

**Bien Vivre à Ste-Anne**  
**URBANISME. ANIMATION. INFORMATION**  
**30, rue Clovis Chézel**  
**51100 REIMS**

Reims, le 16 septembre 2008

Madame la Maire  
Hôtel de Ville  
51100 REIMS

Affaire suivie par Mr Raymond Joannesse  
Objet : Plan Local d'Urbanisme de Reims. Révision.

Madame la Maire,

En tant qu'association de quartier, agréée au titre des articles L 121-8 et L 160-1 du Code de l'urbanisme, nous nous permettons de vous adresser nos propositions quant à une révision du Plan Local d'Urbanisme de Reims.

Ces propositions permettraient notamment de sauvegarder d'une part un certain nombre de maisons typiques du faubourg et d'autre part les espaces verts en cœur d'îlots. Ainsi, serait mieux reconnue la spécificité de notre faubourg.

Ces remarques avaient été, en leur temps, remises à la Municipalité ainsi qu'au Commissaire enquêteur, mais n'ont pas retenu leur attention. Pour votre information sur le niveau de consultation des associations au long de l'élaboration du Plan, vous trouverez un document en annexe qui résume la démarche adoptée par la précédente municipalité. A nos yeux, elle a peu consulté les habitants et les associations, les élus et les services refusant de venir sur le quartier pour examiner, sur site, les propositions des citoyens.

## **1. LE DIAGNOSTIC DE DEPART**

Alors même qu'une des caractéristiques de la commune de Reims est sa très forte densité démographique et une perte de 3000 habitants (1999-2005), **le rapport de présentation et le diagnostic du territoire témoignent d'un grave déficit de données sur la démographie actuelle et projetée des quartiers, et donc aussi des faubourgs** (p.35-37).

En dehors de l'hypothèse de 6 à 7500 ménages supplémentaires à accueillir d'ici 2015, le PLU ne fonde pas ses orientations sur un recueil de données fines par quartier. Cela revient à brosser les perspectives à l'aveuglette, sans se donner les moyens de projeter la densification visée par le PLU pour chaque quartier ou faubourg :

- Quelle est la densité actuelle de chaque quartier ? L'âge et la taille des ménages ?
- Comment s'est répartie la croissance de 5 à 32 % sur le centre et le péricentre ?
- Quel est l'âge du bâti ? La répartition des logements individuels et des collectifs ?
- Quelle est l'importance des commerces et services pour chacun des quartiers ?
- Quelle est la surface des espaces verts, jardins privés ou familiaux par quartier ?

***1 → Cette absence de diagnostic des quartiers ne relève évidemment pas d'une révision du PLU. La mise en place d'un observatoire des quartiers de Reims et de la métropole permettrait, à l'avenir, de mieux appréhender les quartiers, la ville et – pourquoi pas – la métropole, pour un pilotage de leur urbanisme en connaissance de***

## **2. LE PATRIMOINE DU FAUBOURG SAINTE-ANNE**

Le PLU tel qu'il a été arrêté pour le faubourg Sainte-Anne ne préservera pas suffisamment les caractéristiques du bâti et les espaces verts en cœur d'îlots.

**a/ Le PLU en vigueur encadre, à juste titre, la hauteur des constructions sur les faubourgs**, instaurant en outre un plan d'épannelage. Cet encadrement qui vise à ne pas densifier les faubourgs est un acquis indéniable du nouveau PLU, notamment pour les rues Chézel et Louvois.

*2 → Pour la rue de Courlancy (du Boulevard Marchandeaudeau à la rue de la Bonne Femme), limiter la hauteur des constructions à 11 m (au lieu de 14 m), dans la mesure où il existe déjà sur cette rue des immeubles de 6 à 9 étages (15 à 25 m) et dans la mesure où la circulation y est saturée à certaines heures, sans attendre les constructions à venir sur la Chaussée Saint-Martin (European).*

*3 → Entre les rue Sutaine et Espérance, classer la zone en UFb1, comme pour les autres petites rues du faubourg ou pour la rue de Courlancy.*

*4 → Sur les plans du PLU où figurent - par rue ou portion de rue - faire figurer les hauteurs des immeubles collectifs existants, à moins que le choix du PLU soit de revenir à la baisse sur ces hauteurs d'immeubles?*

**b/ Le PLU en vigueur préserve 81 éléments patrimoniaux et 10 séquences cohérentes caractéristiques** du bâti des faubourgs rémois. C'est une décision très appréciable. Il est mentionné que cette liste a été complétée « suite aux propositions des associations de quartier ».

Si c'est probablement vrai pour les faubourgs Laon / Zola et Jean-Jaurès / Cernay (près de 120 maisons sauvegardées, en intégrant les séquences de ces deux faubourgs), les faubourgs de Sainte-Anne et de Courlancy / Porte de Paris ont été « maltraités » : 2 maisons seulement seraient préservés pour Sainte-Anne et autant pour Porte-de-Paris. Le PLU estime donc que le patrimoine des deux faubourgs Sainte-Anne et Porte-de-Paris n'a pas d'intérêt et peut donc disparaître peu à peu !

Nous nous élevons contre cette flagrante inégalité de traitement par rapport à d'autres faubourgs et cette non-reconnaissance d'un patrimoine, certes moins remarquable et plus populaire que ne le sont les maisons de maître et autres immeubles « art déco » ou « art nouveau » du centre de Reims. Un inventaire photographique de l'ensemble des maisons individuelles du faubourg a été réalisé afin de garder une trace de ce patrimoine du faubourg.

*5 → Sauvegarder une trentaine de maison, isolées ou en séquence, du quartier Sainte-Anne, avec l'objectif que le patrimoine de ce quartier populaire soit préservé. (Les photographies sont entre les mains des services de l'urbanisme).*

c/ La Ville de Reims, très dense, manque d'espaces verts par habitants ; le diagnostic préalable pointe cette caractéristique rémoise. **Le PLU indique à plusieurs reprises que les espaces verts en cœur d'îlots de faubourgs sont à préserver** (pages 257, 267, 277 et 333) dans toute la mesure du possible. Or, le PLU ne protège pas assez ces espaces verts. Des exemples récents de construction sur Sainte-Anne le prouvent.

*6 → Revoir les règles concernant la construction sur les zones B et C, dans la mesure où, malgré la limite des 40% constructibles pour la bande C, elles ouvrent sur une diminution importante des espaces verts de cœur d'îlots, caractéristique des faubourgs.*

*7 → Maintenir les séquences d'espaces verts privés en bord de rue.*

*8 → Encourager une transparence des rez-de-chaussée pour une lumière et une ouverture sur les espaces verts intérieurs aux îlots.*

*9 → Restaurer ou envisager des passages pour piétons de rue à rue.*

### **3. LE COMMERCE DE PROXIMITE ET L'ARTISANAT**

Une des caractéristiques des faubourgs est la présence d'un commerce de proximité, de services et d'artisans (cf. p. 153 et 277). L'association s'est inquiétée de la survivance de ce commerce et de cet artisanat du faubourg. Pour tenter d'enrayer la disparition de ce commerce, la Ville a décidé de pouvoir préempter pendant un an. L'association estime que la mesure est insuffisante, d'autant qu'il faudrait en connaître les règles d'application.

*10 → Arrêter un linéaire de commerces de proximité et d'artisans pour le faubourgs, sur et autour de la Place Sainte-Anne : rues de Courlancy, Clovis Chézel, Louvois, Maison Blanche et d'Estienne d'Orves.*

### **4. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

A l'image de ce qui se fait dans d'autres villes, notre association avait suggéré à la Ville de profiter du PLU pour se rapprocher des exigences envisagées par l'**Agenda 21 en matière de développement durable et de respect de l'environnement**. Les principes énoncés dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) sont très généraux.

*11 → Poser des exigences et/ou des mesures incitatives au plan thermique pour la rénovation du bâti ancien et les nouvelles constructions (HQE).*

*12 → Envisager une meilleure intégration du mobilier urbain et des signalisations et une limitation des publicités.*

Restant à votre disposition, nous vous assurons, Madame la Maire, de notre considération.  
Pour l'association Bien Vivre à Sainte-Anne,  
Gabriel d'Elloy, président.