

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

Reims, le 10 juillet 2009

Madame la Maire
Hôtel de Ville
51100 REIMS

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Reims.
Modifications soumises à enquête publique.

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 notre avis sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme que vous soumettez à enquête publique et sur la manière dont a été préparée la dite procédure.

Permettez-nous tout d'abord de nous étonner de n'avoir pas été consultés par la Ville, avant qu'elle ne propose des modifications importantes pour les faubourgs et pour la Chaussée Saint-Martin en particulier, d'autant plus que le 16 septembre 2008 nous vous avons adressé un courrier où nous mentionnions différentes propositions pour une révision du PLU.

Un des deux points importants que nous soulevions dans ce courrier était celui d'une meilleure préservation des espaces verts en cœur d'îlots, spécificités des faubourgs, dans une ville qui connaît un déficit d'espaces verts par habitant. A ce sujet, comme à propos des maisons remarquables à préserver aussi, votre Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme nous avait assurés qu'il n'y aurait pas de « révision » du PLU avant quelques mois (réflexion « Reims 2020 » oblige). Il ajoutait que nous pourrions alors faire valoir nos points de vue. En attendant, la Ville ne proposerait que des modifications limitées, en lien direct avec des opérations à engager.

1°. En conséquence, notre surprise est grande de découvrir qu'au détour de ce qui est présenté comme **« une modification pour procéder à des ajustements nécessaires (...) de zonage et de règlement (...) sans remettre en cause l'économie du PADD » (...)** pour **« favoriser la qualité environnementale des constructions »**, vous proposez que pour les faubourgs soient assouplies les règles de construction sur les parcelles, sans apporter les précautions qui permettraient de respecter les objectifs principaux arrêtés par le PADD pour l'ensemble de ces faubourgs (zone UF).

Ces objectifs du PADD auxquels les modifications dérogent sont clairs :

- **« organiser le caractère végétal des cœurs d'îlots variable selon les secteurs afin qu'un potentiel végétal complémentaire aux espaces verts publics soit préservé ;**
- **adapter les évolutions du bâti au contexte morphologique et paysager du projet : prise en compte des spécificités du parcellaire, de la hauteur, de la forme du bâti, de l'organisation de la parcelle et des caractéristiques de l'espace public environnant ;**
- **assurer une composition d'ensemble cohérente des îlots urbains ».**

Les modifications envisagées remettent donc notablement en cause ces principes ouvrant sur des évolutions importantes pour le « paysage », le « potentiel végétal » et la « cohérence » des faubourgs. Il nous apparaît qu'en conséquence elles relèvent d'une « révision » du PLU et non d'une simple « modification ». Par ailleurs, elles devraient s'inscrire dans les décisions que vous prendrez pour « Reims 2020 » et qui iront - nous l'espérons - dans le sens d'une métropole verte et d'une densification raisonnable des faubourgs.

Nous avons constaté de visu que, pour certaines parcelles du quartier, les modifications que vous proposez, ouvrent sur :

- un doublement, voire un triplement de la surface bâtie existante,
- une diminution de près de 50% des jardins considérés,
- une coupure irrémédiable de la coulée des jardins en cœur d'îlots.

2° Notre seconde surprise concerne la proposition de prolongement de la Chaussée Saint-Martin, « *étudiée dans le cadre du programme European 9* » et qui se veut une « *anticipation par création d'une nouvelle voirie* ». Elle touche une vingtaine de parcelles et elle est un signe fort de ce que vous envisagez !

Alors que régulièrement, nous avons demandé à la Ville où en était ce projet, l'informant de notre souhait d'échanger avec elle à ce sujet, il nous a été répondu très récemment encore (à l'occasion de l'enquête publique) qu'il était consultable en mairie et qu'il ne restait qu'un premier projet Or, la modification du PLU proposée :

- a) fait nommément référence à ce projet European,
- b) anticipe en créant une voirie qui touche parcelles et jardins.

Notre sentiment est d'être mis devant le fait accompli, à l'occasion de ce qui constitue l'engagement d'un projet urbain d'ampleur (200-300 logements ?) qui mérite que les habitants soient associés au plus tôt.

3° L'enquête publique s'achève. Elle aura permis à quelques rémois d'exprimer leur point de vue sur les modifications du PLU que vous proposez. Selon toute vraisemblance, ces remarques et avis n'infirmont pas les modifications, puisque c'est la limite de ce type de consultation, en France. Ceci dit, nous nous permettons cependant d'attirer votre attention sur le fait que les modifications proposées aux paragraphes 7.1.4.1, 7.2.4.1 et 7.3.4.1., pour les zones UFa, UFb2 et UFc, appelleraient trois précautions supplémentaires :

- ° se préserver d'opérations conduites par des promoteurs et qui excèderaient l'agrandissement légitime d'un logement existant;
- ° limiter l'emprise au sol (cf. 40% prévus pour la seule bande C), notre proposition étant d'encadrer aussi l'emprise au sol sur la bande b;
- ° tenir compte de la volumétrie et de l'épannelage des bâtiments existants et voisins pour encadrer la hauteur des extensions.

En conclusion, nous espérons que nos propositions retiendront votre attention et que vous entendrez notre demande d'une véritable consultation, à l'avenir et en amont de décisions d'urbanisme et d'environnement importantes pour les faubourgs. Nous pensons que ce serait cohérent avec votre volonté de développer une véritable démocratie locale autour des enjeux urbains.

En tout état de cause, nous souhaiterions que votre équipe municipale ne caricature pas nos positions : notre Association estime que les faubourgs doivent évoluer, voire se densifier raisonnablement, dans le respect de leur morphologie et de leur paysage qui sont une des composantes de notre ville !

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