoles, d'agroforesterie, d'éco-pâturage et des bâtiments dédiés aux activités de production, de transformation et de vente en circuit court ; - des bureaux, de l'industrie, des commerces de circuit court et les infrastructures logistiques mutualisées qui y sont associées, si ces activités sont compatibles avec les autres activités programmées dans zone ; - des aires de jeux , d'exposition en extérieur (mobilier, œuvres de land art...)et de sports non motorisés, à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ; - des aires de stationnement mutualisées et parkings en ouvrage ouverts au public, à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ; - des équipements collectifs de production, de stockage, de distribution d'énergies renouvelables, de récupération, de stockage, de recyclage des eaux et des déchets, à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone.
PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2	MODIFICATION PROPOSÉE

<p>Caractère de la zone 1AUs</p>	<p>La zone 1AUs comprend les emprises une partie de l'emprise des terrains de l'ancienne base aérienne 112. Cette zone d'urbanisation future aura une vocation d'activités mixtes de sports, de culture et de loisirs. Elle est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux sous forme de différents modes opératoires ; dans le respect du règlement et des orientations d'aménagement.</p>	<p>La zone 1AUs comprend les emprises de l'ancienne base aérienne 112. Cette zone d'urbanisation future en rénovation globale aura une vocation d'activités mixtes (par exemple : économiques, campus formations, habitat intergénérationnel, infrastructures et services en communs, sport, agriculture, agroforesterie, culture et loisirs...). Elle est constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de remise en service, rénovation et adaptation de capacités des réseaux collectifs ; dans le respect du règlement et d l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP zone 1AUs - Ancienne BA 112).</p>
<p>Article 1 types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites, zone 1AUs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, d'artisanat ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration sauf cas visés à l'article 2 ; - Les terrains de sport motorisés ; - Les logements non liés aux activités autorisées dans la zone ; - Les constructions liées à une activité culturelle ; - Les terrains de camping et de caravaning sauf s'ils sont liés à une activité de loisirs spécifique de la zone ; Les parcs résidentiels de loisirs ; Les habitations légères de loisirs ; - Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ; - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération ; - Les aires de dépôt de véhicules. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage, d'entrepôts logistiques et de commerces de plus de 5 000 m² commerciaux ;non liées aux activités autorisées dans la zone ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration sauf cas visés à l'article 2 ; - Les terrains de sport motorisés ; - Les opérations de logements non liées aux activités autorisées dans la zone ; - Les constructions liées à une activité culturelle ; - Les terrains de camping, et de caravaning et stationnement de caravanes sauf cas visé à l'article 2 ; - Les parcs résidentiels de loisirs sauf cas visé à l'article 2 ; - Les habitations légères de loisirs sauf cas visé à l'article 2 ; - Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ; - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière réglementée ; - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, sauf cas visé à l'article 2 ; - Les aires de dépôt stationnement de véhicules, remorques, non liés aux activités autorisées et aux besoins de la zone ;
<p>Article 2 types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous condition Zone 1AUs</p>	<p>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre article 2) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation ; - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la 	<p>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre article 2) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-7° 151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation - Au regard de l'article R123.10.1 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiment

	<p>construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancement des travaux de réseaux ; - Les aires de jeux et de sports non motorisés, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ; - Les exploitations agricoles et les bâtiments dédiés à l'accueil d'animaux des activités autorisées dans la zone ; - Les habitations liées à une activité de la zone, les hébergements, ainsi que les hébergements hôteliers, - Les terrains de camping et de caravaning sauf s'ils sont liés à une activité de loisirs spécifique de la zone ; - Les parcs résidentiels de loisirs ; - Les habitations légères de loisirs ; <p>Le changement de destination des constructions existantes dans le respect des activités autorisées dans la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les commerces, les bureaux, et les activités de services ; - Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services d'intérêt publics et collectif, les bâtiments communaux et intercommunaux ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration si elles sont compatibles avec les autres activités de la zone ; <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire à la construction admise dans la zone ; - La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ; - Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes. 	<p>dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets en rénovation de constructions existantes en priorité et en construction neuve sont autorisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux de rétablissement et de renforcement des viabilités réseaux-infrastructures-services en communs. - Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être conformes à la programmation envisagée dans l'orientation d'aménagement de programmation <p>Notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des constructions existantes dans le respect des activités autorisées dans la zone ; - Les commerces; - Les activités de services conformément à l'OAP ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements et d'intérêt collectif et les services publics - Les opérations de logements habitations liées aux activités et services sur la zone, ainsi que les hébergements hôteliers, - Les terrains de camping et de caravaning s'ils sont liés à une activité spécifique autorisée dans la zone ; - Les parcs résidentiels de loisirs et résidences hôtelières intégrés à la rénovation des bâtiments existants, en lien avec les activités autorisées et les besoins de la zone ; - Les habitations légères de loisirs, sous réserve qu'elles soient prévues dans l'OAP et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone <p>Les micro-habitats temporaires mobiles sur terrain aménagé pour une durée limitée et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de jeux, d'exposition en extérieur et de sports non motorisés à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ; - Les aires de stationnement mutualisées et parkings en superstructure ouverts au public, sous réserve qu'elles soient prévues dans l'OAP et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone; - Les exploitations agricoles, de maraîchage, d'agroforesterie, d'éco-pâturage et les bâtiments dédiés à l'accueil d'animaux des activités de production, de transformation et de vente
--	--	---

		<p>en circuit court autorisées dans la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parmi les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaire : les bureaux, l'industrie si elle est compatible avec les autres activités de la zone conformément au projet décrit dans la note de présentation de la modification n°2 ; - Les équipements collectifs de production, de stockage, de distribution d'énergies renouvelables, de récupération, de stockage, de recyclage des eaux et des déchets, sous réserve qu'elles soient prévues dans l'OAP et à condition que cette occupation soit liée aux activités autorisées dans la zone ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration si elles sont compatibles avec les autres activités de la zone ; - Les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaire au processus de rénovation, de valorisation et à la construction admise dans la zone (ex. utilisation de matériaux locaux et biosourcés) ; - La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées ; - Pour les O.T.N.F.S.P. (Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public), les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux. Par extension, les installations radioélectriques et équipements numériques en communs.
<p>Article 3 sur les accès de la zone 1AUs</p>	<p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une emprise d'au moins 8m.</p>	<p>Les voies nouvelles ouvertes à la circulation devront avoir une emprise d'au moins 8m, sauf projet spécifique nécessitant une emprise moindre.</p> <p>Dans la mesure du possible et selon le type de trafic, l'utilisation de matériaux drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales ou de dispositifs permettant leur réutilisation sera privilégiée.</p>
<p>Article 4 sur les réseaux de la zone 1AUs</p>	<p>4.1.1.- Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.</p> <p>4.1.2.- Assainissement</p> <p>Eaux usées :</p> <p>toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Pour des raisons techniques. Des solutions individuelles pourront être envisagées de façon temporaire.</p>	<p>4.1.1.- Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (boucle primaire site ancienne BA 112). Ce raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.</p> <p>4.1.2.- Assainissement</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Au fur et à mesure, toute construction ou installation existante ou nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées (boucle primaire) en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Toutefois, Pour des raisons d'adaptations techniques de l'existant et d'efficacité</p>

	<p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau collectif séparatif existant sur le site quand il existe. - Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain. - Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel. <p>4.2. Electricité et téléphone</p> <p>L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.</p> <p>Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter le paysage.</p>	<p>environnementale, des solutions en communs permettant l'épuration et le recyclage pourront être proposées et autorisées. Des solutions individuelles autonomes pourront être envisagées et autorisées de façon temporaire, à condition qu'elles justifient l'absence d'impacts sur l'environnement.</p> <p>Dans la mesure du possible, les eaux de cuisine et salle de bain seront raccordées à un dispositif de recyclage et/ou dégraisseur avant rejet dans le réseau collectif et public. Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau collectif.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les eaux pluviales seront récupérées, infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau collectif séparatif existant sur le site quand il existe. - Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain. - Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du réseau collectif du milieu naturel. <p>4.2. Electricité, télécommunications et réseaux numériques et téléphone</p> <p>L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera exigé pour les nouvelles constructions.</p> <p>Dans la mesure du possibles, ces réseaux et les équipements qui y sont associés seront regroupés dans un dispositif de tranchées techniques et gaines communes dotées de regards visitables permettant l'évolution et la maintenance des équipements. Tout ouvrage technique soumis à autorisation d'urbanisme devra respecter l'architecture, le paysage, la stratégie de sobriété énergétique et d'autoconsommation d'énergies renouvelables.</p>
<p>Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone 1AUs</p>	<p>Les constructions devront être implantées à en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public</p>	<p>Les constructions devront pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise du domaine public</p>

Article 7 et 10 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone 1AUs	Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux: pas de prescription particulière.	Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphonique existantes, les bâtiments communaux intercommunaux, les installations d'énergies renouvelables gérées en communs autorisées : pas de prescription particulière.
Article 10 – hauteur maximale de la zone 1AUs	Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphoniques existantes, les bâtiments communaux et intercommunaux: pas de prescription particulière.	Pour les O.T.N.F.S.P., les installations radioélectriques et/ou radio téléphonique existantes, les bâtiments communaux intercommunaux, les installations d'énergies renouvelables gérées en communs autorisées : pas de prescription particulière.
Article 11 aspect extérieur des constructions de la zone 1AUs	<p>11.1. Toitures</p> <p>les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que si elles répondent aux normes HQE© ou dites passives dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.</p> <p>11.2. Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques ...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public 	<p>11.1. Toitures</p> <p>Pour les projets en agrandissement de constructions existantes et les constructions neuves, les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet architectural avec l'intégration d'énergies renouvelables et/ou d'une toiture végétale, d'une serre, d'une toiture-terrasse plantée si elles répondent aux normes HQE© ou dites passives dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.</p> <p>11.2. Clôtures en façade sur rue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public en façade sur rue. <p>Les matériaux bruts à nu sont interdits.</p>
Article 12 – stationnement de la zone 1AUs	<p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.</i></p> <p>12.1. Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.</p> <p>12.2. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.</p> <p>12.3. 1 place pour 30 m² minimum de surface de plancher créée. si le pétitionnaire apporte la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.</p>	<p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.</i></p> <p>En règle générale, les mutualisations de places de stationnement sont à chaque fois que possible privilégiées, en cohérence avec la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne l'installation de bornes de recharge électrique.</p> <p>12.1. Les dimensions minimales des places de stationnement seront de 2,5 x 5 mètres sauf pour les places publiques latérales à un trottoir qui pourront être réduites à 2,00 m de large.</p> <p>12.2. Les aires de stationnement ne peuvent présenter qu'au plus 2 accès sur les voies publiques.</p> <p>12.3. 1 place pour 30 m² minimum de surface de plancher créée. Si le nombre de places de</p>

		stationnement exigé ne peut être réalisé sur l'unité foncière, le pétitionnaire peut s'acquitter de ses obligations en réservant tout ou partie de ses places sur une aire de stationnement mutualisée extérieur ou en superstructure (silo) située à proximité si le pétitionnaire apporte la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.
Article 13 – traitement des espaces libres de la zone 1AUs	Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des la plantation équivalentes. 13.2. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement-	Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées et enrichies par des la plantation d'espèces locales équivalentes. 13.2. Dans le cas de lotissement d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs (plantations de haies, arbres, gazon naturel, dalles engazonnées, potager, serre, toits/murs végétalisés, noues, plans d'eau...) permettant de restaurer une biodiversité. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.

Justification des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure :

La zone 1AUs porte sur la rénovation et la reconversion du site de l'ancienne base aérienne 112. Depuis la modification n°2 du PLU approuvée en 2017, ouvrant à l'urbanisation cette zone, la ville et les porteurs de projet ont affiné le projet qu'il souhaitait développer sur la zone 1AUs, aussi la modification simplifiée n°1, sans remettre en cause les droits à construire autorisés dans le PLU en vigueur, a pour objet de :

- préciser les fonctions et installations autorisées dans la zone,
- affirmer l'objectif de valorisation du patrimoine foncier (bâti, espace libre de qualité, infrastructure existant),
- s'inscrire dans une logique d'aménagement durable innovant (réutilisation des éléments existants, mutualisation des espaces de stationnement, recours aux énergies renouvelables, adaptation des réseaux...).

Afin de permettre la réalisation de ce projet, les principes d'aménagement et la programmation inscrits dans l'OAP ont été précisés. En cohérence, les règles de la zone 1AUs ont également été actualisées.

2. Ajuster ponctuellement l'OAP sur la zone 1AUC pour prendre en compte une contrainte liée à la stabilité d'une infrastructure existante

PIÈCE OBJET	OAP EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Zone 1AUC	L'aménagement de cet espace doit permettre la réhabilitation d'un espace qui pourrait devenir une friche industrielle. Il s'agit de créer un nouvel espace un nouveau secteur à destination d'habitat tout en réservant le	Dans le cadre des études de faisabilité, un des bâtiments existants jouxtant le pont semble concourir à la stabilité de l'ouvrage. La démolition de ce bâtiment (prévue dans l'OAP) risque d'endommager le pont. Aussi, l'OAP est

	<p>canal.</p> <p>Les bâtiments existants accolés à la structure du pont de la voie ferrée sont conservés et réhabilités pour y accueillir du logement, des activités tertiaires ou des services, conditionnés à la capacité de réalisation de places de stationnement sur la parcelle, en lieu et place de l'espace public à aménager prévu, car leur démolition est susceptible de remettre en cause la stabilité du pont.</p>	<p>modifiée afin de permettre la conservation et la réhabilitation du bâtiment car le risque d'instabilité du pont est avéré.</p> <p>Les logements, activités tertiaires ou services sont conditionnés aux capacités réelles de réalisation des places de stationnement sur la parcelle.</p>
--	---	--

3. Accompagner la construction d'une résidence d'accueil pour personnes âgées en zone UV

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 11 aspect des constructions, zone U	<p>11.5. Dispositions particulières pour le secteur Uv uniquement</p> <ul style="list-style-type: none"> - La façade des constructions n'excédera pas 20m 26 m de longueur. - La couverture des constructions comportera un faitage qui n'excédera pas 20m 26 m de longueur. - Les pignons des constructions ne comporteront pas d'escaliers extérieurs. - Les toits terrasse ne devront pas être aménagés en lieu de vie. - Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux O.T.N.F.S.P., ni aux bâtiments communaux et intercommunaux. 	Afin de permettre la réalisation du projet d'accueil de personnes âgées dont le bâtiment présente des linéaires de façades de 26 m, l'article 11 limitant le linéaire de façade et la longueur des faitages à 20 m est ajusté et augmenté de 6 m.

4. Apporter des modifications à l'article 11 du règlement par rapport aux toitures et aux clôtures

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 11, aspect des constructions, toutes zones	<p>11.1. Toitures</p> <p>Les toitures terrasse des constructions principales et de leurs annexes accolées, ne seront autorisées que si elles répondent aux normes HQE® ou dites passives dans le cadre d'un projet architectural contemporain ou de la restauration ou l'agrandissement d'une construction existante.</p> <p>11.4.1. Clôtures en façade sur rue et limite du domaine public :</p> <p>Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres, <u>mesurée à partir du terrain naturel</u>, et sont constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage 3D doublé ou non d'une haie vive d'essence mélangée. Dans le cas de pose de lamelles occultantes, un soubassement béton de 0,50 m 	<p>La règle est modifiée afin de proposer plus de variété architecturale dans le traitement des toitures.</p> <p>La règle concernant l'aspect des clôtures sur rue et en limite séparative est adaptée afin de garantir une meilleure harmonie avec l'environnement, et de mieux répondre aux besoins des habitants.</p> <p>Une précision est ajoutée sur le calcul de la hauteur des clôtures afin que ces dernières ne soient pas trop hautes.</p>

PIÈCE OBJET	RÈGLEMENT EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
	<p>maximum est obligatoire ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80-1 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage 3D, d'un barreaudage simple ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive ; - d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m ; - de poteaux et lames pleines ou ajourées avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire. <p>- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, canisses...) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.</p> <p>Les matériaux bruts à nu sont interdits.</p> <p><i>11.4.2. Clôtures en limite séparative (domaine privé) :</i></p> <p>Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m mesurée à partir du terrain naturel et sont constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essence mélangée. Dans le cas d'un grillage 3D installé avec des lames occultantes, un soubassement béton de 0,50 m maximum est obligatoire ; - d'un mur plein maçonné et enduit - d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou de lames ajourées ou pleines, doublé ou non d'une haie vive. - de poteaux et lames ajourées ou pleines avec soubassement béton de 0,50 m maximum obligatoire. - le secteur Uv, la clôture pourra être constituée d'une hauteur maximale de 2 mètres <p>Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, canisses...) sont interdites.</p> <p>Les matériaux bruts à nu sont interdits.</p>	
<p>Article 11, aspect des constructions, zone AUc</p>	<p><i>11.4.3. Le long de la voie ferrée et du canal :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les portillons sont interdits ; - Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées d'un grillage de couleur verte doublé ou non de haies vives d'essence mélangée pour conserver les vues. - Tous les dispositifs occultants sont 	<p>La règle concernant les clôtures au sein de la zone AUc est ajustée et différenciée entre les clôtures le long de la voie ferrée et celles le long du canal. Le long du canal, l'obligation d'une clôture constituée d'un grillage doublé d'une haie vive est conservée pour préserver des vues.</p> <p>Le long de la voie ferrée, les murs pleins ou grillage 3D sont imposés pour limiter les</p>

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
	<p>interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques, et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public. <p>11.4.4. Le long de la voie ferrée :</p> <p>Pour les clôtures en limite avec la voirie de l'opération les « les Rives du Château » et la voie ferrée, elles seront obligatoirement constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein maçonné et enduit ou d'un grillage 3D ; d'une hauteur maximum de 2 mètres depuis les habitations privées situées en amont de la rue de la Gare jusqu'au pont de la CD 26 - d'un mur maçonné et enduit, d'une hauteur maximum de 2 mètres à partir du pont de la CD 26 et au droit de la zone lotie. 	nuisances, notamment sonores.

5. Apporter une précision sur le traitement des eaux de ruissellement en zone 1AUb

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 4 de la zone 1AUb	<p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau existant sur le site quand il existe. - Les eaux de ruissellement de la voirie doivent être traitées sur l'emprise de l'unité foncière faisant l'objet du lotissement ou de l'opération - Les eaux issues de lavage doivent faire l'objet de traitement avant rejet au réseau public d'eaux pluviales ou avant épandage souterrain. 	Il est apporté une précision sur l'obligation de traitement des eaux de ruissellement de voirie .

6. Apporter une souplesse par rapport aux piscines et abris de jardin

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 9 Emprise au sol, zones U, Ua, AUb	<p>Un dépassement de l'emprise au sol réglementée en 9.1 est autorisé uniquement dans le cas d'une piscine de 50 m² (hors margelles) maximum et une construction annexe de type abri de jardin de 8 m² maximum par unité foncière</p>	Une souplesse est ajoutée à la règle d'emprise au sol pour permettre la construction d'une piscine et d'un abri de jardin limité en surface en plus de la règle d'emprise au sol maximale autorisée. Cela répond à un besoin des habitants, notamment ceux qui disposent d'un petit terrain et pour lesquels la règle d'emprise au sol maximale pourrait être trop restrictive et empêcher la construction de piscines et de petits abris de jardin.

7. Harmoniser les règles de stationnement concernant les places non couvertes et non closes dans les zones U, Ua, 1AU, 1AUa, 1AUc

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 12, stationnement des zones U, Ua, 1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUc	<p>Pour les constructions à usage d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à usage d'habitation, 2 places de stationnement non closes devront être matérialisées sur la parcelle.</p> <p>Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble existante à la date d'approbation du PLU ou future, il sera prévu deux places non closes ni couvertes à réaliser sur la parcelle (hors domaine public) et un minimum d'une place ouverte au public pour deux logements.</p>	L'objectif est d'harmoniser les règles de stationnement pour les places matérialisées sur la parcelle pour les constructions à usage d'habitation et pour les opérations d'aménagement d'ensemble existantes ou futures. Il est proposé de conserver un nombre de places de stationnement par parcelle non closes, ni couvertes, hors domaine public, suffisant et facilement accessible.

8. Exiger une meilleure qualité paysagère des projets

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 13, espaces libres et plantations, toutes zones	Dans le cas de lotissement d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupement de constructions, 10% de la superficie de l'opération de l'unité foncière dont un minimum de 5% d'un seul tenant, devront être traités en espaces verts d'accompagnement communs. Les « noues ou fossés enherbés » ainsi que les espaces de stationnement perméables ne peuvent être comptabilisés dans ces 10 %. Les espaces verts des lots à bâtir ne sont pas comptabilisés dans les 10%.	La règle imposant un traitement de 10 % de la superficie des opérations de lotissement en espaces verts d'accompagnement est complétée dans l'objectif de garantir la création de réels espaces verts communs de qualité, en dehors des jardins privés, et qui ne soient pas morcelés. Il est également précisé que les espaces de stationnement perméables et noues ne sont pas comptabilisés dans le calcul des 10 % d'espaces verts, car l'objectif est de créer des espaces verts récréatifs indépendants des espaces d'accompagnement pour la gestion des eaux pluviales ou de stationnement et indépendants également des jardins privés des lots à bâtir.
Article 13 de la zone 1AUc	Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement. Une perméabilité des espaces de stationnement doit être recherchée.	Dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols, une règle qualitative sur la recherche de perméabilité pour les espaces de stationnement a été inscrite.
OAP 1AUc	Il sera recherché une perméabilité des sols y compris sur les espaces de stationnement.	Cette recherche de perméabilité est également inscrite dans l'OAP portant sur la zone 1AUc

9. Proposer une règle plus adaptée pour les exhaussement et affouillements des sols

PIÈCE	RÈGLEMENT	JUSTIFICATION
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	
<p>Article 1 et 2</p> <p>Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites, ou autorisées sous condition</p> <p>toutes zones sauf les zones UE 1AU et 1AUx</p>	<p>Les exhaussements et affouillements des sols ne sont autorisés que sous conditions d'être strictement nécessaires aux constructions.</p> <p>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée, mesuré au milieu de la façade sera situé au maximum à 0,50 m du terrain naturel (TN) sauf dans les cas de sous-sol semi-enterré ou non enterré.</p> <p>Dans le cas de terrain en pente, il sera possible de réaliser soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un exhaussement maximum de 1 m en partie basse, sans dépasser le terrain naturel en partie haute ; - Un affouillement maximum de 1 m en partie haute, sans arriver sous la limite du point bas. 	<p>Une règle est ajoutée à l'article 1 de toutes les zones afin d'interdire les affouillements et exhaussements de sols non liés à des travaux de construction, et de nature à modifier la topographie des terrains.</p> <p>En effet, les exhaussements et affouillements des sols liés aux constructions et installations autorisées en zone urbaine créent des désordres par rapport au terrain naturel notamment en cas de terrains en pente, ce qui modifie considérablement le relief et accentue les déséquilibres entre les parcelles et les contentieux entre les pétitionnaires. La règle est modifiée et complétée afin d'inciter à ce que les exhaussement et affouillements ne soient que des exceptions et ne modifient pas la topographie des lieux.</p>
<p>Article 10</p> <p>Zone U</p>	<p>10.3. — La dalle du rez de chaussée ne pourra pas se situer en deçà du niveau de la chaussée terminée.</p>	

Article 10 U, Ua, 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, A	La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage par rapport au terrain naturel, à l'exception des constructions à toiture terrasse, pour lesquelles la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 7m <u>par rapport au terrain naturel</u> .	Il est précisé en cas de toiture terrasse que la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.
---	--	--

10. Proposer une règle plus adaptée pour les dépôts de déchets et stockage de matériaux

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdites, toutes zones (sauf la zone 1AUs et 1AUx)	Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures.	Une règle est ajoutée à l'article 1 de toutes les zones afin d'interdire les dépôts de matériaux sauvages.

11. Ajuster la codification des articles du règlement

Mise à jour des codifications des articles présents dans le dispositif réglementaires (zonage/règlement écrit)

PIÈCE	RÈGLEMENT		JUSTIFICATION
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE		
Ensemble du règlement écrit et légende des plans de zonage	Avant	Après	Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des codifications des articles cités dans le règlement écrit et graphique
	L.123-1-5 8° L.123-1-5 7° L.123-1-9 L.130-1 R.111-21 L.111-1-4 L.123-1-5 16° L.123-2b L.123-2c L.123-1-5 7°bis L.123-5 R.123-1-10 R.123-9 R.111-21 L.126-1 R.130-1 et suivants R.123-5 R.123-6 R.123-7 R.123-8 L.123-17 L.111-6-1 L.332-7-1 ...	L.151-41 L.151-19 et L.151-23 L.152-3 L.113-1 et L.113-2 R.111-27 L.111-6 à L.111-10 L.151-15 L.151-41 L.151-41 L.151-16 L.152-4 R.151-21 R.151-39 R.111-27 L.151-43 R.421-23 R.151-18 R.151-20 R.151-22 R.151-24 L.151-2 L.111-19 à L.111-21 abrogé ...	

12. Ajuster le tableau des emplacements réservés du plan de zonage

Ajustement des bénéficiaires des emplacements réservés

PIÈCE	RAPPORT DE PRÉSENTATION				JUSTIFICATION
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE				
Emplacements réservés	N° de la réserve	Désignation	Superficie en m²	Bénéficiaire	Les emplacements réservés 1, 2 et 3 sont au bénéfice de la commune et les emplacements réservés 4,5 et 6 sont au bénéfice de la Communauté Urbaine du Grand Reims. Le rapport de présentation et les plans de zonage sont ajustés en conséquence.
	1	Equipement de sports et de loisirs	13917	Communauté de communes Commune	
	2	Equipement de sports et de loisirs	7815	Communauté de communes Commune	
	3	Equipement de sports et de loisirs	5358	Communauté de communes Commune	
	4	Création d'une mare	310	Communauté de communes Communauté Urbaine du Grand Reims	
	5	Création d'une mare	942	Communauté de communes Communauté Urbaine du Grand Reims	
	6	Création d'une mare	3136	Communauté de communes Communauté Urbaine du Grand Reims	
PLAN DE ZONAGE					
EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE					
EMPLACEMENTS RESERVES					
N° DE LA RESERVE	DESIGNATION	BENEFICIAIRE			
1	Equipement de sports et de loisirs	Commune			
2	Equipement de sports et de loisirs	Commune			
3	Equipement de sports et de loisirs	Commune			
4	Création d'une mare	Communauté Urbaine du Grand Reims			
5	Création d'une mare	Communauté Urbaine du Grand Reims			
6	Création d'une mare	Communauté Urbaine du Grand Reims			

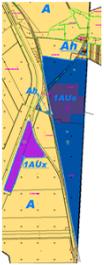
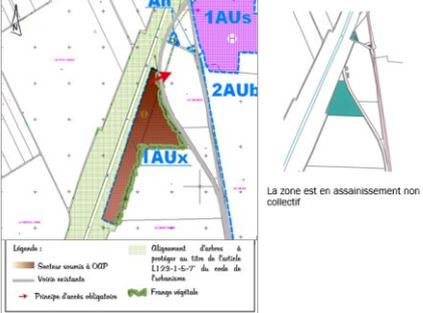
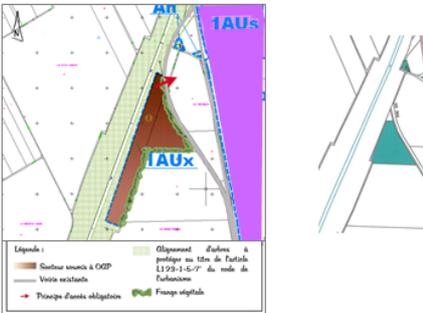
13. Ajuster les pièces du PLU conformément aux modifications actées dans les modifications n°1 et n°2 approuvées

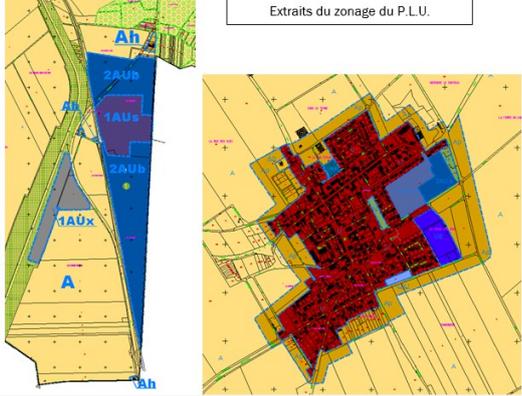
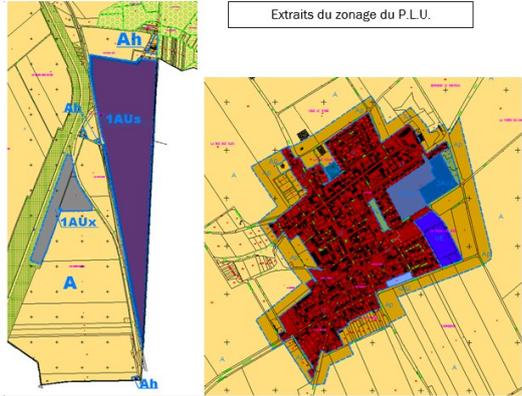
Ajustements apportés aux pièces du PLU par rapport à la modification n°1 approuvée

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION AU SEIN DU RÈGLEMENT EN VIGUEUR
Article 3 des dispositions générales	<p>Extrait de la modification proposée :</p> <p>3.1. - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)</p> <p><i>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U :</i></p> <p><i>La zone U est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat ancien, intermédiaire et récent ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics. Elle comprend un secteur Uv qui inclut le site de la verrerie et ses caractéristiques particulières. Cette zone comprend un secteur Uv, qui correspond au quartier de la Verrerie.</i></p> <p><i>La zone Ua est une zone urbaine qui correspond au nouveau lotissement créé.</i></p> <p><i>La zone UE est une zone urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>La zone UX qui correspond aux activités économiques présentes sur le territoire communal.</i></p> <p>Extrait des justifications :</p> <p>« (...) La modification vient également préciser l'intitulé des différentes « zones à urbaniser » du zonage. En effet, l'article présente désormais l'intitulé de la zone 1AUc, nouvellement créée, et vient supprimer celui de la zone 2AUa, puisque cette zone correspondait exclusivement aux parcelles se situant prêtes du lotissement « Le Clos du Château ». La zone 2AUa fut requalifiée comme étant une zone 1AUa. En effet, le projet de lotissement « Le Clos du Château II » devrait y voir le jour très prochainement. »</p>	<p>3.1. - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)</p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique n°3B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U :</p> <p>La zone U est zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat ancien, intermédiaire et récent ainsi que des activités commerciales, artisanales, agricoles et les équipements publics. Cette zone comprend un secteur Uv, qui correspond au quartier de la Verrerie, qui présente des caractéristiques particulières.</p> <p>La zone Ua est une zone urbaine qui accueille majoritairement de l'habitat qui correspond au nouveau lotissement « clos du château » (1^{ère} tranche) créé qui correspond au nouveau lotissement créé.</p> <p>La zone UE est une zone urbaine qui correspond à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.</p>
Article 3 et voirie, zone U	<p>Extrait de la modification proposée :</p> <p><i>Dans le secteur Uv uniquement :</i></p> <p><i>Les accès particuliers à la départementale 26 sont interdits sauf pour les O.T.N.F.S.P., les bâtiments communaux et intercommunaux.</i></p> <p>Extrait des justifications :</p> <p>Il est dorénavant précisé que la zone U comprend également le secteur Uv qui inclut le site de la verrerie et ses caractéristiques particulières. Ainsi, à l'article 3, il est précisé que les accès particuliers à la départementale 26 sont désormais interdits sauf pour les O.T.N.F.S.P., les bâtiments communaux et intercommunaux.</p>	<p>Dans le secteur Uv uniquement :</p> <p>Les accès particuliers à la départementale 26 sont interdits sauf pour les constructions anciennes et les parcelles attenantes, les O.T.N.F.S.P., les bâtiments communaux et intercommunaux.</p>

Justification des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure : les modifications mentionnées dans le rapport de présentation de la modification n°1 n'avait pas été reportées dans le règlement écrit.

Ajustements apportés aux pièces du PLU par rapport à la modification n°2 approuvée

PIÈCE OBJET	RAPPORT DE PRÉSENTATION EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION AU SEIN DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
Rapport de présentation page 140	<p>DÉLIMITATION DU ZONAGE :</p>  <p>Cette zone concerne une partie des terrains de l'ancienne base aérienne BA112.</p> <p>Les limites de la zone ont été définies par rapport à l'emprise d'un projet d'implantation de constructions et de terrains de football du Stade de Reims à cet emplacement.</p> <p>Le projet étant abandonné avant l'arrêt du PLU, la commune a décidé de garder la classification en 1AUx en vue de projets futurs à vocation de loisirs et de sports. Cette décision est renforcée par les préconisations du SCoT de la région Rémoise qui appuie ce genre d'équipements.</p> <p>L'ancien POS de la commune identifiait ces terrains en zone d'équipements UE au regard l'activité militaire de la base.</p> <p>La base BA112 ayant abandonné sa vocation initiale, les terrains devront s'insérer dans un projet d'intégration urbaine des bâtiments et des terrains qui en faisaient partie. C'est pourquoi le projet de PLU prévoit leur réinsertion dans le développement futur du tissu urbain.</p>	<p>DÉLIMITATION DU ZONAGE :</p>  <p>Cette zone concerne une partie des terrains de l'ancienne base aérienne BA112.</p> <p>Les limites de la zone ont été définies par rapport à l'emprise d'un projet d'implantation de constructions et de terrains de football du Stade de Reims à cet emplacement.</p> <p>Le projet étant abandonné avant l'arrêt du PLU, la commune a décidé de garder la classification en 1AUx en vue de projets futurs à vocation de loisirs et de sports. Cette décision est renforcée par les préconisations du SCoT de la région Rémoise qui appuie ce genre d'équipements.</p> <p>L'ancien POS de la commune identifiait ces terrains en zone d'équipements UE au regard l'activité militaire de la base.</p> <p>La base BA112 ayant abandonné sa vocation initiale, les terrains devront s'insérer dans un projet d'intégration urbaine des bâtiments et des terrains qui en faisaient partie. C'est pourquoi le projet de PLU prévoit leur réinsertion dans le développement futur du tissu urbain.</p>
Rapport de présentation page 143	<p>DÉLIMITATION DU ZONAGE :</p>  <p>Il s'agit d'un secteur situé au lieu-dit « les Pontaneaux ». Ces parcelles sont exploitées actuellement par une activité de broyage / recyclage de matériaux de démolition ainsi que d'une plateforme à betteraves.</p> <p>L'identification de cette zone au PLU permet de maintenir ces activités et leur assurer une continuité. L'écart par rapport au village évite d'engendrer des nuisances pour les habitants.</p> <p>La zone donne sur la route départementale RD366 sur sa limite Nord-Est. A l'Est, elle est accessible par le chemin d'exploitation n° 119. A l'Ouest comme au Nord-Ouest, la zone est bordée d'alignements d'arbres qui s'interposent entre elle et le canal.</p> <p>Ces derniers sont classés en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7* notamment pour leur intérêt paysager et environnemental lié aux ripisylves du canal.</p> <p>La zone présente une extension par rapport à celle identifiée dans le POS en NAX. Il s'agit de prendre en compte l'extension de l'activité au cours du POS et de permettre encore à cette activité de se développer.</p> <p>Les limites fixées par le PLU prennent en compte l'enjeu économique que peut présenter cette partie du territoire et tend à travers une orientation d'aménagement et de programmation d'améliorer son intégration dans son environnement immédiat en réduisant notamment l'impact visuel et paysager de ces activités sur les cônes de vue et les éléments naturels remarquables du territoire.</p>	<p>DÉLIMITATION DU ZONAGE :</p>  <p>Il s'agit d'un secteur situé au lieu-dit « les Pontaneaux ». Ces parcelles sont exploitées actuellement par une activité de broyage / recyclage de matériaux de démolition ainsi que d'une plateforme à betteraves.</p> <p>L'identification de cette zone au PLU permet de maintenir ces activités et leur assurer une continuité. L'écart par rapport au village évite d'engendrer des nuisances pour les habitants.</p> <p>La zone donne sur la route départementale RD366 sur sa limite Nord-Est. A l'Est, elle est accessible par le chemin d'exploitation n° 119. A l'Ouest comme au Nord-Ouest, la zone est bordée d'alignements d'arbres qui s'interposent entre elle et le canal.</p> <p>Ces derniers sont classés en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7* notamment pour leur intérêt paysager et environnemental lié aux ripisylves du canal.</p> <p>La zone présente une extension par rapport à celle identifiée dans le POS en NAX. Il s'agit de prendre en compte l'extension de l'activité au cours du POS et de permettre encore à cette activité de se développer.</p> <p>Les limites fixées par le PLU prennent en compte l'enjeu économique que peut présenter cette partie du territoire et tend à travers une orientation d'aménagement et de programmation d'améliorer son intégration dans son environnement immédiat en réduisant notamment l'impact visuel et paysager de ces activités sur les cônes de vue et les éléments naturels remarquables du territoire.</p>
Rapport de présentation page 144	 <p>La zone est en assainissement non collectif</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur soumis à ODP Vieilles unités Projet d'unité villageoise Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L123-1-5-7* du code de l'urbanisme Frange végétale 	 <p>La zone est en assainissement non collectif</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur soumis à ODP Vieilles unités Projet d'unité villageoise Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L123-1-5-7* du code de l'urbanisme Frange végétale
Rapport de présentation page 147	<p>DÉLIMITATION DU ZONAGE :</p> <p>La délimitation de la zone agricole tient compte des caractéristiques du territoire, de l'existence d'exploitations, et aussi de la volonté de la commune de préserver l'activité agricole.</p> 	<p>DÉLIMITATION DU ZONAGE :</p> <p>La délimitation de la zone agricole tient compte des caractéristiques du territoire, de l'existence d'exploitations, et aussi de la volonté de la commune de préserver l'activité agricole.</p> 

PIÈCE	RAPPORT DE PRÉSENTATION	
OBJET	EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION AU SEIN DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
Rapport de présentation page 162	 <p>Extraits du zonage du P.L.U.</p>	 <p>Extraits du zonage du P.L.U.</p>

Justification des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure : le rapport de présentation du dossier de PLU n'avait pas fait l'objet de modifications à la suite de l'approbation de la modification n°2 du PLU. Ainsi, certains extraits à caractère illustratif comportaient encore la mention de la zone 2AUb supprimée à l'occasion de cette procédure.

14. Ajouter une disposition générale en matière de performances énergétiques

PIÈCE	RÈGLEMENT	
OBJET	EXTRAIT DE LA MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
Disposition générale	<p><u>Performances énergétiques :</u> Le projet devra respecter les réglementations en vigueur en matière de performances énergétiques</p> <p>.</p>	<p>Les articles 15 concernant les obligations en matière de performances énergétiques du règlement PLU des différentes zones ne sont pas réglementés, aussi il est proposé d'inscrire en disposition générale un rappel du respect des réglementations en vigueur en la matière (code de la construction).</p>

5. adaptations apportées au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Courcy à l'issue de la mise à disposition

Le dossier de modification simplifiée du PLU n°1 a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme. 5 avis PPA ont été transmis dans le cadre de la notification du dossier.

2 avis PPA sont favorables sans remarques particulières.

3 avis PPA ont donné lieu à des observations.

Les personnes publiques associées ont formulé les observations suivantes :

Avis PPA	Objet de l'avis
Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAE)	Recommandations nombreuses incitant la communauté urbaine à ne pas consulter le public avec le dossier présenté notamment par rapport au projet de reconversion portant sur la zone 1AUs (ex base aérienne).
ETAT – Direction départementale des territoires de la Marne	<p><u>Règlement</u> Dans l'article U 3 — ACCES ET VOIRIE — 3.1 - secteur Uv, page 12 du règlement écrit, la mention « les constructions anciennes et les parcelles attenantes » est toujours présente alors que sa suppression est actée par la modification n°1. Cela est rappelé dans le rapport de présentation de la modification simplifiée, page 21. Il est nécessaire d'apporter les modifications au règlement écrit afin de mettre en cohérence l'ensemble des documents.</p> <p>À la page 13 du rapport de présentation, est inscrite la modification du règlement s'appliquant à l'article 1AUs 13 - ESPACES LIBRES et PLANTATIONS — 13.2. Il s'avère que la retranscription dans le règlement littéral, page 67, n'est pas conforme à celle inscrite dans le rapport de présentation de la modification simplifiée. Il convient de mettre en cohérence les deux documents.</p> <p>Il est indiqué à la page 18 du rapport de présentation de la modification simplifiée que la règle suivante « Les dépôts sauvages et le stockage de matériaux de type vieille ferraille, véhicules désaffectés, matériaux issus de démolition, déchets tels que des pneus et autres ordures » est ajoutée à l'article 1 de toutes les zones, excepté les zones 1AUs et 1AUx, afin d'interdire les dépôts de matériaux sauvages. Cependant, pour la zone UE, cette règle est ajoutée à l'article 2 qui n'interdit pas les types d'occupation et d'utilisation des sols. Cela rentre en contradiction avec la justification amenée dans le rapport de présentation de la modification simplifiée. Il convient d'inscrire cette règle dans l'article 1 du règlement écrit.</p> <p><u>Orientations d'Aménagement et de Programmation :</u></p> <p>À la page 13 du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 est indiqué que « les bâtiments existants accolés à la structure du pont de la voie ferrée sont conservés et réhabilités ». Il est à noter que le schéma de l'OAP « Préconisation pour la zone 1AUc » n'a pas été modifié malgré la conservation d'un bâtiment dont la destruction était prévue. Il conviendrait de vérifier que l'ensemble des bâtiments à conserver soit représenté sur le schéma de l'OAP « Préconisation pour la zone 1AUc ».</p> <p><u>Rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 :</u></p> <p>La date d'approbation du PLU indiquée à la page 2 du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 est erronée. En effet le PLU</p>

Avis PPA	Objet de l'avis
	<p>a été approuvé le 14 février 2014 (et non le 25/06/15), la date doit donc être rectifiée.</p> <p>Des modifications ont été apportées à l'article 1AUc 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT — 12.3 et 12.4 - page 60 du règlement écrit sans que cela apparaisse dans le rapport de présentation de la modification simplifiée. En effet, la zone 1AUc n'est pas indiquée, page 16, comme étant concernée par la modification. Il convient de mettre en cohérence les deux documents.</p> <p>Des modifications ont été apportées à l'article 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - 10.3, page 66 du règlement écrit. Ces modifications n'apparaissent pas dans le rapport de présentation de la modification simplifiée. Il est nécessaire d'inscrire dans le rapport de présentation ces modifications.</p> <p>À l'article U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - 10.3 page 14 du règlement écrit, la mention « La dalle du rez-de-chaussée ne pourra pas se situer en deçà du niveau de la chaussée terminée » est supprimée. Cette modification n'est pas justifiée dans le rapport de présentation de la modification simplifiée. Il est nécessaire de justifier cette modification.</p> <p>À la page 22 du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1, la mention « [...] à vocation de loisirs et de sports. Cette décision est renforcée par les préconisations du SCoT de la région Rémoise qui appuie ce genre d'équipements. », qui est présente dans ce dernier, est supprimée du rapport de présentation, page 140. Il convient de mettre en cohérence les deux documents.</p> <p>Toujours à la page 22 du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1, il est fait mention de l'article L 123-1-5-7". Cet article n'est plus en vigueur et renvoie à l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme actuellement en vigueur. Il convient de faire référence à l'article en vigueur.</p> <p>À la page 24 du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1, le schéma de localisation générale des OAP n'est pas à jour. En effet, la zone 2AUB apparaît toujours.</p>
Chambre d'Agriculture	Concernant le nouveau règlement de la zone 1AUs, il n'est pas nécessaire de distinguer « les exploitations agricoles, de maraîchage, d'agroforesterie, d'éco-pâturage ». En effet, la destination « exploitation agricole » regroupe tous les types d'exploitation.
Département de la Marne	Pas de remarques particulières
INOA	Pas de remarques particulières

Après analyse des observations des avis PPA :

Concernant l'avis de la MRAE. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse spécifique qui a transmis à la MRAE et qui a été joint au dossier de mise à disposition

- L'évaluation environnementale a été complétée par rapport :
 - o A la recommandation n°2 portant sur la compréhension du dossier notamment sur l'objet des modifications antérieures n°1 et n°2 du PLU
 - o A la recommandation n°21 portant sur le PCAET
- L'OAP portant sur la zone 1AUc et le règlement de la zone 1AUc ont été modifiés pour prendre en compte la recommandation de la MRAE concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols et notamment des espaces de stationnement.

Les autres recommandations de la MRAE n'ont pas été suivies et ont fait l'objet d'un mémoire en réponse à l'avis qui a été transmis à la MRAE et a été joint au dossier de mise à disposition du public

Concernant l'avis de l'Etat, le dossier a été complété pour prendre en compte l'ensemble des remarques formulées hormis les deux remarques portant sur le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU concernant la hauteur 1AUs 10 et la hauteur en zone U car ces deux points sont déjà bien justifiés dans le présent rapport de présentation.

Concernant l'avis de la Chambre d'Agriculture, le règlement a été légèrement modifié néanmoins la commune souhaite mentionner le détail de ce que peut regrouper les exploitations agricoles.