PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification simplifiée n°2

Mise à disposition
Du 4 janvier 2021 au 5 février 2021

Pour la Présidente,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reims a été révisé le 28 septembre 2017, modifié le 19 décembre 2019.

Le PLU est un document de planification qui évolue et s'adapte autant aux évolutions législatives et réglementaires qu'aux projets d'aménagement que la collectivité souhaite mettre en œuvre sur son territoire.

Par arrêté n° CUGR-DUAUA-2020-073 en date du 25 septembre 2020, la communauté urbaine du Grand Reims a prescrit, sur sollicitation du Conseil Municipal, la modification simplifiée n°2 du PLU de Reims pour adapter et modifier certaines dispositions du PLU dans le but :

- D'accompagner le développement des mobilités durables,
- D'améliorer la lisibilité du règlement écrit en en précisant certaines dispositions,
- Et de mettre à jour la liste des zones d'aménagement concertées ;

1. Les objectifs et motivation de la procédure

1.1. Les objectifs de la procédure de modification simplifiée

Les objectifs de la modification simplifiée n°2 sont les suivants :

- Réduire les impacts des déplacements sur l'environnement (qualité de l'air, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre…), développer l'usage de modes alternatifs et moins polluants et diversifier l'offre de mobilité en étendant le périmètre de réduction des normes de stationnement de 300 à 500 m autour d'une gare ou d'un site propre et en diminuant certaines normes de stationnement à l'intérieur du périmètre élargi,

- Préciser les dispositions réglementaires de certains articles 4 du règlement du PLU relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

- Et supprimer le périmètre de la ZAC du Mont d'Arène clôturée et supprimée par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019.

1.2. La justification du choix de la procédure

Articles	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : - Changement des orientations de PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives - Création d'une OAP valant création d'une ZAC	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue. Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire de protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. Aucune ouverture à urbanisation et aucune création d'OAP valant création de ZAC n'est prévue. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 153-31.
L 153-36	Modification si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.	Le projet prévoit en revanche l'adaptation de plusieurs éléments de l'annexe au règlement et des annexes du PLU. Il entre donc dans le champ de l'article L 153-36

L153-45	La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : - S'il n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan - S'il n'a pas pour effet de diminuer ces possibilités de construire - S'il n'a pas pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser - S'il n'a pas pour effet d'appliquer l'article L131-9 (uniquement pour les PLU tenant lieu de PLH) La procédure simplifiée peut également être mise en œuvre : - Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28 - Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle	Le projet n'a pas pour effet de majorer ou de réduire de 20% les possibilités de construction dans les zones concernées. Il n'a pas pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Il n'a pas pour objet d'appliquer l'article L131-9. Il entre donc dans le champ de l'article L 153-45.

1.3. L'articulation avec le SCoT

La modification simplifiée n°2 est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Région Rémoise qui prévoit notamment :

- D'adapter le territoire aux impacts du changement climatique,
- De construire des mobilités performantes en développant notamment une approche qualitative de la mobilité.

2. Les adaptations du PLU :

A travers son PADD, la ville de Reims a défini des objectifs qui ont pour but de renforcer l'attractivité économique, résidentielle et touristique de la Ville et de promouvoir un cadre de vie qualitatif et dynamique et de développer une politique en faveur de la transition écologique.

Les adaptations envisagées et décrites ci-après s'inscrivent dans les objectifs définis dans le PADD.

2.1. Accompagner le développement des mobilités durables

Justification : Dans le but de réduire les impacts des déplacements sur l'environnement (qualité de l'air, nuisances sonores, émissions de gaz à effet de serre) et de développer l'usage de moyens de déplacements moins polluants et alternatifs (modes actifs, transport en commun), il est proposé d'une part d'étendre le périmètre de réduction des normes de stationnement de 300 à 500 m autour d'une gare ou d'un site propre (2.1.1), et d'autre part de diminuer les normes de stationnement imposées à l'intérieur de ce périmètre élargi (2.1.2) .

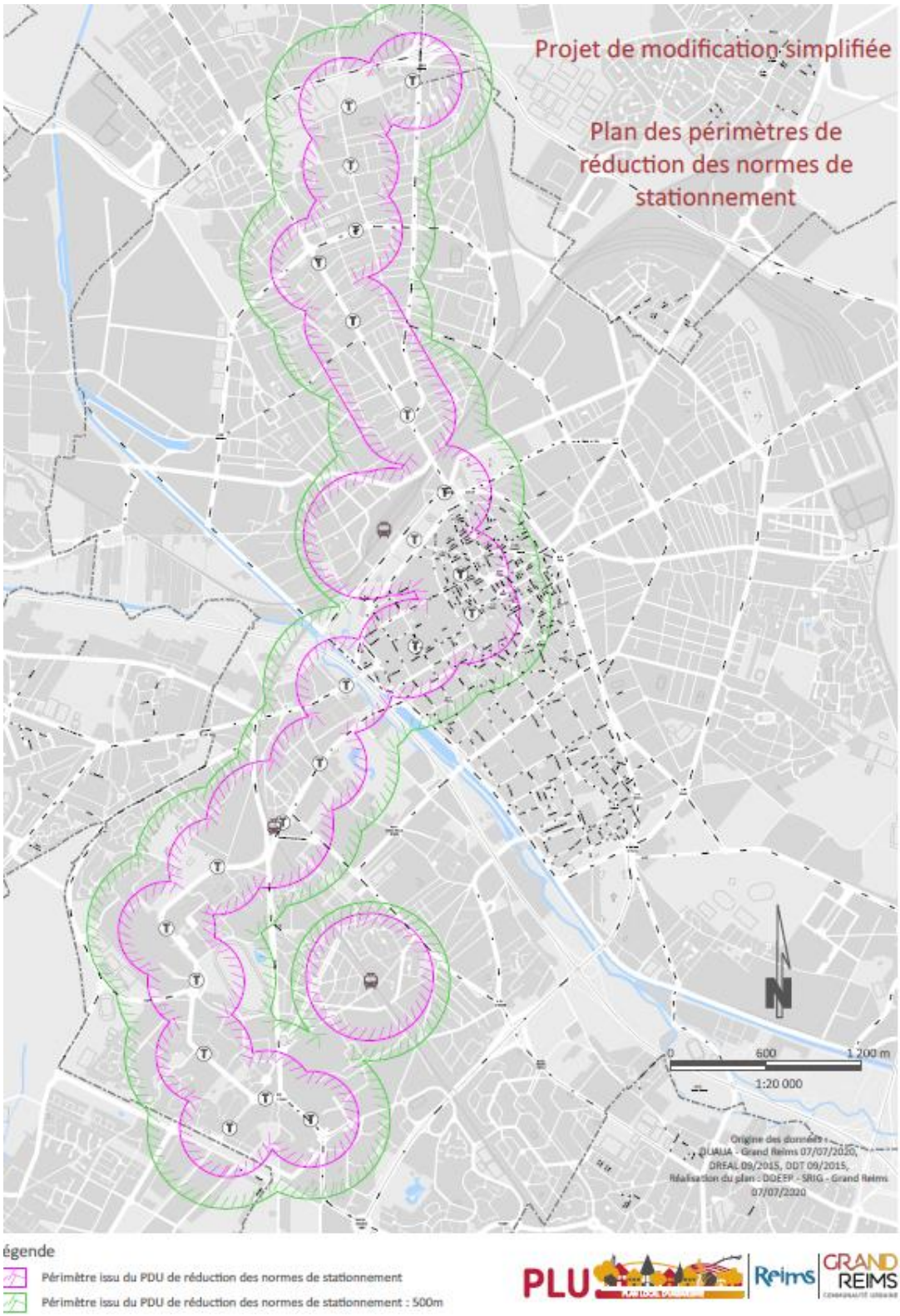
Aussi, sont modifiés :

- Les planches de zonage sur lesquelles apparaissent le périmètre de réduction des normes de stationnement, à savoir les planches 3, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 22, 23 et 27.
- Les articles 15 des zones concernées par la modification dans le règlement écrit.

2.1.1 L'extension du périmètre de réduction des normes de stationnement

Justification : Afin de réduire l'usage de l'automobile, les émissions de polluant et de développer l'attractivité des modes alternatifs à la voiture particulière, il est proposé d'étendre le périmètre de 300 à 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre ; la qualité de desserte le permettant.

Le périmètre est modifié comme suit :



Les planches graphiques 3, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 22, 23 et 27 comprenant le nouveau périmètre sont modifiées.

2.1.2. Les adaptations réglementaires :

Proposition de rédaction *(les modifications et/ou compléments apparaissent en bleu)*	**Justification**
Dispositions générales	
Page 17 : Stationnement des véhicules: Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. *Définition de la place de stationnement :* La taille de la place de stationnement proprement dite est de 2,5 x 5 m minimum. Toute tranche entamée est due. *Périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transports en commun :* Les prescriptions concernant le périmètre de réduction des normes de stationnement sont applicables à tout projet dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par ce périmètre, tel que représenté aux plans de zone et précisé en annexe du présent règlement. Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.	Dans le but de réduire les impacts des déplacements sur l'environnement (qualité de l'air, nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre…), il est choisi d'user de la faculté offerte par le code de l'urbanisme à l'article L. 151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».
Dispositions applicables à chaque zone : (Articles et pages modifiés : UA 15.2.1 et 15.2.4 (page 34), UC 15.2.1 et UC 15.2.1.3 (page 68) UD 15.2.1 et UD 15.2.1.3 (page 7), UE 15.2.1 et UE 15.2.1.2 (pages 85 et 86), UF 15.3.1 et UF 15.3.1.3 (pages 106 et 107), UN 15.2.1 et UN 15.2.1.3 (pages 122 et 123), UP 15.2.1 et UP 15.2.3 (page 134), UR 15.2.1. et UR 15.2.1.3 (pages 139 et 140), UX 15.2.2 (page 154). Les zones UB, UM, UV, UZ, AU, A et N ne sont pas concernées par le périmètre élargi.	
Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone **:** - ~~1 place par tranche de 70m² de surface de plancher avec 1 place par logement. Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par~~	Dans le but de réduire les impacts des déplacements sur l'environnement, de développer l'usage des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins polluants et de diversifier l'offre de mobilité, les normes de stationnement exigées dans le périmètre de réduction des normes de stationnement sont

~~logement, nonobstant l'application des normes susvisées.~~ 1 place par logement ▪ Aucun exigence de places visiteurs. ▪ Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.	fixées à 1 place par logement. Au vu de la taille moyenne des logements (supérieure à 70 m²), cette adaptation constitue une réduction de la norme de stationnement Cette évolution concerne les zones concernées par ce nouveau périmètre et les zones autorisant les constructions à usage d'habitation.
15.2.4. Pour les résidences ~~étudiants~~ universitaires ou séniors : ▪ 1 place pour ~~5~~ 6 unités d'hébergement.	La notion de résidence étudiante est remplacée par la notion de résidences universitaires dans le règlement écrit conformément aux dispositions du code de l'urbanisme qui renvoient à la définition de l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitat, qui ne fait pas de distinction entre résidences publiques ou privées. Dans le but de réduire les impacts des déplacements sur l'environnement, de développer l'usage des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins polluants et de diversifier l'offre de mobilité, les normes de stationnement pour les résidences services, résidences universitaires ou séniors dans le périmètre de réduction des normes sont désormais fixées à une place pour 6 unités d'hébergement, contre 1 place pour 5 dans le PLU en vigueur. Cette adaptation s'inscrit en conformité avec les dispositions combinées des articles L151-35 et R 151-46 du code de l'urbanisme, qui disposent qu'il ne peut être exigé, pour ce type de construction, la réalisation de plus de 0,5 aires pour 3 places d'hébergement (soit 1 pour 6).

2.2. Précision de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans certaines zones du règlement du PLU

Justification : Pour clarifier la règle et lever toute ambiguïté sur son interprétation, il est fait le choix de préciser que l'implantation d'une construction quand elle est imposée en limite séparative, s'entend en tout point de la construction.

Les ajouts apparaissent en bleu dans le document.

Article et pages du règlement écrit	Proposition de rédaction
Article UA 4.1.1.1, UA 4.1.2.1, UA 4.2.1.1 et UA 4.2.1.2 (pages 25 et suivantes)	À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en tout point sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
Article UD 4.1.1 (UDa et UDb) (pages 73 et suivantes)	A l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au Plan des Zones, les constructions peuvent s'implanter en tout point :

Article UE 4 (page 83)	Les constructions doivent s'implanter en tout point :
Article UF 4.1.2.1 / 4.1.2.2. / 4.2.2.1 / 4.2.2.2. / 4.3.2.1/ 4.3.2.2 (page 93 et suivantes)	Les constructions doivent s'implanter en tout point d'une limite séparative à l'autre. *Nota* : Pour 4.2.2.1 et 4.2.2.2 : les constructions peuvent s'implanter en tout point
Article UM 4 ; (page 111)	Les constructions doivent s'implanter en tout point :
Article UN 4.1 / 4.2.1 / 4.2.2 / 4.3 / (pages 117 et suivantes).	Les constructions doivent s'implanter en tout point
Article UR 4 (page 137)	Les constructions doivent s'implanter en tout point
Article UV 4 (page 144)	Les constructions doivent s'implanter en tout point à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 3m.

2.3. *Suppression du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du Mont d'Arène*

Le document « Annexes » détaille les zones d'aménagement concerté du territoire rémois. Le conseil communautaire du Grand Reims dans sa délibération n°2019-363 en date du 19 décembre 2019 a approuvé le bilan de clôture de la ZAC du Mont d'Arène et sa suppression.

Aussi, il convient de mettre à jour la liste des ZAC.

C'est pourquoi, la page 262 du document « Annexes » est modifiée.

Ancienne rédaction :

LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

Nom de la ZAC	Date de création
ZAC Saint Léonard	28.08.1972
ZAC Essillards II	20.08.1976
ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991
ZAC Venise	21.02.1995
ZAC Mont d'Arène	03.10.1995
ZAC Jeanne d'Arc	06.02.1996
ZAC Croix Blandin	16.12.1997
ZAC du Vieux Port	15.12.1998

ZAC Dauphinot	11.05.2000
ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017

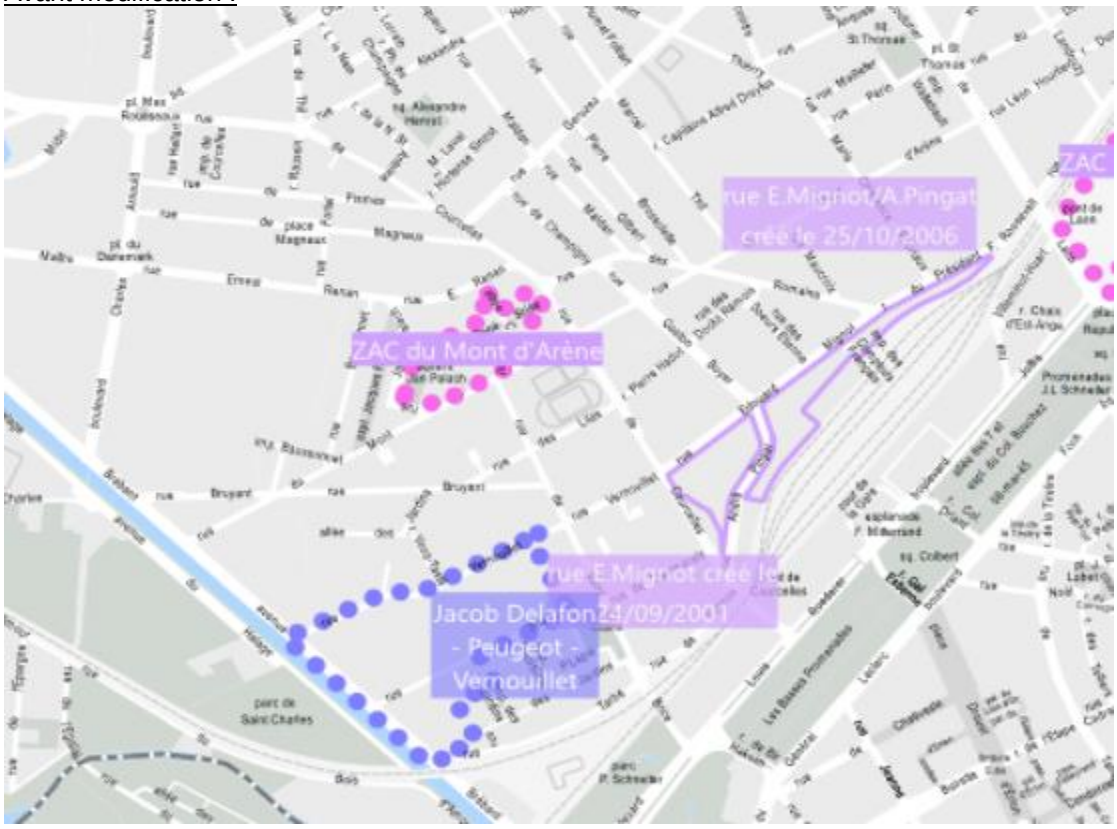
Nouvelle rédaction :

LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

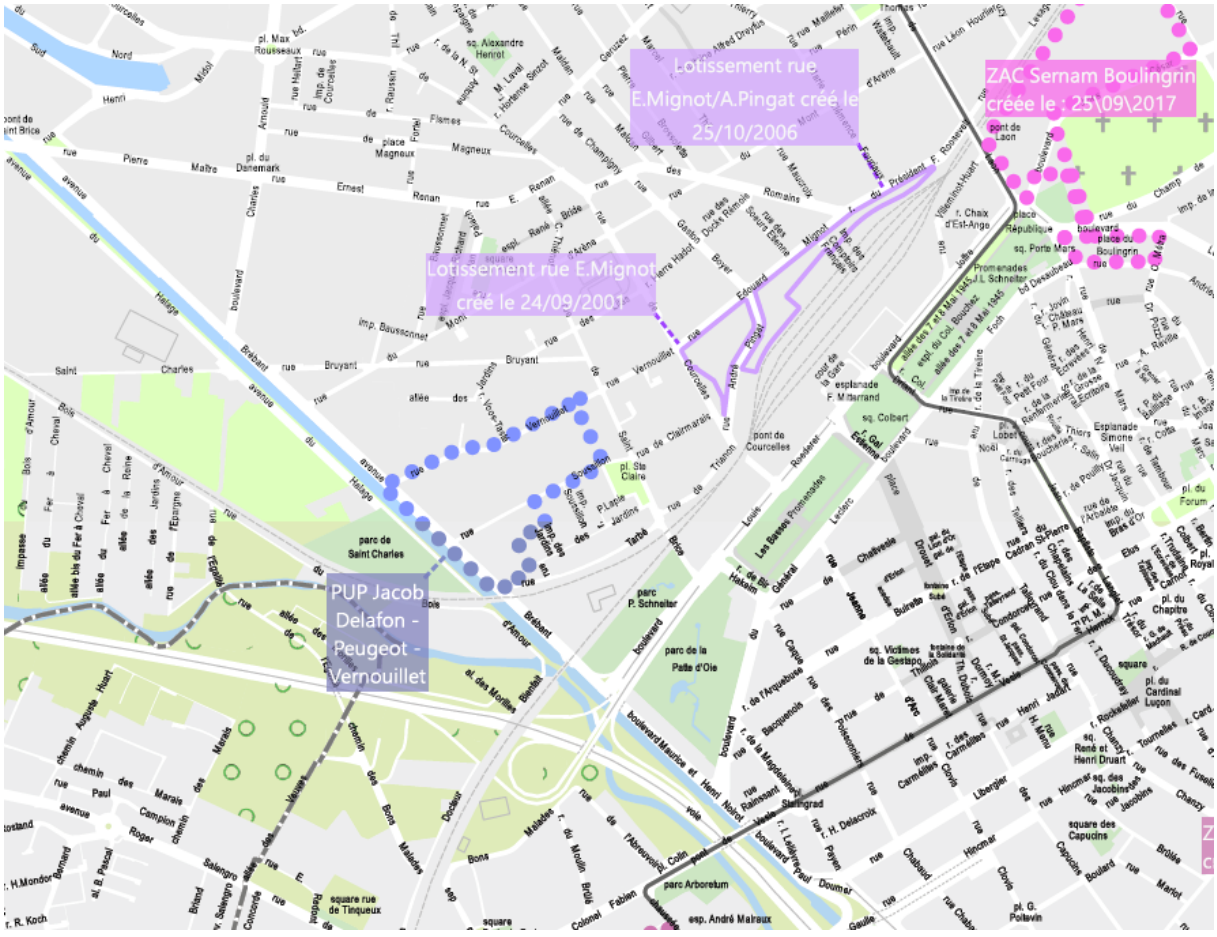
Nom de la ZAC	Date de création
ZAC Saint Léonard	28.08.1972
ZAC Essillards II	20.08.1976
ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991
ZAC Venise	21.02.1995
~~ZAC Mont d'Arène~~	~~03.10.1995~~
ZAC Jeanne d'Arc	06.02.1996
ZAC Croix Blandin	16.12.1997
ZAC du Vieux Port	15.12.1998
ZAC Dauphinot	11.05.2000
ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017

En complément, le dossier de PLU contient une planche des Zones d'Aménagement Concerté, des Lotissements et du Projet Urbain Partenarial représentant graphiquement leur périmètre. C'est pourquoi, celle-ci est modifiée comme suit.

Avant modification :

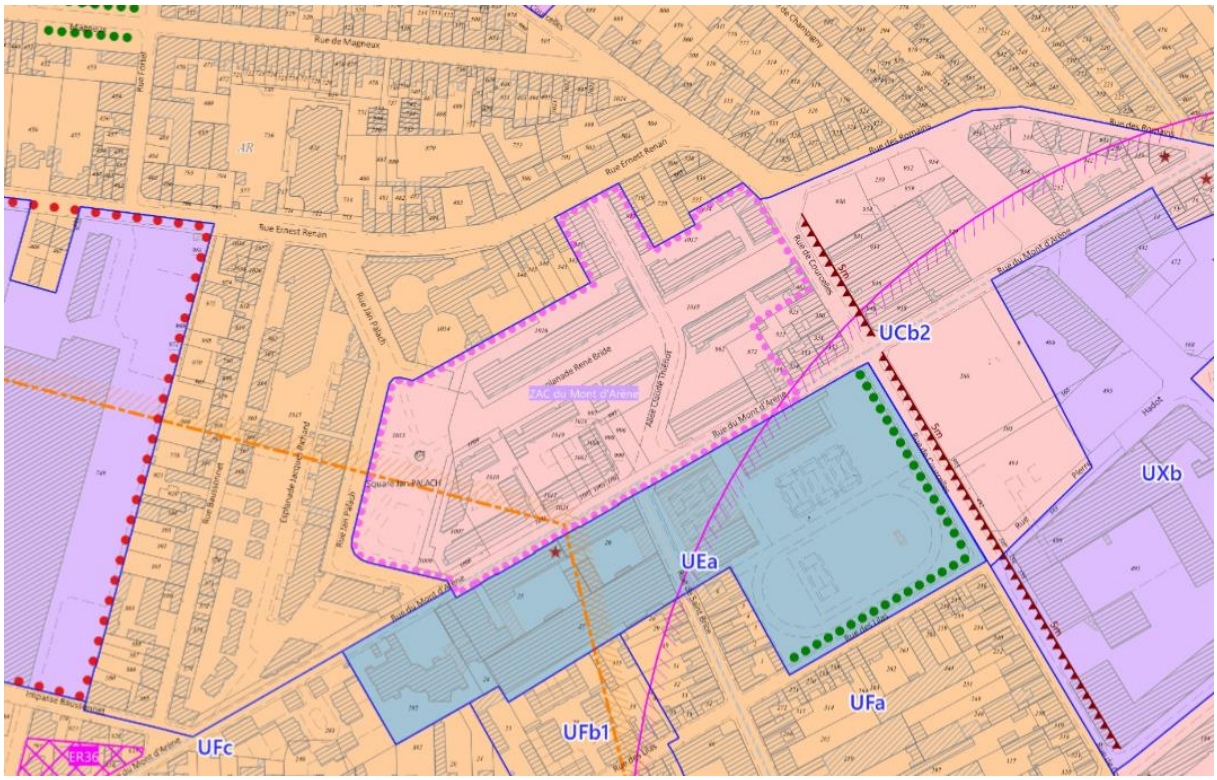


Après modification :

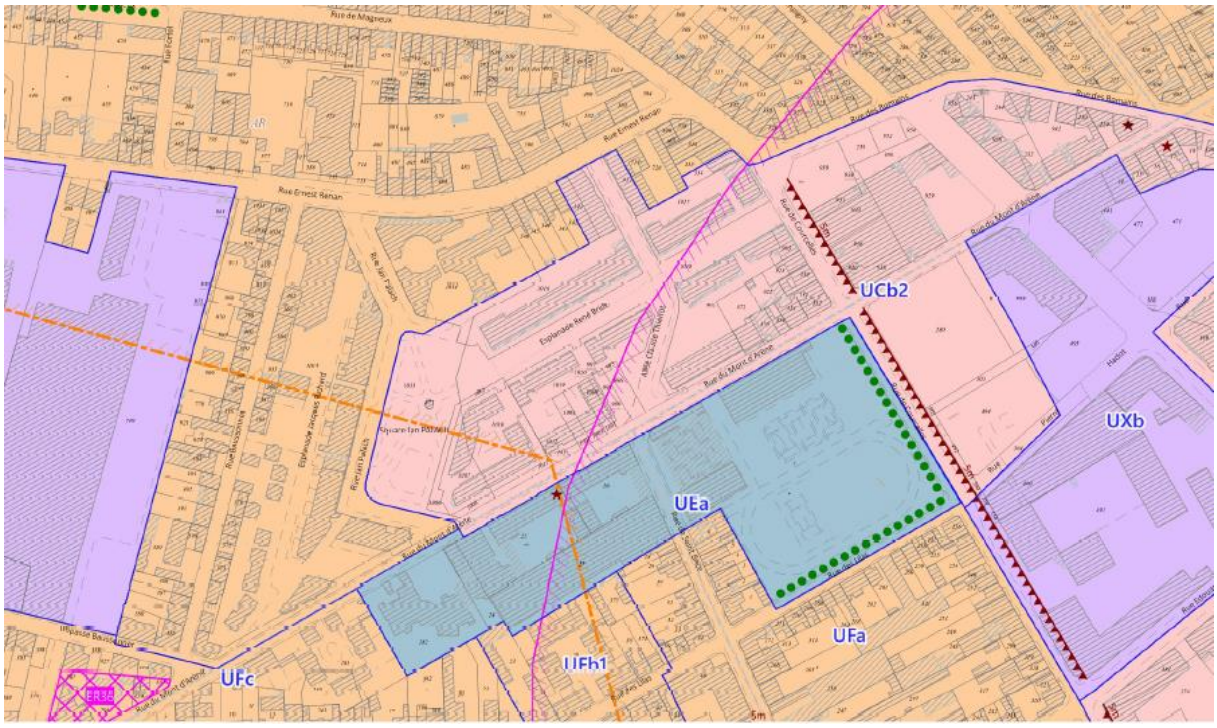


Enfin, les planches de zonage numéros 9 et 13 sont modifiées en supprimant la référence à cette ZAC clôturée et supprimée par délibération.

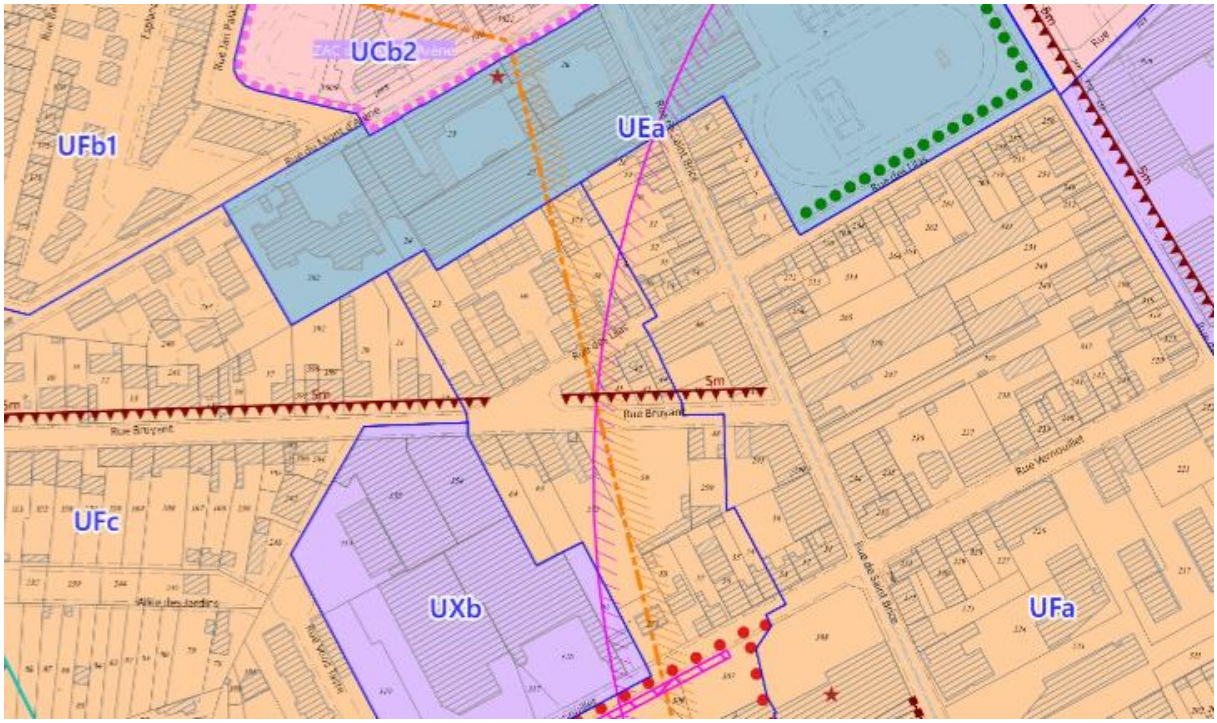
Avant modification - Planche 9 :



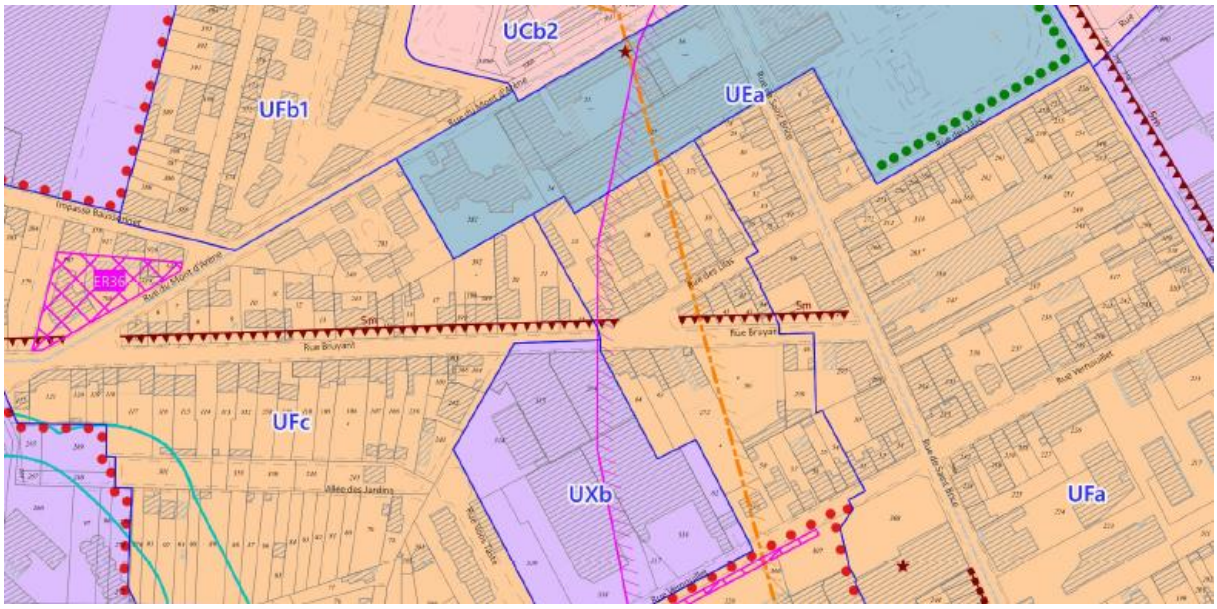
Après modification – Planche 9 :



Avant modification – Planche 13 :



Après modification – Planche 13 :



3. L'analyse des effets de la modification simplifiée sur l'environnement

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU de Reims, approuvée le 29 septembre 2017. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ géographique ont été identifiées, décrites et évaluées.

Il est proposé d'analyser les effets de la modification simplifiée n°2 sur l'environnement au regard des

thématiques analysées dans l'évaluation environnementale.

	Accompagner le développement des mobilités durables	**Préciser certaines dispositions réglementaires**	**Mettre à jour la liste des ZAC**
Caractéristiques géophysiques	Pas d'incidence directe sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'état initial de l'environnement (climat, forme du relief, sol et sous-sol).		
Patrimoine naturel et cadre de vie	La réduction de certaines normes de stationnement exigées dans un périmètre de réduction des normes de stationnement élargi permet de diversifier l'offre de mobilité en traitant des enjeux environnementaux et d'engager la collectivité dans le développement des mobilités durables.	Pas d'incidence sur le patrimoine et le cadre de vie.	
Paysage urbain		Pas d'incidence sur le paysage urbain.	
Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets	La réduction des normes de stationnement exigées dans un périmètre de réduction des normes de stationnement élargi permet de réduire significativement les impacts des déplacements sur l'environnement (qualité de l'air, émission de gaz à effet de serre) et de développer des modes de déplacements moins polluants.	Pas d'incidence sur l'énergie, l'émission de gaz à effet de serre et la gestion des déchets.	
Cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource	Pas d'incidence sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource.		