



PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification simplifiée n°1
approuvée le 19/12/2019

Reims.fr

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reims a été révisé le 28 septembre 2017.

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 en date du 12 juillet 2019, la communauté urbaine du Grand Reims a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU de Reims dans le but d'accompagner le développement du tissu urbain existant.

1. Les objectifs et motivation de la procédure

1.1. Les objectifs de la procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 a pour objectif d'adapter et de modifier certaines dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme afin d'encadrer le développement des projets urbains et de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Il s'agit en particulier de :

- modifier les plans masses de l'écoquartier Remafer et le règlement s'y rapportant (article 14)
- supprimer les emplacements réservés liés au projet Reims Grand Centre
- annexer le périmètre de projet urbain partenarial Port Colbert – Secteur Jacob Delafon – Peugeot - Vernouillet

1.2. La justification du choix de la procédure

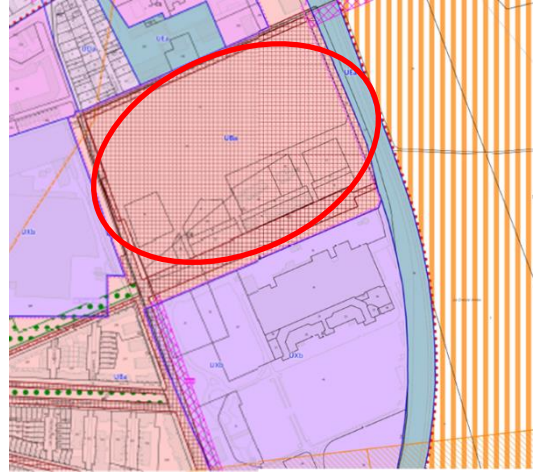
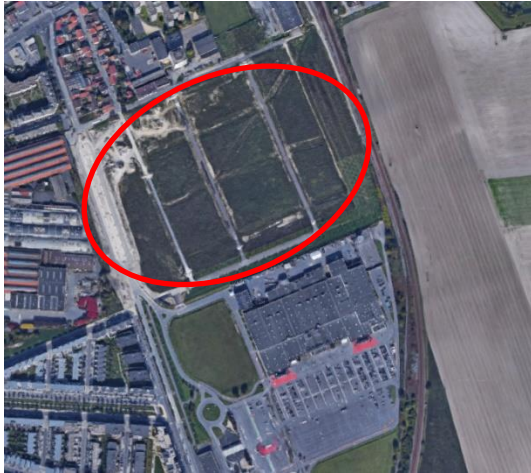
Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation 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 ni sont 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 n'entre pas dans les cas de l'article L 153-31. Il 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

2. Les adaptations du PLU :

2.1 Modification des plans masses de l'écoquartier Rémafer

Contexte

L'opération « Réma'Vert » vise à développer à l'Est de Reims un quartier mixte et exemplaire en matière de développement durable, sur les terrains de l'ancienne usine Rémafer, et dans le cadre de la deuxième phase de la ZAC Dauphinot.



Les premières constructions ont été inaugurées en 2015. Le projet prévoit à terme 700 logements, des équipements de proximité, des commerces et des services, dans le cadre d'une architecture végétale structurante.

Le projet intègre des principes ambitieux en matière de développement durable : performance énergétique des constructions, mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, implantation des circulations et des bâtiments permettant une utilisation optimale des apports solaires, gestion des eaux pluviales par des noues paysagères, maintien des perspectives vers le Mont de Berru et la Cathédrale, qualité des espaces publics et développement des toitures végétalisées. Le projet a été récompensé dans le premier concours écoquartier organisé par l'Etat dans le domaine Ecoconstruction.

Le projet est localisé dans le secteur UBa du PLU de Reims, et dans un secteur de plan masse dans lequel des prescriptions ont été édictées. Il existe quatre plans, insérés dans l'annexe au règlement :

- Le plan masse, qui précise le projet en matière d'aménagement des espaces publics et privés et de traitement des limites
- Le plan des alignements, qui définit les règles d'implantation des constructions
- Le plan des hauteurs, qui définit les épannelages maximaux souhaités
- Le plan des affectations autres que le logement, qui traduit le principe d'implantation souhaitée de commerces ou de services le long de la rue de Nice et sur la place de l'entrée Sud-Ouest

Afin de tenir compte de l'évolution du projet, ces plans masses nécessitent d'être modifiés.

Justifications

Un plan est ajouté : le plan des espaces publics, piétons et des échappées visuelles, qui précise les emprises de ces différentes constituantes, les emprises constructibles, les espaces privés de pleine terre, et la zone de jardins partagés. Certaines cotations sont également précisées.

❖ Les modifications des plans masses existants portent sur :

- la création de nouveaux axes publics de circulation à l'est du site, des dessertes piétonnes associées et du traitement des limites à respecter.

Cette adaptation vise à améliorer l'accès aux jardins partagés, et contribue au déploiement des mobilités douces

- la prise en compte de la création d'un nouveau lot constructible, D1, en lieu et place d'un espace public au nord-est de l'éco-quartier. Ce lot a vocation à accueillir un programme de 12 logements en accession sociale.

Cette modification contribue à la densification de l'enveloppe urbaine et, en conséquence, à la lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels. Elle permet également le développement d'un programme renforçant la mixité sociale de l'écoquartier.

- La modification des règles d'emprise et d'implantation pour les lots D1 à D5, implantés sur la frange Est de l'écoquartier, le long de la zone tampon accueillant les jardins partagés. Les constructions peuvent désormais s'y implanter librement à l'intérieur des lots, en respectant toutefois une implantation à l'alignement le long des axes structurants.

Cette adaptation du plan masse vise à permettre le développement de nouveaux process d'innovation, notamment la construction de maisons bois préfabriquées et la réalisation d'un projet expérimental de 5 maisons en impressions 3D. Ce dernier projet a été lauréat de l'appel à projet « Architecture de la transformation 2018 » et lauréat du trophée de l'innovation du Grand-Est.

- L'homogénéisation des hauteurs de construction pour ces mêmes lots D1 à D4, à R+2. Dans le PLU en vigueur, le plan des hauteurs permettait de construire jusqu'à R+3 dans certaines parties.

L'objectif est d'assurer une transition douce vers la zone tampon en matière d'épannelage.

Le règlement écrit est également complété en son article 14 relatif aux obligations en matière d'espaces verts. Cette adaptation est une conséquence de la modification du Plan des alignements, qui ne définit plus la localisation des espaces privés de pleine terre pour les lots D1 à D5. Afin de répondre aux objectifs qualitatifs du projet en matière de végétalisation, le règlement prévoit que ces lots doivent comprendre au moins 30% d'espaces libres de pleine terre.

Adaptation du règlement (p 54)

A titre de précision, seul l'extrait du règlement écrit relatif à la zone UB (pages 46 à 58) est intégré au dossier de modification simplifiée. Aucun autre article du règlement écrit n'est modifié.

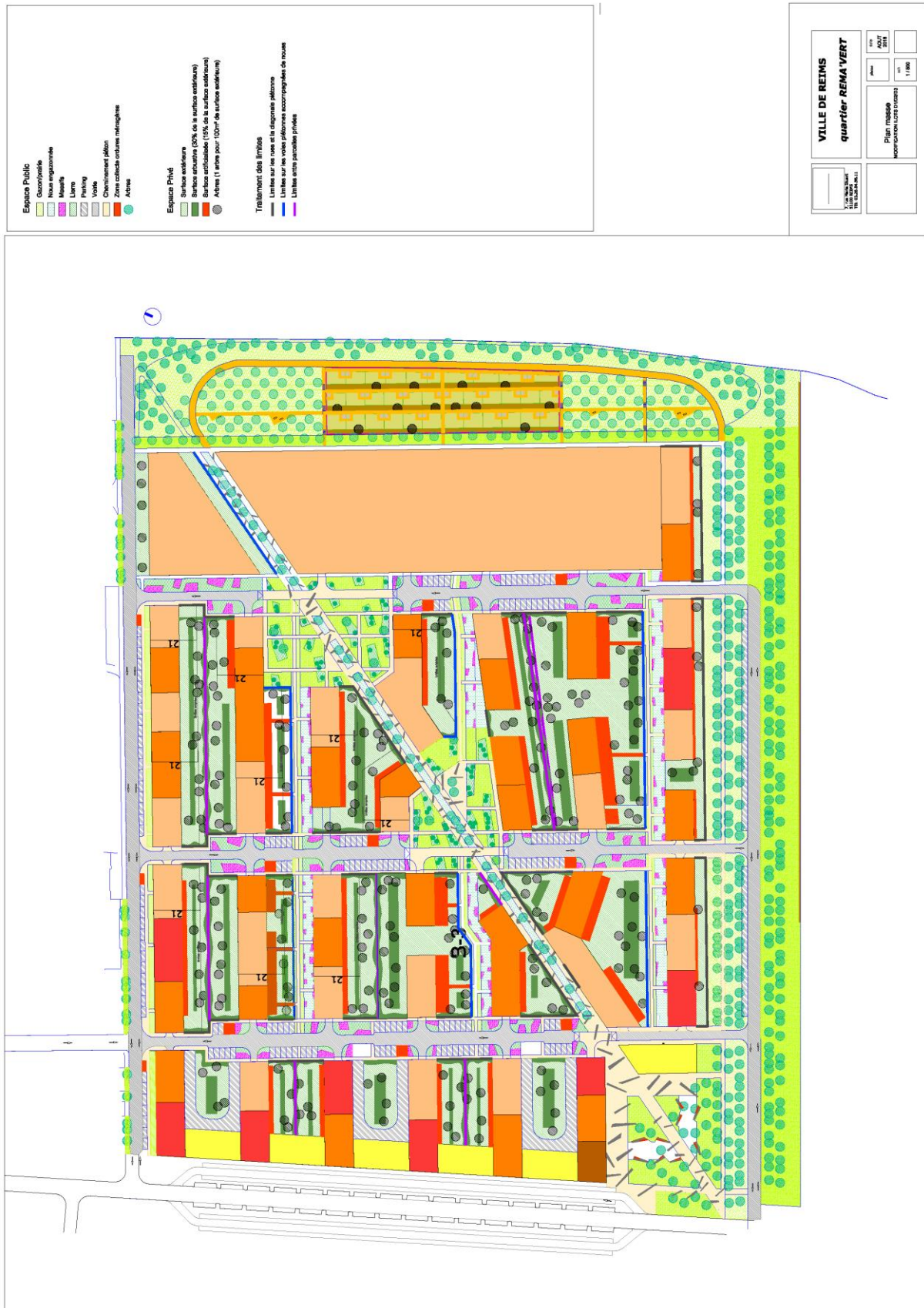
PLU en vigueur	Projet de modification simplifiée 1
<p>14.1 Dans le secteur UBa :</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le secteur de plan masse :</u> La surface de terrain devant être aménagée en espace libre de pleine terre est identifiée graphiquement. Ces espaces devront comportés au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100m²</p>	<p>14.1 Dans le secteur UBa :</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le secteur de plan masse :</u> La surface de terrain devant être aménagée en espace libre de pleine terre est identifiée graphiquement. Ces espaces devront comportés au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 100m².</p> <p>Pour les lots D1, D2, D3, D3 sud, D4 et D5 délimités au Plan des espaces publics, piétons et échappées visuelles (voir annexe au règlement), 30% au moins de la surface de terrain doit être aménagée en espace libre de pleine terre, et comporter au minimum 1 arbre de haute tige par fraction de 100m².</p>

Adaptations de l'annexe au règlement (p 39) :

A titre de précision, seul un extrait de l'annexe au règlement est intégré au dossier de modification simplifiée, qui concerne les pages 39 à 49 du document opposable.

PLU en vigueur	Projet de modification simplifiée n°1
<p>Ces principes d'aménagement sont traduits et précisés au sein du secteur de plan masse, qui prend la forme de 4 cartographies insérées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le plan des espaces publics, piétons et des échappées visuelles, précise les emprises des squares, places et axes publics, les emprises constructibles au sein de différents lots et les espaces privés de pleine terre les accompagnant ainsi que la zone de jardins partagés. Figurent également les principes d'échappées visuelles et les dessertes piétonnes. Enfin, sont précisées certaines cotations. 	<p>Ces principes d'aménagement sont traduits et précisés au sein du secteur de plan masse, qui prend la forme de 4-5 cartographies insérées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le plan masse précise le projet en matière d'aménagement des espaces publics et privés et de traitement des limites - le plan des espaces publics, piétons et des échappées visuelles, précise les emprises des squares, places et axes publics, les emprises constructibles au sein de différents lots et les espaces privés de pleine terre les accompagnant ainsi que la zone de jardins partagés. Figurent également les principes d'échappées visuelles et les dessertes piétonnes. Enfin, sont précisées certaines cotations.

Adaptations de l'annexe au règlement (p 41) : Plan masse (PLU EN VIGUEUR)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 41): Plan masse (PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 42) : Ajout du plan des espaces publics, piétons et des échappées visuelles (PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 43): Plan des alignements (PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 44) : Plan des hauteurs (PLU EN VIGUEUR)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 44) : Plan des hauteurs (PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 45): Plan des affectations autres que logements (PLU EN VIGUEUR)



Adaptations de l'annexe au règlement (p 45): Plan des affectations autres que logements (PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1)



2.2. Suppression des emplacements réservés liés au projet « Reims Grand Centre »

Contexte

Le projet Reims Grand Centre a pour vocation de reconquérir les espaces délaissés ou sous-valorisés du Sernam, du Tri Postal, des Promenades et du Boulingrin, situés entre l'hyper-centre-ville et les quartiers de faubourg, afin d'y développer des équipements structurants, en particulier un complexe aqua-ludique avec bassin olympique et une grande salle événementielle.

Cette opération, qui s'inscrit dans un objectif de mixité fonctionnelle avec des programmes de logements, de bureaux et de services, prévoit par ailleurs la réalisation des équipements nécessaires à la bonne desserte du site : espaces publics, voies de liaison et parking.

Ces équipements font l'objet de six emplacements réservés dans le PLU de Reims en vigueur :

- E.R. n°26 : Réalisation du complexe aqualudique
- E.R. n°27 : Réalisation de la salle événementielle
- E.R. n°28 : Réalisation d'un parking
- E.R. n°29 : Réalisation des espaces publics attenants à la salle événementielle et au complexe aqualudique
- E.R. n°30 : Réalisation d'une voie de liaison entre le boulevard Lundy et le boulevard Jules César
- E.R. n°31 : Réalisation d'une voie de liaison entre l'avenue de Laon et la rue du Docteur Lemoine

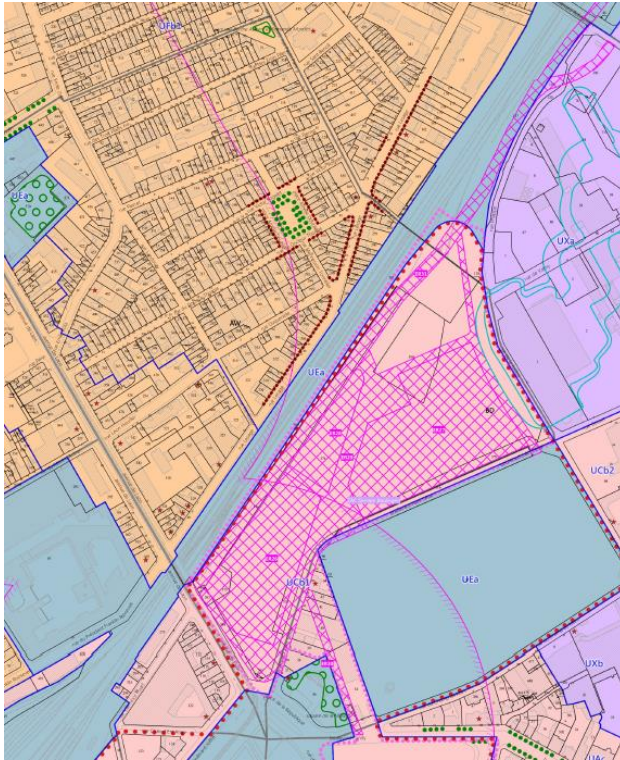
Justification

Au vu de l'avancement du projet « Reims Grand Centre » sur le site du Sernam, il est proposé de supprimer les emplacements réservés n°26 à 31.

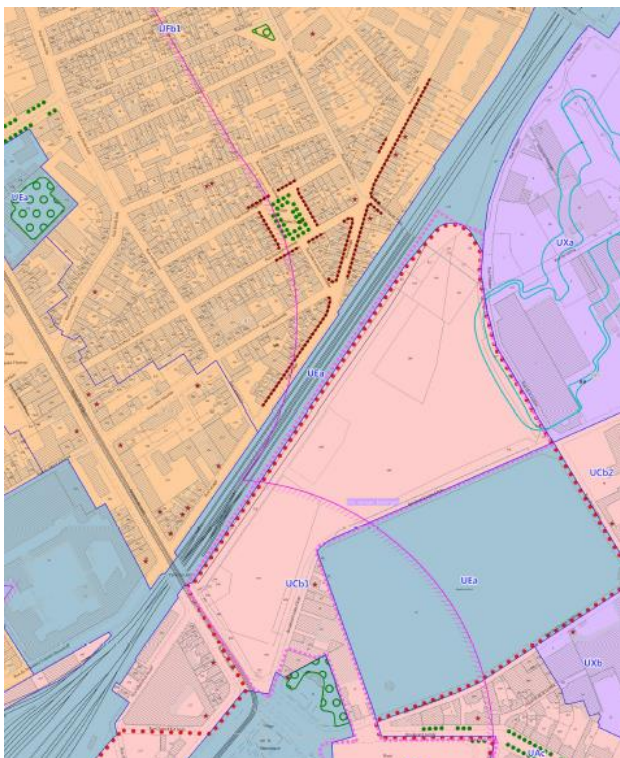
En effet, les opérations répondant à la destination des emplacements réservés sont réalisées ou en cours de réalisation.

Adaptation du règlement graphique

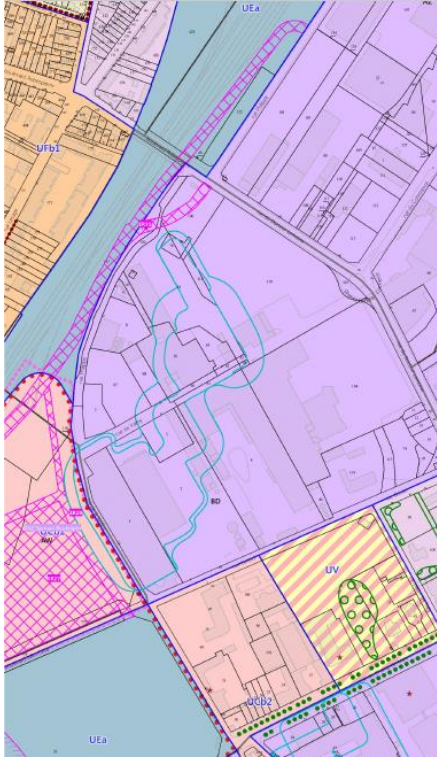
PLU en vigueur (extrait de la planche de zonage 9) :



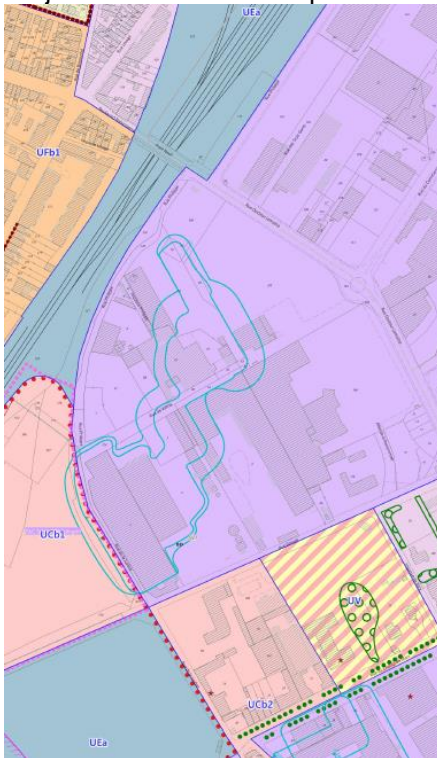
Projet de modification simplifiée n°1 (extrait de la planche de zonage 9) :



PLU en vigueur (extrait de la planche de zonage 10) :



Projet de modification simplifiée n°1 (extrait de la planche de zonage 10) :



Adaptation de l'annexe au règlement (p 48)

A titre de précision, seul un extrait de l'annexe au règlement est intégré au dossier de modification simplifiée, qui concerne les pages 39 à 49 du document opposable.

PLU en vigueur :

N° de l'opération	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
(...)			
25	Agrandissement du parking des Thiolettes	971 m²	Ville de Reims
26	Réalisation du complexe aqualudique	13 265 m²	Reims Métropole
27	Réalisation de la salle événementielle	21 127 m²	Ville de Reims
28	Réalisation d'un parking	4 466 m²	Reims Métropole
29	Réalisation des espaces publics attenants à la salle événementielle et au complexe aqualudique.	15 898 m²	Ville de Reims
30	Réalisation d'une voie de liaison entre le boulevard Lundy et le boulevard Jules César	1 511 m²	Ville de Reims
31	Réalisation d'une voie de liaison entre l'avenue de Laon et la rue du docteur Lemoine	13 819 m²	Reims Métropole

A titre de précision, seul un extrait de l'annexe au règlement est intégré au dossier de modification simplifiée, qui concerne les pages 39 à 49 du document opposable.

Proposition de modification simplifiée n°1 :

N° de l'opération	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
(…)			
25	Agrandissement du parking des Thiolettes	971 m ²	Ville de Reims
26	Supprimés		
27			
28			
29			
30			
31			

2.3. Périmètre du projet urbain partenarial (PUP) Port Colbert – Secteur Jacob Delafon – Peugeot - Vernouillet

Contexte

Le PLU de Reims en vigueur comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à la reconversion du secteur Port Colbert, ainsi qu'une autre OAP à l'échelle de l'îlot opérationnel Jacob Delafon - Peugeot – Vernouillet. Des principes de composition urbaine y ont été définis, se déclinant notamment à travers un nouveau maillage viaire.

Les études prospectives engagées en 2016 ont permis de préciser le futur maillage, mais aussi d'identifier des besoins en matière d'établissement scolaire. Pour le sous-secteur Jacob Delafon – Peugeot – Vernouillet, plusieurs futurs équipements ont été projetés:

- L'adaptation des voiries de dessertes et d'accessibilité, notamment les rues Vernouillet et Soussillon,
- La réalisation d'un boulevard inter-quartiers, afin de désenclaver le futur quartier Port Colbert, soulager le trafic routier le long du canal de l'Aisne à la Marne et permettre la valorisation des espaces à proximité du canal
- La requalification et l'aménagement des quais de canal
- L'extension du groupe scolaire Clairmarais

Pour financer ces équipements publics, il a été décidé de recourir au dispositif du « Projet Urbain Partenarial ». Ce dispositif financier permet aux collectivités de développer des partenariats public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers.

Par délibération en date du 27 juin 2019, la communauté urbaine a décidé d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial sur le sous-secteur Jacob Delafon – Peugeot – Vernouillet. A l'intérieur de ce périmètre, des conventions pourront être signées avec les aménageurs ou constructeurs concernés afin de participer à la prise en charge de ces équipements publics.

Justification

L'article R 151-52 du Code de l'Urbanisme dispose que doivent figurer en annexe au PLU les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial. Il est donc proposé d'annexer au PLU le périmètre du projet urbain partenarial « Port Colbert – Secteur Jacob Delafon – Peugeot - Vernouillet ».

Le périmètre est intégré dans le plan des ZAC et lotissements (renommé plan des ZAC, lotissements et du projet urbain partenarial). Le fond de plan et les représentations graphiques y sont légèrement adaptés. Mention du périmètre de PUP est faite dans les Annexes.

Adaptations apportées aux Annexes (p 262)

A titre de précision, seul un extrait des Annexes est intégré au dossier de modification simplifiée, qui concerne les pages 262 et suivantes du document opposable. Aucune autre disposition des annexes n'est modifiée.

Il est proposé d'insérer une partie 7 dénommée « Les périmètres de projet urbain partenarial », entre la partie 6 « Les lotissements » et la partie « Les périmètres de préemption » (désormais numérotée partie 8) :

7. LES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a créé un nouveau dispositif financier, le projet urbain partenarial. Celui-ci offre aux collectivités de nouveaux moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers.

Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des périmètres de projet urbain partenarial existant sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après :

LISTE DES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Nom du périmètre de PUP	Référence de la délibération délimitant le périmètre
Port Colbert – Secteur Jacob Delafon – Peugeot - Vernouillet	Délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine du Grand Reims n°2019-123 en date du 27 juin 2019

Adaptations apportées au Plan des ZAC et lotissements (p 262)

PLU en vigueur (extrait du plan des ZAC et lotissements)



Projet de modification simplifiée (extrait du plan des ZAC, lotissements et du projet urbain partenarial)



2.3. Adaptation après consultation des personnes publiques associées et mise à disposition du public

Observation	Adaptation apportée au projet de modification simplifiée n°1	Justifications
<p>Observation de l'Etat en date du 10 octobre 2019 : « Pour plus de compréhension et permettre le suivi des suppressions d'emplacements réservés lors des procédures d'évolution du PLU, il serait utile de préciser « supprimé par modification simplifiée n°1 » dans le document « annexe au règlement », page 48</p>	<p>Le document « annexe au règlement » est modifié comme suit :</p> <p>Il est précisé pour les emplacements réservés n°26 à 31 : « Supprimés par la modification simplifiée n°1 approuvé le ... »</p>	<p>L'annexe au règlement est complété pour permettre un meilleur suivi de la suppression des emplacements réservés.</p> <p>Il s'agit d'une adaptation non substantielle, apportée pour tenir compte des observations des personnes publiques associées</p>