



PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINQUEUX

Additif au rapport de présentation

Projet de modification n°2

Soumis à enquête publique du 10 juin 2024 au 10 juillet 2024

Dates d'approbation :
Révision : 21/03/2019
Mise à jour : 30/05/2021
Modification n°1 : 16/12/2021
Modification n°2 : **XX XXXX XXXX**

Cachet	Pour le Président, Le conseiller communautaire délégué, Thomas DUBOIS
--------	--

TINQUEUX VILLE

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GENERALE DE LA MODIFICATION DU PLU	2
1. Coordonnées du maitre d'ouvrage	2
2. Contexte de la modification n°2 du PLU de Tinquex	2
Le Plan Local d'Urbanisme de Tinquex aujourd'hui en vigueur	2
Les objectifs de la modification n°2	2
3. Le choix de la procédure de modification	3
4. Déroulé de la procédure	3
Autorité compétente	3
Les différentes étapes de la modification	4
Les Personnes Publiques Associées	4
Incidences sur l'environnement	5
5. Synthèse des modifications apportées	6
PRESENTATION DES ELEMENTS MODIFIES	7
1. Clé de lecture pour la présentation des modifications	7
2. Secteur Centre-ville / Zone UB-UC	8
Contexte et objectif :	8
Modifications apportées en conséquence	8
3. Secteur rue Pasteur / secteur UEb.....	11
Contexte et objectif :	11
Modifications apportées en conséquence	11
4. Autre modification / zone UX.....	14
Contexte et objectif :	14
Modifications apportées en conséquence	14

PRÉSENTATION GENERALE DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage

Communauté Urbaine du Grand Reims
Direction de l'Urbanisme, de l'Aménagement Urbain et de l'Archéologie
CS 80036
51722 REIMS CEDEX
03 26 77 78 13

2. Contexte de la modification n°2 du PLU de Tinquex

Le Plan Local d'Urbanisme de Tinquex aujourd'hui en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de Tinquex a été approuvé le 21 mars 2019. Depuis, le document a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 1^{ère} mise à jour le 30 mai 2021
- 1^{ère} modification le 16 décembre 2021

Les objectifs de la modification n°2

La Communauté Urbaine du Grand Reims et la commune de Tinquex souhaitent procéder à des ajustements du PLU, avec pour objectif, notamment :

- D'encadrer les règles de hauteur des installations radioélectriques en UXa et UXb.
- D'encadrer davantage le paysage urbain au sein du secteur de l'avenue Bonaparte.
- D'augmenter la hauteur des bâtiments et encadrer l'installation de panneau solaire au sein du secteur UB.
- D'accompagner l'implantation de construction au sein du secteur Pasteur par la création d'un secteur UCa.

Dès lors, la modification du PLU de Tinquex concerne les pièces suivantes du document :

- Le plan de zonage,
- Le règlement,
- Le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le Rapport de présentation, pour adapter en conséquence les chapitres présentant les éléments de zonage et de règlement.

Les éléments modifiés de ces pièces sont détaillés dans cet « additif au rapport de présentation », en identifiant de façon lisible les éléments concernés avant / après le projet de modification.

3. Le choix de la procédure de modification

Les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme sont encadrées par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme tandis que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durablesC;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Ce n'est pas le cas des ajustements prévus dans cette procédure.

En revanche, selon l'article L153-36 et 37 « 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 ».

De plus, l'article L153-41 indique que « 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 »

Certains ajustements prévus relèvent de l'alinéa 2.

Par conséquent, dans ce cadre réglementaire et au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la modification du PLU.

4. Déroulé de la procédure

Autorité compétente

La communauté urbaine du Grand Reims est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et de document en tenant lieu. En ce sens, elle est chargée de réaliser les procédures administratives d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme.

Par délibération en date du 11 septembre 2023, la commune de TINQUEUX a sollicité la Communauté urbaine du Grand Reims afin de prescrire la modification n°2 de son PLU. Cette modification a été prescrite par arrêté de la communauté urbaine le 26 octobre 2023.

Les différentes étapes de la modification

La mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique par un arrêté de la Communauté urbaine.

La présente procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de la Présidente de la Communauté Urbaine engageant la modification n°2 du PLU de Tinquieux (pris le 26 octobre 2023) ;
- Saisine de l'Autorité Environnementale (avis rendu le 2 mai 2024) ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie...) avant l'enquête publique;
- Saisine du Tribunal Administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur ;
- Arrêté du Président de la Communauté Urbaine ouvrant l'enquête publique ;
- Enquête publique durant 15 jours minimum (article L.123-9 du code de l'environnement) ;
- Remise par le commissaire enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées, au plus tard 1 mois après la clôture de l'enquête publique ;
- Approbation par la Communauté urbaine du dossier de modification, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique

Les Personnes Publiques Associées

En application des articles L.153-39 et L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est notifié, au Préfet et aux autres Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

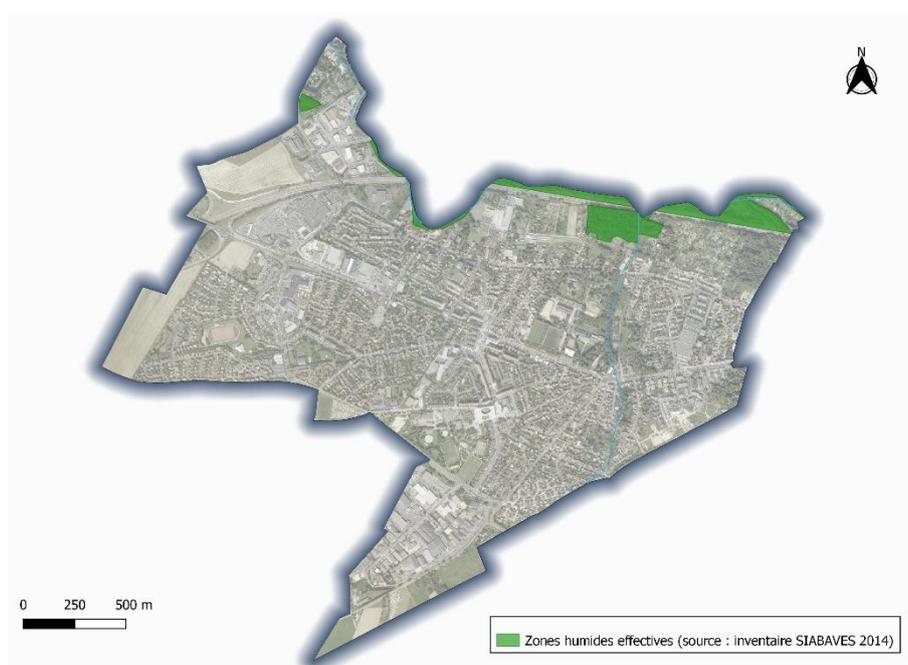
Le présent dossier est ainsi notifié pour avis, notamment, aux Personnes Publiques suivantes :

- Préfet de la Marne,
- Président du Conseil Régional du Grand Est,
- Président du Conseil Départemental de la Marne,
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne
- Président de la Chambre des Métiers et d'Artisanat de la Marne
- Président de la Chambre d'Agriculture de la Marne

Incidences sur l'environnement

Par décision n° 2024ACGE50 du 2 mai 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Grand Est a décidé de **ne pas soumettre** la modification n°2 du PLU de Tinquieux à la réalisation d'une évaluation environnementale. Ladite décision est jointe au dossier soumis à enquête publique.

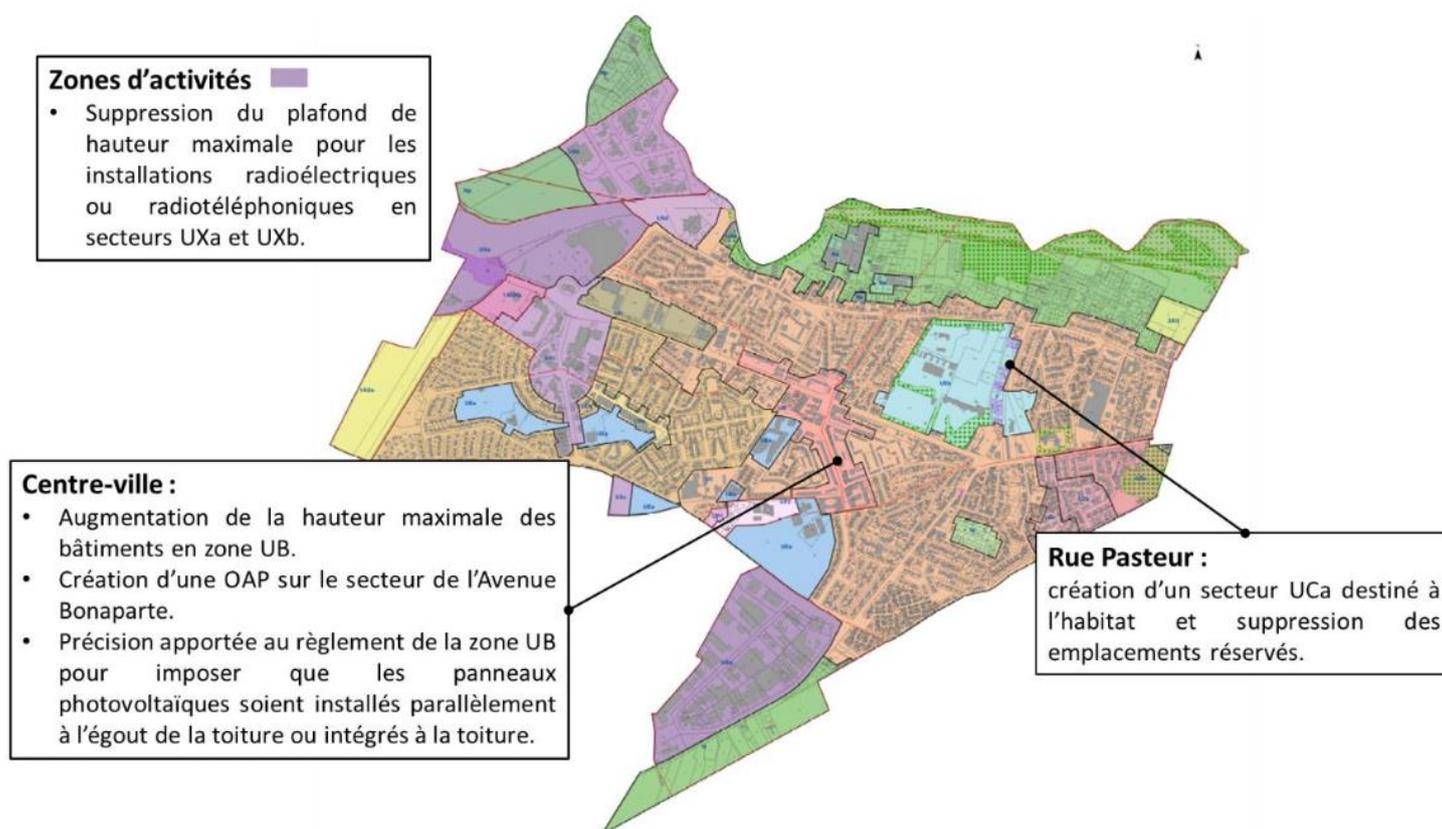
Dans son avis, la MRAE recommande de réaliser une étude de caractérisation de zones humides sur la zone concernée. Une étude réalisée par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Bassins Aisne Vesle Suipe (SIABAVES) sur le territoire communal a conclu à l'absence de zone humide sur le secteur de la rue Pasteur (cf. carte ci-dessous).



5. Synthèse des modifications apportées

La modification porte sur plusieurs types d'évolutions du PLU :

- Centre-ville : augmenter la hauteur maximale des bâtiments à 22m en zone UB contre 15m dans le PLU actuellement en vigueur.
- Secteur avenue Bonaparte : création d'une OAP
- Apporter une précision au règlement de la zone UB pour imposer que les panneaux photovoltaïques soient installés parallèlement à l'égout de la toiture ou intégrés à la toiture.
- Rue Pasteur : Créer un secteur UCa, destiné à l'habitat et supprimer des emplacements réservés.
- Zones d'activités : Suppression du plafond de hauteur maximale pour les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques en secteurs UXa et UXb.



Ces évolutions sont présentées de façon exhaustive dans le chapitre suivant.

PRESENTATION DES ELEMENTS MODIFIES

1. Clé de lecture pour la présentation des modifications

Les modifications apportées au PLU sont présentées de la manière suivante :

Pour les textes :

- Texte noir : texte aujourd'hui en vigueur, ne faisant pas l'objet de modification,
- ~~Texte rouge barré~~ : texte aujourd'hui en vigueur, supprimé par la modification du PLU,
- Texte rouge : nouveau texte introduit par la modification du PLU,

Pour les éléments graphiques :

Élément graphique du PLU en vigueur <u>avant la modification</u>

Élément graphique en vigueur <u>après modification</u> du PLU

2. Secteur Centre-ville / Zone UB-UC

Contexte et objectif :

La ville souhaite répondre à la forte demande de logements sur son territoire (494 logements - hors résidences - autorisées en 2022 selon les données Sitadel), tout en limitant le recours à la consommation d'espaces naturels, agricole ou forestier et en continuant de maîtriser la densification des tissus pavillonnaires qui constituent des espaces de respiration favorables à la qualité du cadre de vie. Elle souhaite donc permettre une densification de son centre-ville. Considérant l'offre de commerces, services et transport en commun sur le secteur, cela participera également à la réduction du recours à la voiture individuelle, ainsi qu'au renforcement de l'animation de la vie locale.

De façon concomitante, le bailleur social Plurial Novilia souhaite réaliser plusieurs opérations sur son parc immobilier de Tinquieux, qui est majoritairement situé en centre-ville. Il s'agit d'améliorer le confort de vie des habitants, notamment en procédant à des travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et en faisant davantage de place à la nature en ville. La recherche de l'équilibre financier de l'opération nécessite la création de surfaces de plancher supplémentaires. La surélévation de bâtiments existants est privilégiée par rapport à leur extension, dans une logique de non-artificialisation des sols.

Cette densification s'accompagne d'un objectif de renforcer la qualité des aménagements et des constructions dans le secteur.

Modifications apportées en conséquence

Modification du règlement écrit du PLU

Article UB 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder la hauteur de ~~15~~ 22 m, édicules, locaux techniques, panneaux solaires compris.
2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
4. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

Article UB 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment **ou installés parallèlement à l'égout de la toiture** et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UB 2.2.2.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle

SECTEURS UB/UC – « Secteur avenue Bonaparte » (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

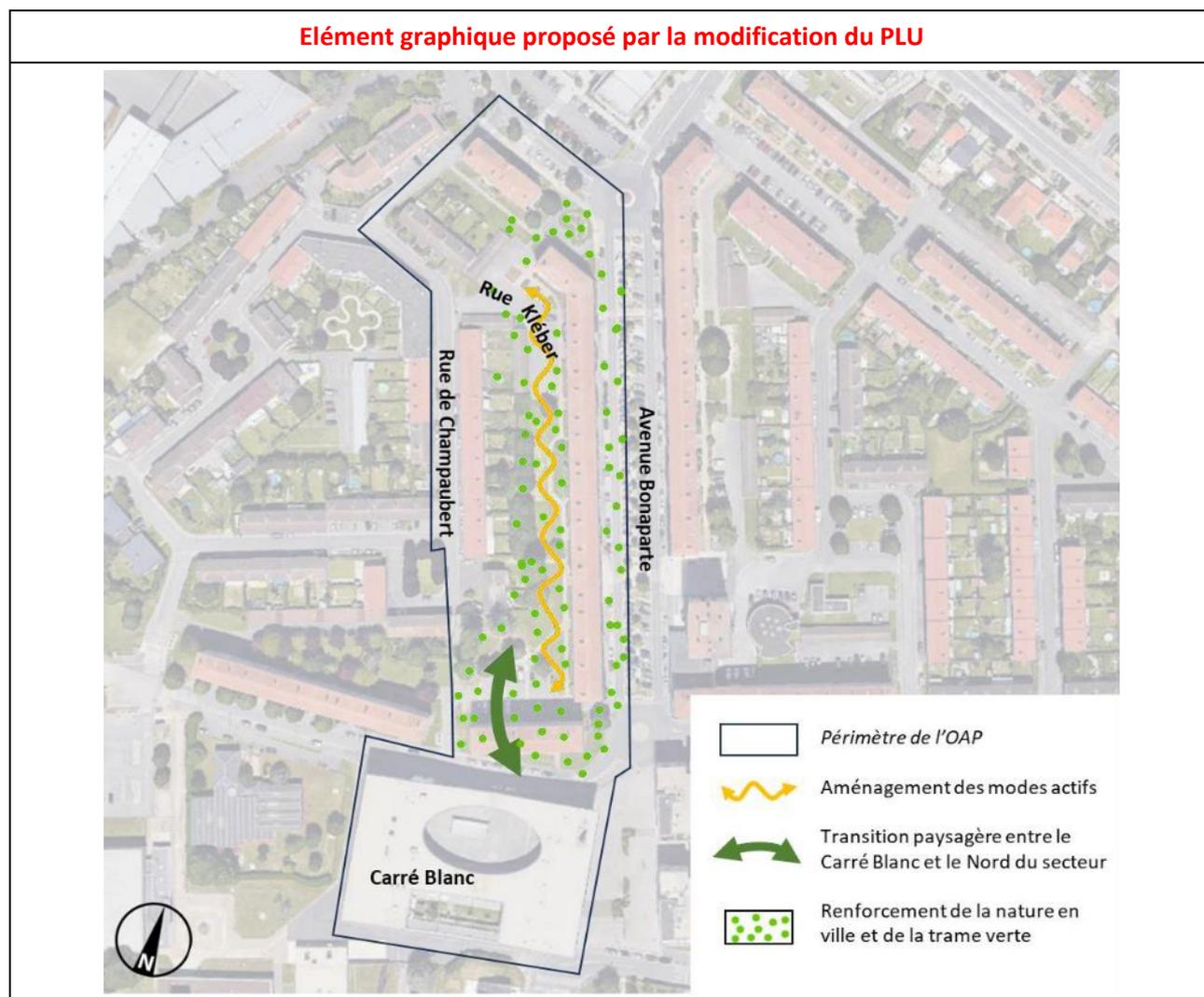
Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

- Valoriser les paysages urbains,
- Garantir la qualité architecturale des bâtiments,
- Veiller à la mise en valeur et au renforcement de la trame verte

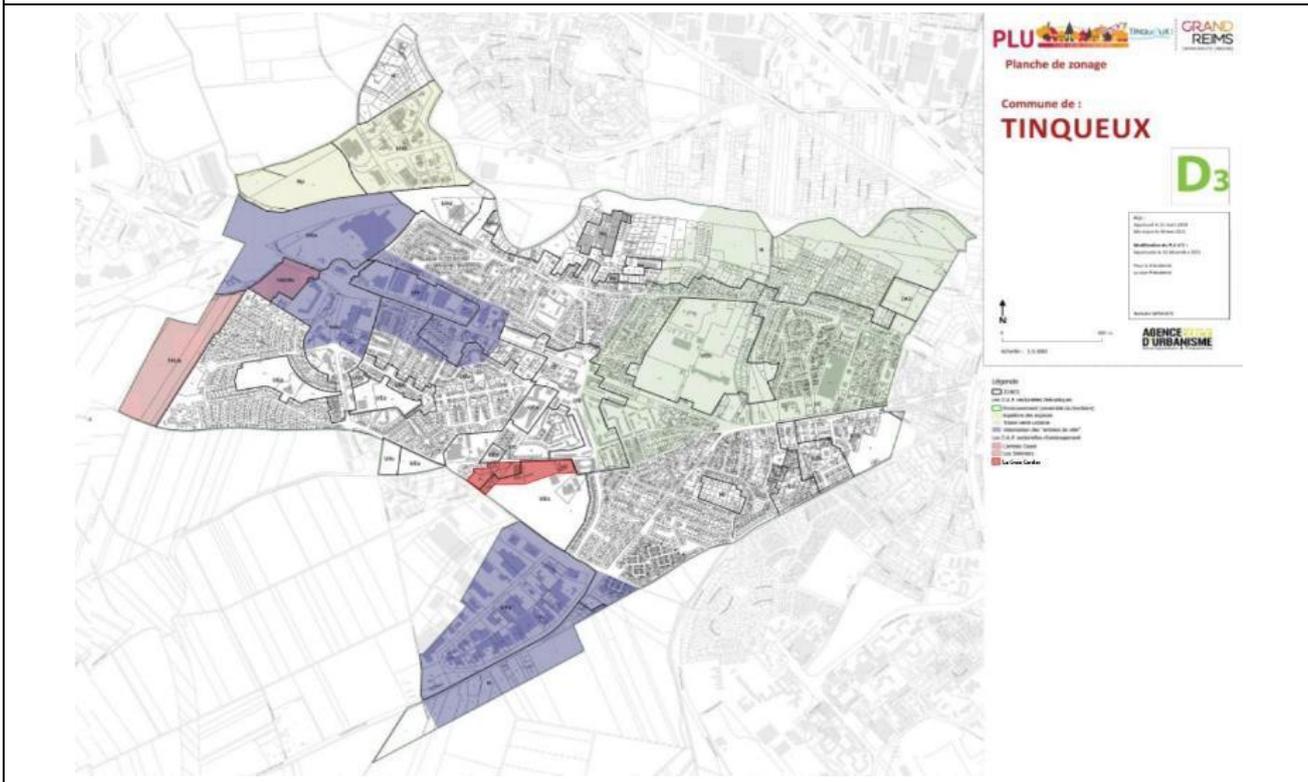
Les dispositions qualitatives relatives au schéma :

- En cas de travaux sur une construction existante :
 - Veiller à l'insertion de l'opération dans son environnement, notamment par un dialogue architectural avec les constructions voisines.
 - Améliorer la performance énergétique des logements (isolation thermique, intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables...).
- En cas de création de stationnement :
 - Veiller à la qualité de son insertion paysagère
- Encourager le recours aux modes actifs pour les déplacements (marche, vélo...), par un traitement paysager qualitatif de l'espace public, notamment dans le prolongement de la rue Kleber en direction du Carré Blanc.
- Assurer une transition paysagère entre le Carré Blanc et le nord du secteur. Cela pourra être réalisé par la création d'une perspective depuis la rue Kleber ou la rue de Champaubert par exemple.
- Favoriser et garantir la présence de la nature en ville et renforcer la trame verte locale (alignement d'arbres, plantation d'arbustes, pleine terre, murs végétalisés...).

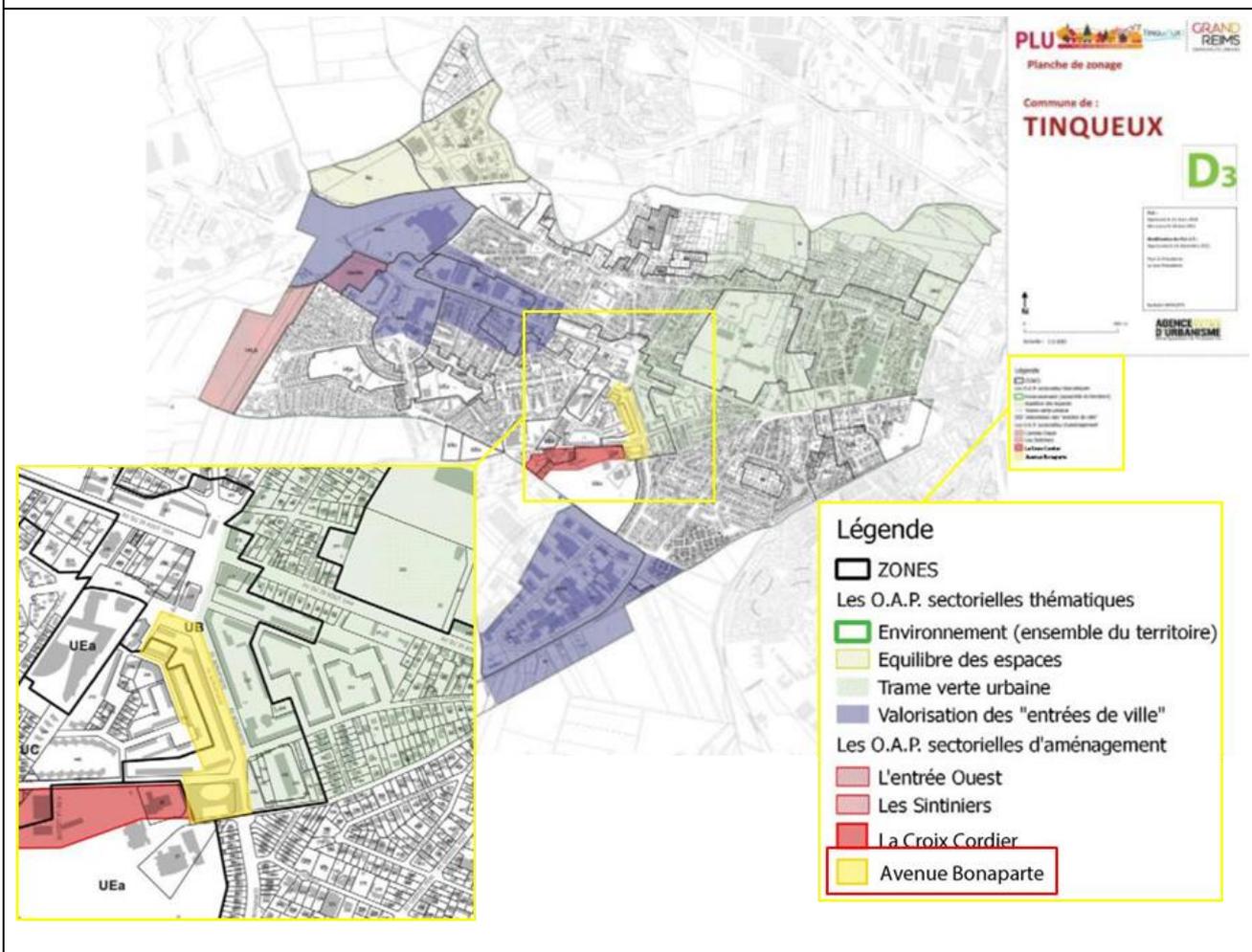
Elément graphique proposé par la modification du PLU



Elément graphique du PLU en vigueur avant la modification – Plan D3



Elément graphique en vigueur après modification du PLU – Plan D3



3. Secteur rue Pasteur / secteur UEb

Contexte et objectif :

Le stand de tir de la Muire est en cours d'acquisition par la ville de Tinquieux. La commune a mené des réflexions concernant l'aménagement global du secteur, compris entre la rue Pasteur à l'Est, l'avenue Roger Salengro au Nord, la rue Jean Jaurès à l'Ouest et l'avenue du 29 août 1945 au Sud.

Le projet comprend une valorisation du patrimoine bâti existant, la création d'un aménagement paysager qualitatif, et la création d'une nouvelle offre de logements. Afin de préserver l'écrin paysager du parc de la Muire, la nouvelle offre de logement a vocation à se situer à l'extérieur du parc, le long de la rue Pasteur. Ce projet s'articule notamment avec la construction récente d'un groupe scolaire de l'autre côté de la rue (ayant permis l'aménagement des réseaux d'eau potable et d'assainissement notamment).

La forme urbaine souhaitée est proche de celle permise dans la zone UC du PLU, mais avec un objectif de densité plus importante. Comme en centre-ville, il s'agit en effet de répondre à la forte attractivité de la commune, tout en participant à lutte contre l'étalement urbain et en garantissant la qualité des futures opérations et leur bonne insertion dans leur environnement proche.

Le secteur est par ailleurs concerné par plusieurs emplacements réservés qui ont fait l'objet d'acquisition par la Ville ou dont l'objet ne correspond plus au projet de la collectivité.

Modifications apportées en conséquence

Modification du règlement écrit

ARTICLE UC 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UC 1.1.
2. Sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone UC

- Les constructions et installations destinées aux logements aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les lotissements et les constructions groupées ;
- Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aménagements et extension des installations classées existantes soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'ils aient pour effet de réduire les nuisances causées par ces établissements ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions d'habitation ;
- Les extensions et/ou aménagements de constructions existantes

UC 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :

Dans la zone UC (hors secteur UCa) :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

Dans le secteur UCa uniquement :

- **En retrait d'au moins 4 m de l'alignement.**

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UC 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder
 - **Dans la zone UC (hors secteur UCa) : 70 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.**
 - **Dans le secteur UCa uniquement : 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.**
2. Au Nord de l'avenue Roger Salengro, au Nord de la Grande Rue et au Nord-Est de la route de Champigny (RD275), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle non bâtie.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UC 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques, panneaux solaires :

Dans la zone UC (hors secteur UCa) :

 - Pour une toiture à une ou plusieurs pentes : 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - Pour une toiture terrasse : 8 m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

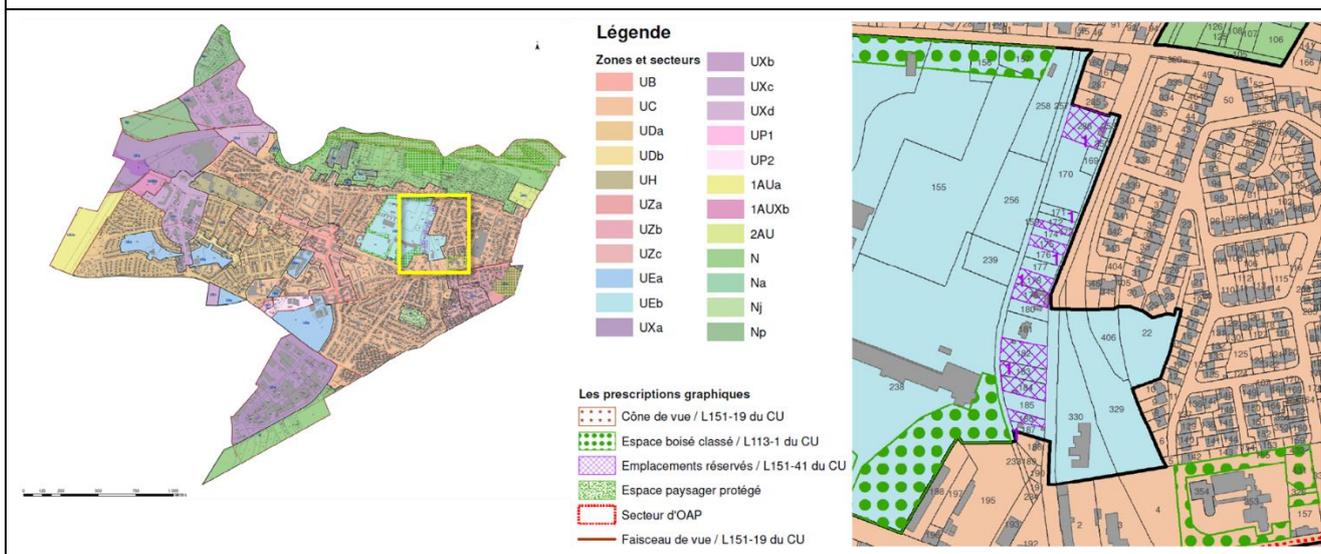
Dans le secteur UCa uniquement :

 - **15 m par rapport au niveau du terrain naturel.**
2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

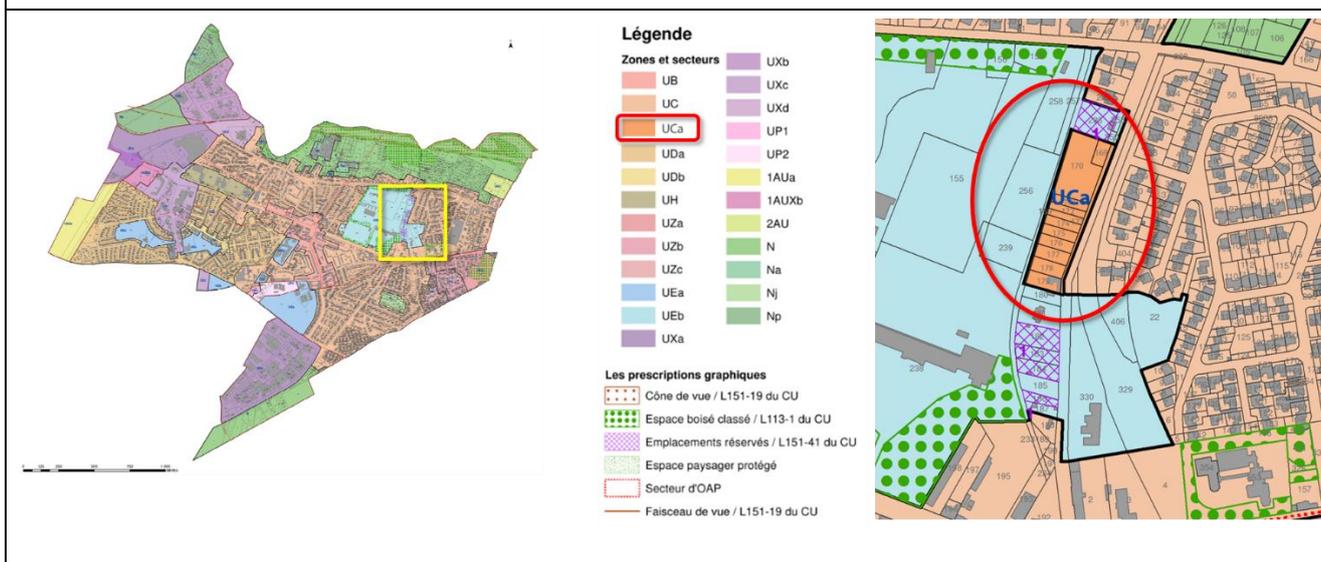
Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel

Modification du plan de zonage

Élément graphique du PLU en vigueur avant la modification - Zonage



Élément graphique en vigueur après modification du PLU - Zonage



4. Autre modification / zone UX

Contexte et objectif :

Le règlement du PLU autorise les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques dans la limite de 12 m de hauteur, de façon uniforme sur l'ensemble du territoire. Cette hauteur est inférieure à celle des installations actuellement déployées dans l'agglomération rémoise, pour accompagner le développement de la téléphonie mobile et de l'internet haut débit.

Aussi la Ville a été plusieurs fois confrontée à des demandes d'installation dépassant 12 m de hauteur, qui ont été refusées en application du règlement du PLU. Elle souhaite pouvoir les autoriser, mais uniquement dans les zones/secteurs où elles occasionneront potentiellement le moins de nuisance pour les riverains.

Modifications apportées en conséquence

Modification du règlement écrit

Article UX 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone (**hors secteur UXa**) :
 - 1.1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
 - 1.2. ~~Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques, les~~ Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.
2. Dans le secteur UXa **uniquement : non réglementé. La hauteur maximale des éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité n'est pas réglementée.**
3. Dans le secteur UXc **uniquement** :
 - 3.1 La hauteur ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au niveau naturel y compris les édicules, locaux techniques et panneaux solaires.
 - 3.2 Toutefois, dans la bande des 15 m à partir de l'alignement des voies, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 9 m par rapport au niveau naturel.
4. Dans le secteur UXd **uniquement** :

Dans la bande des 150 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A344, la ligne de faîtage de toute construction devra être orientée perpendiculairement à un axe de celle-ci et leur hauteur ne devra pas excéder 8 m au faîtage.
5. Dans les secteurs UXa et UXb : la hauteur maximale des installations radioélectriques ou radiotéléphoniques n'est pas réglementée.
6. Dans les secteurs UXc et UXd : la hauteur maximale des installations radioélectriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 m par rapport au terrain naturel.