



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article  
R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification n°3 du Plan  
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims (51)  
portée par la communauté urbaine du Grand Reims**

n°MRAe 2024ACGE104

## La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième-alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 10 juillet 2024 et déposée par la communauté urbaine du Grand Reims, compétente en la matière, relative à la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Reims (51), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant que la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) fait évoluer les règlements écrit et graphique et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les points suivants :

- **Point 1** : il concerne le secteur « Peugeot-Jacob-Delafon-Vernouillet » :
  - la ville de Reims souhaite développer une opération d'aménagement sur ce secteur. L'opération vise à la création d'un quartier mixte axé préférentiellement vers l'enseignement supérieur, le tertiaire, le logement, l'hôtellerie ou encore la constitution de tiers lieux. Ce nouveau quartier s'articulera autour d'une nouvelle place publique tournée vers le canal et la constitution de venelles de liaisons internes au secteur ;
  - dans le but de traduire la volonté de construire une continuité de façade urbaine entre les « Magasins Généraux » et le centre-ville, le secteur « Peugeot-Jacob-Delafon-Vernouillet », initialement classé en zone UCB4, ainsi que la parcelle AS313 initialement classé en en zone UFB1, 3,7 ha au total, sont reclassés en zone UCB5 ;
  - pour précisions :
    - la zone UF regroupe les faubourgs rémois, c'est-à-dire les quartiers Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cérès/Cernay/Jaurès et vise à préserver leurs caractéristiques morphologiques, tout en autorisant le renouvellement de la ville sur elle-même. Le secteur UFB correspond à des formes urbaines constituées, régulières et irrégulières, qui sont à maintenir ;
    - la zone UC regroupe l'ensemble du tissu urbain périphérique au centre historique ayant des vocations d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Le secteur UCB correspond à certains quartiers établis aux portes du centre historique et dont les caractéristiques ne permettent pas un classement en zone UF. Il se subdivise en cinq secteurs UCB1, UCB2, UCB3, UCB4 et UCB5 dont les caractéristiques

- engendrent des formes urbaines qui prennent en compte les grands projets et tiennent compte du contexte bâti environnant ;
- les Emplacements réservés (ER) n°32 (dédié à l'élargissement de la rue Soussillon) et n°34 (dédié à la création de la liaison inter-quartiers) sont supprimés dans le but de retranscrire les choix en matière de trame et d'organisation viaires, notamment la création d'une nouvelle place publique et de venelles de dessertes internes autour des îlots, en lieu et place du projet de voirie inter-quartiers délestant l'avenue Bréban ;
  - l'ER n°33 (dédié à l'élargissement de la rue Vernouillet) est réduit, sa superficie passe de 1 115 m<sup>2</sup> à 340 m<sup>2</sup> ;
  - un nouvel ER n°41 (dédié à l'aménagement d'une nouvelle place publique ) de 203 m<sup>2</sup> est créé ;
  - le nouveau secteur « Peugeot-Jacob-Delaforon Vernouillet » est intégré à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le chapitre intitulé « Conférer aux différents sous-secteurs une identité urbaine propre » ;
- **Point 2** : il concerne le secteur « Plaine des sports Saint Charles » :
    - le secteur « Plaine des sports Saint Charles » désigne le secteur situé de part et d'autre de la rue Saint Charles, en bordure du canal, à proximité immédiate du nouveau quartier de l'innovation Port Colbert. La Ville projette sur ce secteur, la construction d'un complexe sportif comprenant un complexe de raquette et une base nautique. Par conséquent ce secteur de 2,73 ha, actuellement concerné par plusieurs zonages différents (AUB, UXa et Uxb), est reclassé en zone AUe nouvellement créée ;
    - une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique à la nouvelle zone AUe est créée en conséquence ;
    - pour précisions :
      - la zone AUe correspondra à un territoire d'équipement avec intégration possible de commerces et de services, urbanisable dès réalisation des réseaux nécessaires ;
      - la zone AUB, correspond à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ;
      - la zone UXa correspond aux grandes zones d'activités (Parc Industriel Colbert, Parc Industriel Port Sec, ancienne emprise de la ZAC Farman Sud) ;
      - la zone Uxb correspond au Distripôle Nord-Est, à des enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain existant ainsi qu'à l'ancienne emprise de la ZAC La Neuville, clôturée en 2011 ;
    - l'ER n°11 «bassin de rétention » de 7 107 m<sup>2</sup> est supprimé, la création du bassin de rétention n'étant plus nécessaire à la gestion des eaux pluviales du secteur ;
    - un ER n°42 de 710 m<sup>2</sup> est créé près de la rue Saint-Charles au croisement de la rue de la Victoire, afin d'assurer un maillage viaire cohérent ;
  - **Point 3** : il concerne le secteur « Arcelor-Mittal » :
    - l'ER n°36 de 1 664 m<sup>2</sup> est supprimé. Au sein du secteur « Arcelor Mittal », l'ER n°36 était dédié à la réalisation d'un aménagement paysager. Il se situe à l'angle des rues Bruyant et Mont d'Arène. L'ER n°36 n'a plus lieu d'être au regard de l'évolution du projet urbain Port Colbert qui prévoit, à cet emplacement, de conserver un bâti de même échelle que l'existant ;
  - **Point 4** : il concerne le secteur « Arc Nord Est – Tir aux Pigeons » :
    - le secteur « Arc Nord-Est – Tir aux Pigeons » désigne l'ensemble des terrains situés au sud de la route de Bétheny et au nord de l'avenue Jean Jaurès, constitués de friches d'activités ou ferroviaires ou de terrains actuellement occupés mais susceptibles de muter à court, moyen ou long terme ;

- ce secteur est concerné par différents zonages et par deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : l'OAP Arc Nord-Est Tir aux Pigeons et l'OAP Arc Nord-Est Rue des Bouchers, définies en 2017 ;
- les orientations de l'OAP du secteur Arc nord-est-Tir aux Pigeons sont modifiées afin de tenir compte de l'évolution du secteur et des nouvelles orientations urbaines, il s'agit :
  - d'intégrer l'OAP spécifique à la rue des Bouchers à l'OAP globale Arc Nord-Est Tir aux Pigeons ;
  - de permettre le développement du secteur tout en préservant l'environnement et le paysage ;
  - d'encadrer et maîtriser la production de logements neufs répondant aux critères de la charte d'attractivité résidentielle tant dans les formes urbaines acceptables, que dans la qualité architecturale et l'environnement dans lequel ils s'insèrent ;
- **Point 5** : il concerne le secteur « Electrolux 2 » :
  - la parcelle CT 644 correspond à un secteur de friche industrielle, préalablement occupé par l'usine Electrolux. Il s'inscrit, à une échelle plus large, dans une dynamique de reconversion urbaine, qui s'est notamment traduite par l'aménagement de la ZAC Dauphinot et du quartier Réma Vert. Il comprend notamment un élément de patrimoine industriel implanté au 3 rue d'Archiac, dont l'intérêt a été reconnu au sein du PLU comme patrimoine d'intérêt local ;
  - la poursuite de la restructuration de ce quartier nécessite de réutiliser une partie de cette friche industrielle, implantée à l'angle de la rue d'Archiac et de la rue du Général Mazillier, afin d'implanter un équipement de santé et d'action sociale ;
  - une partie de la parcelle CT 644, d'environ 1 400 m<sup>2</sup>, classée en zone Uxb, est reclassée en zone UNa ;
  - pour précisions :
    - la zone UN correspond aux grands ensembles d'habitat collectif dispersés dans la ville et notamment le quartier Murigny ainsi que certains secteurs des quartiers Nord et Sud, l'extrémité de l'avenue Jean-Jaurès et le boulevard Saint Marceaux. La zone UNa correspond à la définition proprement dite de la zone et à l'ensemble des quartiers cités ci-dessus ;
    - la zone UXb est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et de services ;
- **Point 6** : il concerne le secteur des « Essillards » :
  - le secteur des « Essillards », situé à l'est de Reims, est principalement composé de constructions à usage d'activités économiques et est structuré autour d'un parc de 4,8 ha. Le sud-est de la parcelle EN 299, classée en zone UEa, constitue une rupture dans le front bâti implanté en continuité de la rue Gabriel Voisin. Il est composé de boisements sur la partie située à proximité de ladite rue et d'un terrain vague en retrait. Le terrain est actuellement classé en zone UEa, ce qui ne permet que la construction d'équipements et l'aménagement de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs ;
  - afin de répondre au besoin de développement d'activités économiques et afin d'éviter toute extension urbaine, la partie sud-est de la parcelle EN 299, d'une surface d'environ 1,4 ha, est reclassée en zone Uzd5 ; Ce reclassement permet ainsi de reconstituer un front bâti continu le long de la rue Gabriel Voisin ;
  - les boisements situés au sud de ce terrain sont protégés par l'identification et la localisation d'éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - pour précisions :

- la zone UEa correspond aux grands équipements collectifs à vocation éducative, de sports, de loisirs, socioculturels et culturels, administrative, de santé et de sécurité disséminés dans la ville ;
  - la zone UZ correspond aux ZAC à vocation d'activités. La zone UZd5 est destinée à accueillir des activités tertiaires et des petites unités de production sans nuisance ;
- **Point 7** : il concerne le secteur « Angle Dauphinot - Clémenceau » :
    - à l'angle de l'avenue Clémenceau et du boulevard Dauphinot, un ensemble de parcelles de 2 500 m<sup>2</sup> classé en zone UEa est reclassé en zone UDa afin d'offrir une diversité de destinations de construction, avec des règles de hauteur dérogatoires (2 niveaux de 3 m maximum pour chaque niveau) ;
    - pour précisions, la zone urbaine UDa est dans l'ensemble contiguë et périphérique aux anciens faubourgs. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat, d'activités, d'équipements et de services disposant d'un tissu plus aéré et disparate que l'hypercentre et les faubourgs. Les bâtiments sont également, à l'échelle de la ville, plus modestes et la discontinuité du bâti prédomine. Le secteur UDa correspond à la définition proprement dite de la zone disposant en outre d'un sous-secteur UDa1 non raccordable au réseau d'assainissement;
  - **Point 8** : il concerne le secteur « Boulevard Saint-Marceaux » :
    - la parcelle CK 243, sise 120 boulevard Saint-Marceaux, est actuellement occupée par une maison individuelle. Or, ce terrain est classé en zone UNa, secteur destiné aux grands ensembles d'habitat collectif ;
    - afin de corriger cette erreur de délimitation de zonage, il est proposé de reclasser la parcelle CK 243 en zone UFb2, correspondant au secteur limitrophe et au tissu de faubourg ;
    - pour précisions, la zone UF regroupe les faubourgs rémois, c'est-à-dire les quartiers Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cérès/Cernay/Jaurès et vise à préserver leurs caractéristiques morphologiques, tout en autorisant le renouvellement de la ville sur elle-même. La zone UFb2 correspond à des espaces aux formes urbaines constituées irrégulières dont les caractéristiques sont à conserver ;
  - **Point 9** : il concerne la suppression de Zones d'aménagement concerté (ZAC) :
    - le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims a supprimé 3 ZAC. Afin de prendre en compte cette décision, les ZAC suivantes sont supprimées du PLU : ZAC Jeanne d'Arc, ZAC des Essillards 2, ZAC des Jardins de la Vesle ;
  - **Point 10** : il concerne la modification du règlement dans la zone UF :
    - la zone UF regroupe les faubourgs rémois, c'est-à-dire les quartiers Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cérès/Cernay/Jaurès et vise à préserver leurs caractéristiques morphologiques, tout en autorisant le renouvellement de la ville sur elle-même ;
    - pour répondre à ces enjeux, des règles spécifiques ont été définies en matière d'implantations et de dimensions des constructions (hauteurs) ;
    - il convient d'apporter des précisions aux règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives (article 4) du secteur UFb et aux dimensions de construction – hauteurs (article 8) de l'ensemble de la zone UF afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ainsi :
      - dans l'article 4, les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher ainsi que les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3 m et dont l'emprise au sol est

inférieure à 20 m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16 m ;

- dans l'article 8, la hauteur de façade Hf est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse. Cette hauteur est définie par le plan d'épannelage et doit comporter un nombre de niveaux maximum défini comme suit :
  - **Hf sur rue = 7 m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 2 niveaux soit R+1 ;
  - **Hf sur rue = 10 m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 3 niveaux soit R+2 ;
  - **Hf sur rue = 13 m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 4 niveaux soit R+3 ;
  - **Hf sur rue = 16 m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 5 niveaux soit R+4 ;
  - **Hf sur rue = 19 m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 6 niveaux soit R+5 ;

Observant que :

- **Point 1** : il permet d'harmoniser les règles d'urbanisme entre les secteurs « Magasins Généraux-Centre ville » et « Peugeot-Jacob-Delafon-Vernouillet » dans le but de construire une continuité de façade urbaine entre les deux secteurs, et met à jour la liste des emplacements réservés (ER). Sa mise en œuvre facilitera la réalisation du projet de ville et n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement et le paysage ;
- **Points 2 et 5** : ils permettront de reconverter et réutiliser des friches urbaines. Les évolutions projetées sont situées en dehors de zonages environnementaux remarquables. L'Ae attire cependant l'attention sur un éventuel risque lié aux sols pollués. La compatibilité des usages envisagés avec l'état de pollution des sols doit être établie le plus en amont possible, notamment lors de la présente modification qui rendra les projets possibles. Seule la réalisation d'une étude de sol permettra de caractériser ou d'écarter la présence de pollution ;

***L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité des secteurs avec les usages futurs, et rappelle la nécessité de réaliser une étude de sol pour caractériser les éventuelles pollutions présentes, une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et un plan de gestion des pollutions (dépollution du site en cas de pollution avérée avant toute ouverture à l'urbanisation) avec une analyse résiduelle des risques démontrant la compatibilité des usages futurs avec le site après traitement ;***

- **Point 3** : il supprime un emplacement réservé (ER). Sa mise en œuvre contribue à la mise à jour du règlement et n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- **Point 4** : il correspond à une évolution des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de tenir compte de l'évolution du secteur et des nouvelles orientations urbaines. Sa mise en œuvre permettra de transcrire les orientations d'aménagement et de mutations urbaines définies dans le cadre de grands projets urbains portés par la ville de Reims. Il permettra aussi la mise en valeur du paysage ;
- **Point 6** : selon le dossier au sein de la zone d'activités des Essillards, une partie de la parcelle EN 299 (1,4 ha), actuellement à usage d'espace vert est rendue constructible. Les boisements existants sont protégés par la création d'un élément paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Enfin, les règles paysagères sont également renforcées (nouvelle obligation d'aménager 25 % de la superficie de la parcelle en espaces verts et obligation de planter 1 arbre de haute tige pour 3 places de

stationnement, contre 6 places dans le PLU en vigueur) . Le milieu qui sera aménagé présente toutefois un caractère naturel.

**L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de l'absence d'enjeux relatifs à la biodiversité (espèces protégées notamment) par la mobilisation de la bibliographie existante et au besoin par la réalisation d'un diagnostic de terrain et de mettre en œuvre la séquence Éviter-Réduire-Compenser prescrite par le code de l'environnement en conséquence (article R.122-20 II 6°) ;**

- **Point 7** : il permettra d'offrir une diversité de destinations de construction, avec des règles de hauteur dérogatoires. Sa mise en œuvre facilitera l'instruction des autorisations d'urbanisme et n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;
- **Point 8** : il permettra de corriger une erreur de délimitation de zonage. Sa mise en œuvre facilitera l'instruction des autorisations d'urbanisme et n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- **Point 9** : il concerne une mise à jour du règlement. Sa mise en œuvre n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement ;
- **Point 10** : il concerne la modification de quelques points du règlement de la zone UF (articles 4 et 8). Sa mise en œuvre facilitera l'instruction des autorisations d'urbanisme et n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement ;

### AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté urbaine du Grand Reims (51), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Reims, **sous réserve de la prise en compte des recommandations formulées par l'Ae**, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, **la communauté urbaine du Grand Reims (51)** ;
- l'Ae attire l'attention de ladite communauté urbaine sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant (points 2 et 5, et point 6)**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté urbaine du Grand Reims rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 30 août 2024.

Le Président de la Mission régionale  
d'autorité environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU