



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

## Additif au rapport de présentation

Modification n°1  
approuvée le 19/12/2019

Reims.fr

GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE

## **Sommaire :**

1.	Les objectifs et motivation de la procédure .....	3
1.1.	Les objectifs de la procédure de modification .....	3
1.2.	La justification du choix de la procédure .....	3
1.3.	L'articulation avec le SCoT .....	3
2.	Les adaptations du PLU : .....	4
2.1.	Accompagner la reconquête de la friche industrielle du secteur « Port Colbert » .....	4
2.2.	Harmoniser le règlement, améliorer sa lisibilité et mettre en cohérence, le cas échéant, certaines de ses règles. ....	5
2.3.	Accompagner le développement et la densification de la trame urbaine existante .....	5
2.4.	Rectifier des erreurs matérielles .....	6
3.	Les documents modifiés .....	7
3.1.	Le plan de zonage .....	7
3.1.1.	Parcelles HY 56, 57 et 107 – Planche 18.....	7
3.1.2.	Parcelles CI 63, 64, 125 et 142 – planche 19 .....	8
3.1.3.	Parcelles 40, 41, 42, 43, 44, 46, 94, 106 et 107 – Planches 8, 9, 12 et 13 .....	9
3.2.	Le plan des hauteurs .....	10
3.3.	Le règlement écrit .....	11
3.3.1.	L'harmonisation des dispositions réglementaires .....	12
3.3.2.	Les précisions et adaptations apportées au règlement pour une meilleure lisibilité et pour accompagner le développement du tissu urbain existant. ....	26
3.3.3.	Les rectifications d'erreurs matérielles. ....	38
3.4.	Les annexes .....	39
3.4.1	Rectification de la portée juridique des annexes .....	39
3.4.2.	Mise à jour de la liste des zones d'aménagement concerté.....	40
4.	L'analyse des effets de la modification sur l'environnement. ....	47
5.	Les modifications suite à l'enquête publique .....	50

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 qui 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 28 février 2018, la communauté urbaine du Grand Reims a prescrit la modification 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**

La modification n°1 a pour objectifs :

- d'accompagner la reconquête de la friche industrielle « Port Colbert » en permettant le développement de ce secteur stratégique,
- d'harmoniser certaines dispositions réglementaires,
- d'améliorer la lisibilité du règlement en précisant certaines dispositions,
- de renforcer la densification de la trame urbaine en ajustant certaines règles,
- et de rectifier des erreurs matérielles.

### **1.2. La justification du choix de la procédure**

Conformément au code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié dès lors que les évolutions apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas 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 nuisances,
- N'ouvrent pas à urbanisation une zone à urbaniser 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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les modifications prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Les adaptations n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni pour effet de réduire de protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. Enfin, aucune ouverture à urbanisation n'est prévue dans le cadre de cette procédure.

C'est pourquoi, les adaptations apportées aux dispositions réglementaires et au zonage s'inscrivent dans le champ d'application de la procédure de modification.

### **1.3. L'articulation avec le SCoT**

La modification n°1 s'articule avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise, qui prévoit que :

- pour mettre en œuvre une stratégie urbaine modérée et raisonnée, il s'agit de prioriser le développement dans les sites les mieux équipés, desservis et denses,
- chaque collectivité exploite prioritairement les potentiels qu'offre le tissu déjà urbanisé des

- centres villes, centres bourgs, quartiers pavillonnaires, le patrimoine bâti, dents creuses, les friches,
- les centralités existantes doivent être renforcées, par des actions de renouvellement urbain et d'épaississement du tissu existant,
  - les politiques publiques d'aménagement promeuvent la mixité fonctionnelle.

## **2. Les adaptations du PLU :**

A travers le 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 d'affirmer encore davantage son rayonnement et son caractère métropolitain.

Les axes stratégiques développés dans le PADD sont les suivants :

- l'accompagnement et le soutien aux dynamiques économiques et touristiques ;
- la promotion d'un cadre de vie qualitatif et dynamique pour l'ensemble des quartiers ;
- la solidarité en prenant en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages (logements, renouvellement urbain, densification, accessibilité de la ville, cohésion sociale) ;
- le développement d'une politique en faveur de la transition écologique en soutenant la gestion durable des ressources (eau, air, énergie...) et la biodiversité ;
- la contribution à la maîtrise des consommations foncières.

Les modifications envisagées décrites ci-dessous s'inscrivent dans les objectifs définis dans le PADD.

### **2.1. Accompagner la reconquête de la friche industrielle du secteur « Port Colbert »**

Afin de limiter l'extension urbaine, la collectivité fait le choix d'inscrire ses perspectives de développement dans le renouvellement de la ville de Reims sur elle-même. Dans le but de poursuivre cet objectif, il s'agit d'accompagner la reconquête d'anciennes emprises industrielles, dont celle de Port Colbert, destinées à accueillir de nouvelles centralités et de nouveaux espaces à vocation mixte, d'équipements, d'activités économiques innovantes, d'habitat, de commerce, d'artisanat... Et parallèlement au renforcement de l'attractivité du centre-ville, permettre le développement du territoire en s'appuyant sur une intégration durable des quartiers de faubourg et de périphérie.

D'une surface de près de 200 ha, le secteur Port Colbert se situe à l'articulation du centre-ville de Reims et des espaces de loisirs de la Coulée Verte. Ancien secteur à dominante industrielle, le secteur Port Colbert bénéficie d'une position privilégiée dans l'agglomération de par sa position et les opportunités de reconquête urbaine et paysagère qu'il présente (canal de l'Aisne à la Marne, îlots mutables, patrimoine industriel). Il est actuellement constitué de grandes emprises foncières qui laissent peu de place à l'habitation.

Il est accessible depuis l'autoroute A26 via l'échangeur des Coïdes puis le boulevard des Tondeurs et par un ensemble d'axes viaires structurants qui le relie à Saint-Brice-Courcelles à l'Ouest et au centre-ville de Reims. Une ligne ferroviaire interne dédiée au transport de marchandises existe, ainsi qu'un port d'affrètement lié au canal.

Le réseau viaire du quartier est organisé autour d'un axe principal, l'avenue Brébant, qui relie Saint-Brice-Courcelles au Nord-Ouest, et les boulevards Charles Arnould-Albert 1<sup>er</sup> au Nord. Le seul point d'entrée par le Sud se fait par l'échangeur centre-ville de la Traversée Urbaine. Le réseau viaire secondaire est peu développé. Les grandes emprises industrielles ont créé de véritables enclaves dans le tissu urbain, et la présence des infrastructures viaires, ferroviaires et fluviales ont imposé un développement essentiellement Est-Ouest avec des points de franchissement Nord-Sud limités.

Soumises depuis plusieurs années à une politique d'acquisition foncière de la collectivité et à la mutation des sites industriels, de vastes emprises sont aujourd'hui inoccupées. L'objectif est de reconverter progressivement ce vaste secteur en mutation comprenant différents sites de projet et de transformation urbaine aux identités propres : le sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins, le sous-secteur VMC- Saint-Charles, et le sous-secteur Darse.

Le secteur dit des « Magasins Généraux », d'une superficie d'environ 5 hectares est aujourd'hui inoccupé. L'objectif poursuivi par la collectivité est le renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville de Reims, dans une logique de mixité fonctionnelle, en offrant des services de qualité, et en permettant une densification du tissu bâti.

Les parcelles concernées sont situées en zone UXa, correspondant à des activités de type industriel. Ce zonage est actuellement incompatible avec le souhait de renouvellement urbain, de reconquête de friches industrielles et de mixité fonctionnelle envisagés par la collectivité.

C'est pourquoi, le plan de zonage et le règlement sont modifiés. En effet, le zonage existant UXa ne permet pas de construction à d'autre usage que celui industriel. Il est choisi de proposer le zonage UC, qui correspond à l'ensemble du tissu périphérique au centre historique ayant des vocations d'habitat, d'activités, d'équipement et de services.

Il est également proposé de supprimer la marge de recul de 8 mètres existante sur l'avenue Brébant dans le but d'accompagner la densification de la trame bâtie existante.

Enfin, les dispositions réglementaires de la zone UC seront adaptées et un sous-secteur UCb5 sera créé, dans lequel des règles spécifiques notamment de hauteur et d'implantation seront proposées.

Par contre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante sur ce secteur est inchangée dans la mesure où elle anticipait ces projets d'évolution.

## **2.2. Harmoniser le règlement, améliorer sa lisibilité et mettre en cohérence, le cas échéant, certaines de ses règles.**

Il est fait le choix d'harmoniser à toutes les zones du PLU, des règles déjà existantes sur certains secteurs, notamment celles relatives au point de référence de la hauteur ainsi qu'aux prescriptions en matière d'eau et d'assainissement.

Parallèlement, et dans le but de pallier à toute ambiguïté qui pourrait résulter d'une mauvaise lecture du règlement, des précisions sont apportées à certaines dispositions.

Enfin, des incohérences entre quelques articles du règlement ont été repérées, notamment des dispositions renvoyant à des références erronées ou inexistantes. C'est pourquoi, il est fait le choix de les adapter, voire de les supprimer le cas échéant.

## **2.3. Accompagner le développement et la densification de la trame urbaine existante**

Il est choisi d'accompagner le développement du tissu urbain existant en adaptant tant les règles écrites que les plans de zonage.

C'est pourquoi, certains zonages sont modifiés afin de prendre en compte la destination des constructions existantes, dans le but d'accompagner leur développement dans l'objectif de densification du tissu urbain existant. De même, des dispositions réglementaires sont adaptées permettant de réaliser des opérations de densification de la trame bâtie.

#### **2.4. Rectifier des erreurs matérielles.**

Des erreurs matérielles « rédactionnelles » ont été relevées dans le règlement. La présente procédure les rectifiera.

Aussi, certains documents composant le PLU opposable sont modifiés pour répondre à ces objectifs.

### 3. Les documents modifiés

Le plan de zonage, le plan des hauteurs, le règlement écrit et les annexes sont modifiés. Le rapport de présentation sera amendé par l'ajout du présent additif.

#### 3.1. Le plan de zonage

Quatre modifications de zonage sont envisagées dont les justifications sont détaillées ci-après.

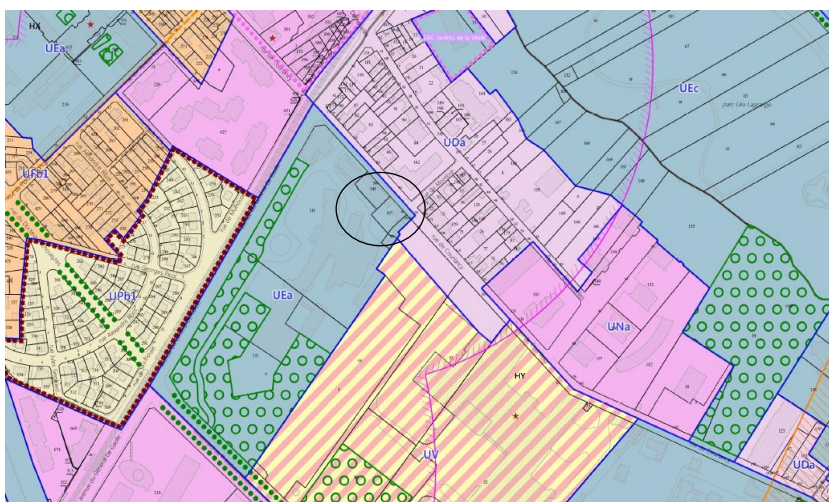
##### 3.1.1. Parcelles HY 56, 57 et 107 – Planche 18

Les parcelles HY 107, 56 et 57 sises rue de Courlancy sont actuellement classées en zone UEa du PLU. Cette zone correspond aux grands équipements collectifs à vocation éducative, de sports, de loisirs, socioculturels et culturels, administrative, de santé et de sécurité.

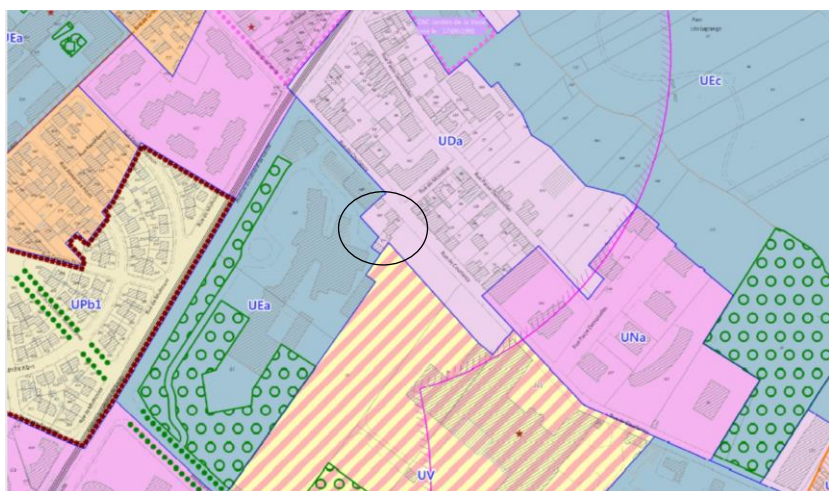
Les parcelles concernées regroupent des maisons d'habitation avec garages, sans rapport avec le zonage existant.

Il est donc proposé de modifier le zonage en classant les parcelles en secteur UDa (zone urbaine à caractère d'habitat, d'activités, de services située dans l'ensemble contiguë et périphérique aux anciens bourgs), correspondant au zonage environnant.

Avant modification :



Après modification :

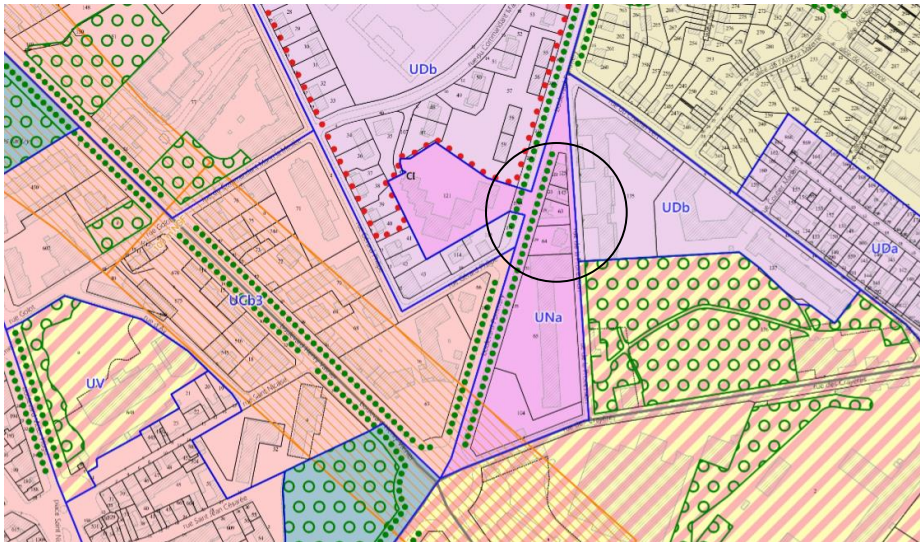


**3.1.2. Parcelles CI 63, 64, 125 et 142 – planche 19**

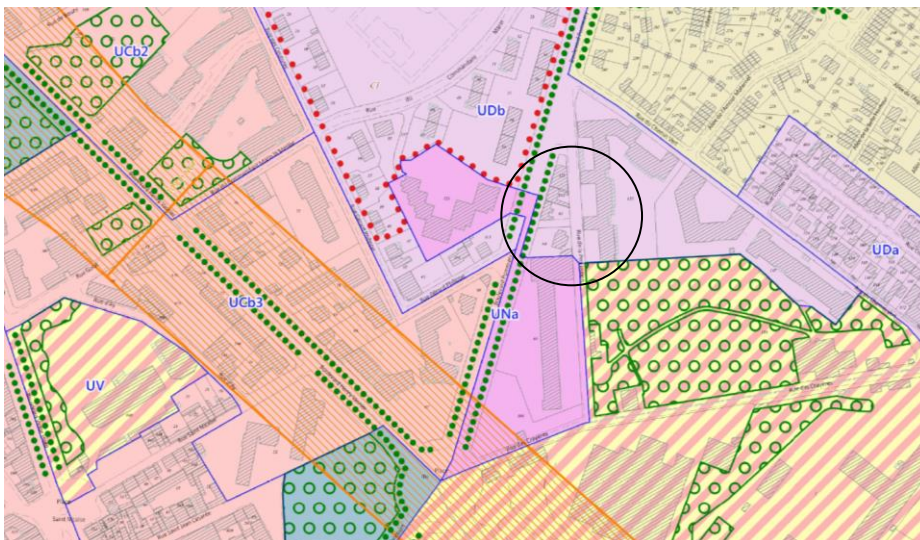
Les parcelles CI 63, 64, 125 et 142 sises boulevard Pommery sont actuellement classées en secteur UNa. Ce zonage correspond aux grands ensembles d'habitat collectif dispersés dans la ville.

Les parcelles concernées regroupent actuellement des maisons individuelles, sans réel lien avec le classement actuel. C'est pourquoi, il est proposé de classer les parcelles susmentionnées en zone UDb qui est le zonage environnant et correspondant à de l'habitat individuel.

Avant modification :



Après modification :



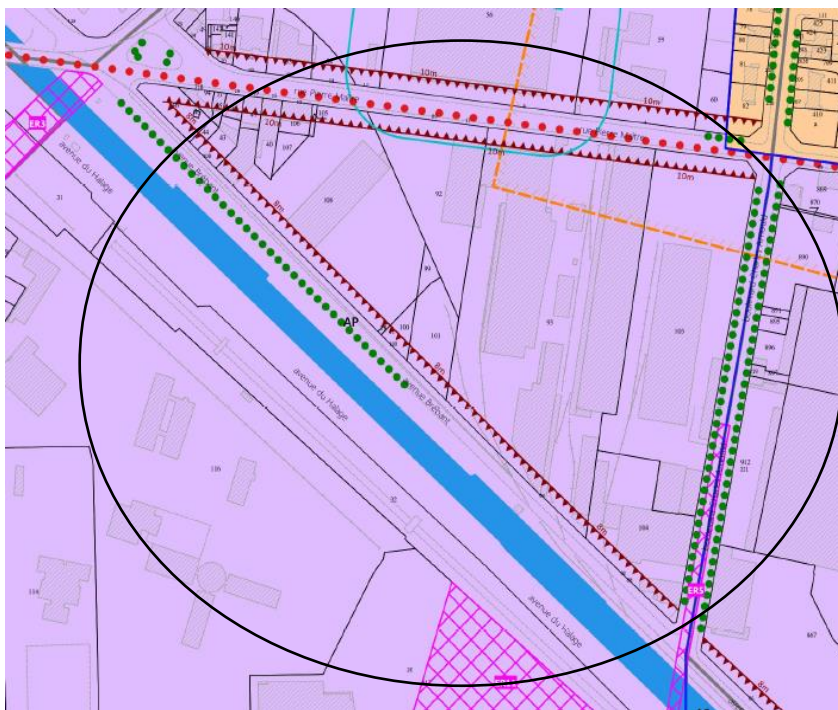


**3.1.3. Parcelles 40, 41, 42, 43, 44, 46, 94, 106 et 107 – Planches 8, 9, 12 et 13**

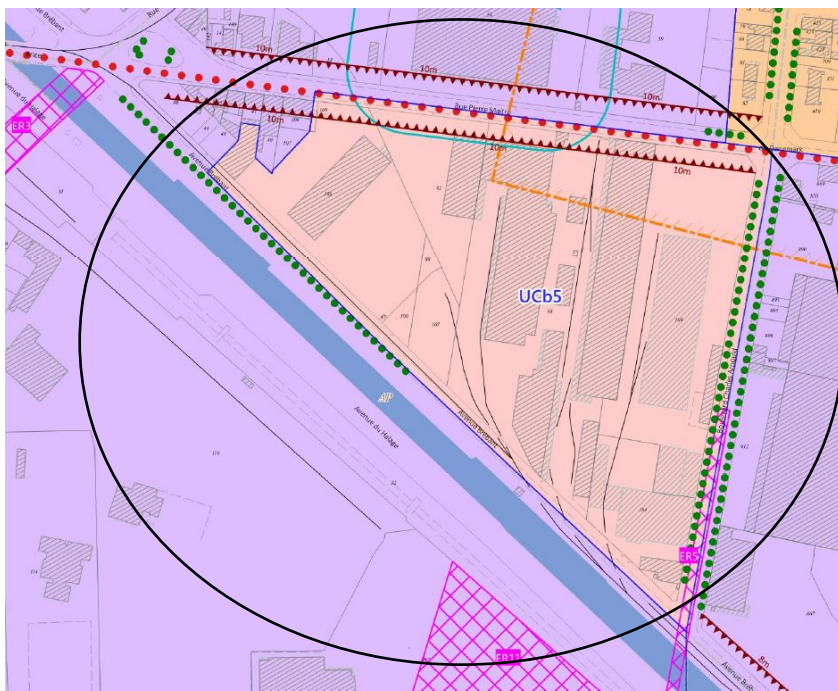
Le choix de la collectivité est d'accompagner la reconquête de la friche industrielle Port Colbert.

Il est proposé de classer les parcelles dans un nouveau sous-secteur de la zone UCb permettant le développement des projets mentionnés ci-avant et dénommé UCb5. Il est également proposé de supprimer la marge de recul de 8 mètres existante sur l'avenue Brébant dans le but d'accompagner la densification de la trame bâtie existante.

Avant modification :

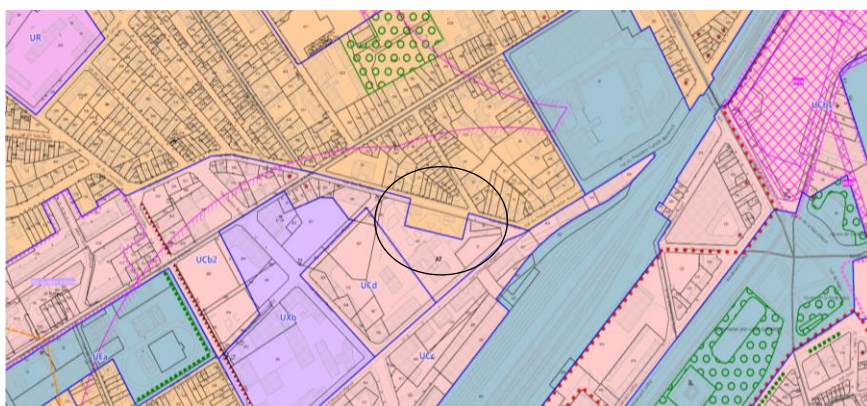


Après modification :

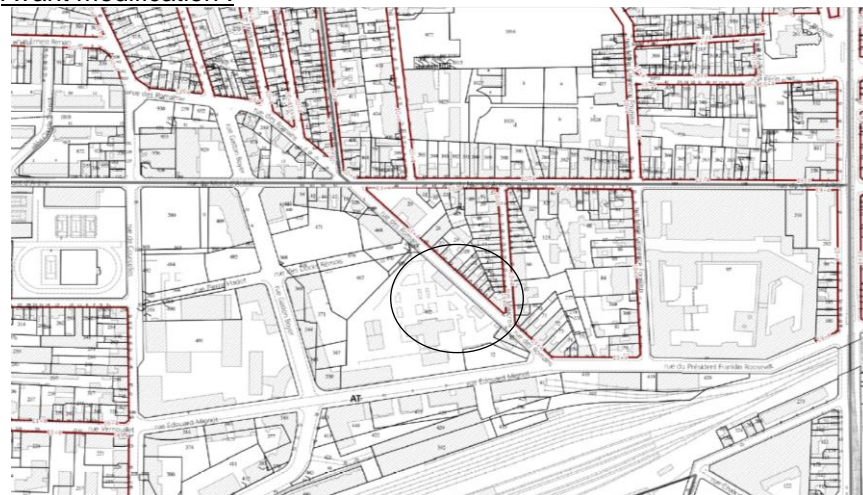


### 3.2. Le plan des hauteurs

La parcelle AT 482, située 3 rue des Romains est située pour parties en zone UCb2, en zone UCd et en zone UFb1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Si l'article UC 8 du règlement définit la hauteur autorisée dans cette zone, les dispositions de l'article UF 8 précisent que les hauteurs applicables pour chaque rue, portion de rue ou parcelle sont définies par le plan d'épannelage reporté au plan de zone. Or, le plan de hauteur ne définit pas la hauteur de cette parcelle. C'est pourquoi, il est proposé de le modifier en prescrivant une hauteur de 13 mètres + 4 comme c'est le cas dans le reste de la rue.



Avant modification :



Après modification :



### **3.3. Le règlement écrit**

Les dispositions communes ainsi que le règlement spécifique à chaque zone sont modifiés. Le tableau suivant fait apparaître le numéro des articles modifiés, l'ancienne rédaction, la proposition de nouvelle rédaction (les modifications apparaissent en bleu) et les justifications aux modifications envisagées.

Pour une meilleure lecture, les modifications apportées au règlement écrit se déclinent en trois catégories :

- L'harmonisation des dispositions réglementaires,
- L'amélioration de la lisibilité du règlement et l'adaptation de certaines dispositions dans le but d'accompagner le développement du tissu urbain existant,
- La rectification d'erreurs matérielles.

3.3.1. L'harmonisation des dispositions réglementaires

DISPOSITIONS COMMUNES				
	Article applicable	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Justification
1	Article 18 – desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet l'aménagement t par les réseaux publics d'eau, d'énergie, et notamment d'électricité et d'assainissement- pages 19 et suivantes	<p><b><u>Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.</p> <p><b><u>Eau potable – autres ressources :</u></b></p> <p>A défaut d'un réseau public existant, ou selon le choix du propriétaire, l'alimentation en eau potable pourra se faire partiellement ou totalement par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.</p> <p>Tout usager disposant, à l'intérieur des locaux ou de la propriété qu'il occupe, de canalisations alimentées par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique, doit en faire la déclaration en mairie.</p> <p>Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives alimentées par une autre ressource.</p>	<p><b><u>Eau potable :</u></b></p> <p><del>Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de distribution d'eau potable public peut être / est raccordée au dit réseau public si son propriétaire en fait / en a fait la demande, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire du réseau, et dans les limites du schéma de desserte.</del></p> <p>Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.</p> <p><b><u>Eau potable – autres ressources :</u></b></p> <p><del>A défaut d'un réseau public existant, ou selon le choix du propriétaire, l'alimentation en eau potable pourra se faire partiellement ou totalement par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.</del></p> <p><del>Tout usager disposant, à l'intérieur des locaux ou de la propriété qu'il occupe, de canalisations alimentées par de l'eau ne provenant pas de la distribution publique, doit en faire la déclaration en mairie.</del></p> <p><del>Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives alimentées par une autre ressource.</del></p>	<p>Reformulation et simplification des prescriptions en matière de gestion de l'eau et de l'assainissement pour les mettre en cohérence avec la politique du Grand Reims.</p>

		<p><b><u>Eaux usées :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.</p> <p>Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.</p> <p><b><u>Cas de l'assainissement non collectif :</u></b></p> <p>En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées devront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du SPANC.</p>	<p><b><u>Eaux usées :</u></b></p> <p><del>Toute construction ou installation existante ou nouvelle desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public, dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte, et dans le respect du référentiel réglementaire.</del></p> <p><del>Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.</del></p> <p><del>Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.</del></p> <p><u>Cas de l'Assainissement Collectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.</li> <li>- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.</li> </ul> <p><b><u>Cas de l'Assainissement Non Collectif :</u></b></p> <p><del>En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées devront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du SPANC.</del></p> <p>Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,</li> <li>- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone</li> </ul>	
--	--	--	--	--

		<p><b><u>Eaux usées assimilées domestiques :</u></b></p> <p>L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée au gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques.</p> <p><b><u>Eaux usées autres que domestiques :</u></b></p> <p>Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques les eaux industrielles ainsi que les eaux d'exhaure et assimilées. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.</p>	<p>d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.</p> <p><b><u>Eaux usées assimilées domestiques :</u></b></p> <p><del>L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée au gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques.</del></p> <p><b><u>Eaux usées autres que domestiques :</u></b></p> <p><del>Sont classées dans les eaux usées autres que domestiques les eaux industrielles ainsi que les eaux d'exhaure et assimilées. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.</del></p>	
2	<p><u>Article 19 – Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement – pages 20 et suivantes</u></p>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p>Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.</p> <p>Les eaux pluviales privées devront être gérées intégralement à la source par le pétitionnaire par le biais d'ouvrages ou de dispositifs privés non rétrocédables. Pour toute question ou en cas de difficultés, le pétitionnaire se rapprochera du service public attaché à la gestion des eaux pluviales, lequel fixera entre autre la période de retour à considérer pour le dimensionnement de ces ouvrages ou dispositifs.</p>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><del>Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.</del></p> <p><del>Les eaux pluviales privées devront être gérées intégralement à la source par le pétitionnaire par le biais d'ouvrages ou de dispositifs privés non rétrocédables. Pour toute question ou en cas de difficultés, le pétitionnaire se rapprochera du service public attaché à la gestion des eaux pluviales, lequel fixera entre autre la période de retour à considérer pour le dimensionnement de ces ouvrages ou dispositifs.</del></p>	

		<p>Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p><b><u>Récupération des eaux de pluie :</u></b></p> <p>Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.</p> <p>Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p> <p><b><u>Eaux pluviales industrielles :</u></b></p> <p>Les installations de collecte des eaux pluviales industrielles sont subordonnées à la délivrance d'une autorisation délivrée par le gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques</p>	<p><del>Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la source dans les conditions prescrites par le gestionnaire</li><li>- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</li></ul> <p><b><u>Récupération des Eaux de Pluie :</u></b></p> <p><del>Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.</del></p> <p>Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.</p> <p><b><u>Eaux pluviales industrielles :</u></b></p> <p><del>Les installations de collecte des eaux pluviales industrielles sont subordonnées à la délivrance d'une autorisation délivrée par le gestionnaire du réseau qui en fixera les caractéristiques</del></p>	
--	--	---	--	--

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Article 6 – Emprise au sol				
3	<u>Article UB 6.2</u> – page 51	<b>6.2 Dans le sous-secteur UBb2 :</b> L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface de la parcelle	<b>6.2 Dans le sous-secteur UBb2 :</b> L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface <del>de la parcelle de l'unité foncière</del>	La règle ne peut techniquement pas s'appliquer à la parcelle, au vu de certaines contraintes cadastrales, il convient de définir ladite règle à l'unité foncière.
4	<u>Article UN 6.3</u> – page 124	<b>6.3 Dans les sous-secteurs UNzd et UNZe :</b> L'emprise au sol des constructions sur chaque parcelle ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de cette parcelle (C.E.S. = 0,6).	<b>6.3 Dans les sous-secteurs UNzd et UNZe :</b> L'emprise au sol des constructions sur chaque <del>parcelle</del> <b>unité foncière</b> ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de cette <del>parcelle</del> <b>unité foncière</b> (C.E.S. = 0,6).	
5	<u>Article UX 6.1</u> – page 158	<b>6.1 Dans le secteur UX a :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface de la parcelle	<b>6.1 Dans le secteur UX a :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface <del>de la parcelle de l'unité foncière</del>	
6	<u>Article UZ 6.1</u> – page 173	<b>6.1 Dans le secteur UZa :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface de la parcelle	<b>6.1 Dans le secteur UZa :</b> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la surface <del>de la parcelle de l'unité foncière</del>	
Article 8 – Dimensions des constructions – hauteurs				
7	<u>Disposition générale</u> <u>Article 8 – Dimensions des constructions</u> – hauteur – page 15	Hauteur des constructions : elle est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public ou au droit de la parcelle.	Hauteur des constructions : elle est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public <del>ou</del> au droit de la parcelle.	Une harmonisation du point de référence dans le calcul des hauteurs est réalisée dans le cadre de cette procédure.
8	<u>Article UE 8 – Dimension des constructions</u> – hauteur – page 86	<b>8.2. Dans le secteur UEc :</b>  Les constructions ne devront pas excéder 5m au faitage.	<b>8.2. Dans le secteur UEc :</b>  Les constructions ne devront pas excéder 5m au faitage <b>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</b>	



9	<p><u>Article UM 8 – Dimension des constructions – hauteur – page 116</u></p>	<p>A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la Cathédrale la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les côtes indiquées au Plan des Zones.</p> <p>La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 18m par rapport au niveau du terrain naturel.</p>	<p>A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la Cathédrale la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les côtes indiquées au Plan des Zones.</p> <p>La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 18m par rapport au niveau <del>du terrain naturel</del> le plus haut de la rue au droit de l'alignement</p>	
10	<p><u>Article UN 8 – Dimension des constructions – hauteurs – page 124</u></p>	<p><b><u>8.1. Dans le secteur UNa :</u></b></p> <p>La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.</p> <p>En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique St-Rémi la hauteur de toutes constructions mesurées au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées au plan.</p> <p><b><u>8.2. Dans le sous-secteur UNza :</u></b> la hauteur maximale autorisée est de 18m.</p> <p><b><u>8.3. Dans le sous-secteur UNzb :</u></b> la hauteur maximale autorisée est de 12m mesurés du sol au faîtage de la toiture en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse.</p> <p><b><u>8.4. Dans le sous-secteur UNzc :</u></b> la hauteur à ne pas dépasser est de 10m au faîtage et de 7m à l'égout des toitures.</p>	<p><b><u>8.1. Dans le secteur UNa :</u></b></p> <p>La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau <del>du terrain naturel</del> le plus haut de la rue au droit de l'alignement</p> <p>En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique St-Rémi la hauteur de toutes constructions mesurées au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées au plan.</p> <p><b><u>8.2. Dans le sous-secteur UNza :</u></b> la hauteur maximale autorisée est de 18m <del>par rapport au niveau</del> le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p> <p><b><u>8.3. Dans le sous-secteur UNzb :</u></b> la hauteur maximale autorisée est de 12m <del>au faîtage mesurés du sol au faîtage de la toiture en cas de couverture traditionnelle</del> par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement, et <del>du sol</del> au niveau fini du dernier plancher <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del> en cas de toiture-terrasse.</p> <p><b><u>8.4. Dans le sous-secteur UNzc :</u></b> la hauteur à ne pas dépasser est de 10m au faîtage <del>par rapport au niveau</del> le plus haut de la rue au droit de l'alignement. et de 7m à l'égout des toitures <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del>.</p>	

		<b>8.5. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :</b> la hauteur maximum autorisée pour les constructions est fixée à 15m mesurés du sol au faîtage de la toiture en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse.	<b>8.5. Dans les sous-secteurs UNzd et UNze :</b> la hauteur maximum autorisée est de 15m <del>au faîtage mesurés du sol au faîtage de la toiture en cas de couverture traditionnelle</del> par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement, et <del>du sol</del> au niveau fini du dernier plancher <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del> en cas de toiture-terrasse.	
11	Article UR 8 – page 144	<b>Dans les quartiers Wilson, Epinettes, Géruzez, Europe et Châtillons :</b> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.  <b>Dans les quartiers Croix Rouge et Orgeval :</b> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 21m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.	<b>Dans les quartiers Wilson, Epinettes, Géruzez, Europe et Châtillons :</b> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau <del>du terrain naturel</del> le plus haut de la rue au droit de l'alignement.  <b>Dans les quartiers Croix Rouge et Orgeval :</b> La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 21m au faîtage par rapport au niveau <del>du terrain naturel</del> le plus haut de la rue au droit de l'alignement.	
12	Article UZ 8 – pages 174 et suivantes	<b>8.2. Dans le secteur UZc :</b>  <b>Dans le sous-secteur UZc1 et UZc3 :</b> La hauteur maximale autorisée est de 19m.  Cette hauteur est mesurée du sol naturel à l'égout du toit en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30 % (...)  <b>Dans le sous-secteur UZc2 :</b>  La hauteur maximale autorisée est de 7m. (...)	<b>8.2. Dans le secteur UZc :</b>  <b>Dans le sous-secteur UZc1 et UZc3 :</b> La hauteur maximale autorisée est de 19m.  Cette hauteur est mesurée <del>du sol naturel</del> à l'égout du toit <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement en cas de couverture traditionnelle,</del> et <del>du sol</del> au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del> . En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30 % (...)  <b>Dans le sous-secteur UZc2 :</b>  La hauteur maximale autorisée est de 7m. (...)	

		<p>Cette hauteur est mesurée du son naturel à l'égout du toit. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30%.</p> <p><b><u>8.3. Dans le secteur UZd :</u></b></p> <p><b>Dans les sous-secteurs UZd1, UZd4, UZd5 et UZd6:</b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 16m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée du sol existant à l'égout du toit en cas de couverture traditionnelle, et du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30 %. (...)</p> <p><b>Dans le sous-secteur UZd2 :</b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 10m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée du sol existant au faîtage.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UZd3 :</b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 35m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée du sol existant au faîtage.</p>	<p>Cette hauteur est mesurée <del>du son naturel</del> à l'égout du toit <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del>. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30%.</p> <p><b><u>8.3. Dans le secteur UZd :</u></b></p> <p><b>Dans les sous-secteurs UZd1, UZd4, UZd5 et UZd6:</b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 16m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée <del>du sol existant</del> à l'égout du toit <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del> <del>en cas de couverture traditionnelle</del>, et <del>du sol</del> au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del>. En cas de toiture à pente, celle-ci ne devra pas excéder 30 %. (...)</p> <p><b>Dans le sous-secteur UZd2 :</b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 10m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée <del>du sol existant</del> au faîtage <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del>.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UZd3 :</b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 35m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée <del>du sol existant</del> au faîtage <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement</del>.</p>	
--	--	--	---	--

		<p><b><u>8.4. Dans le secteur UZe :</u></b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 16m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée du sol existant au faîtage. (...)</p> <p><b><u>8.5. Dans le secteur UZg :</u></b></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée du sol naturel à l'égout des toitures (couverture traditionnelle) ou le niveau fini de l'acrotère (toiture-terrasse).</p> <p>La hauteur des toitures ayant au moins une pente, mesurée de l'égout de toiture au faîtage, ne pourra représenter moins du 1/4 et plus du 1/3 de la hauteur totale du bâtiment.</p>	<p><b><u>8.4. Dans le secteur UZe :</u></b></p> <p>La hauteur maximale autorisée est de 16m.</p> <p>Cette hauteur est mesurée <del>du sol existant</del> au faîtage <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</del> (...)</p> <p><b><u>8.5. Dans le secteur UZg :</u></b></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée <del>du sol naturel</del> à l'égout des toitures (<del>couverture traditionnelle</del> <del>ou le</del> <del>au niveau fini de l'acrotère (toiture-terrasse)</del> <del>par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</del> <del>toiture à pentes</del>) par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p> <p>La hauteur des toitures ayant au moins une pente, mesurée de l'égout de toiture au faîtage, ne pourra représenter moins du 1/4 et plus du 1/3 de la hauteur totale du bâtiment.</p>	
<b>Articles 18 – Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</b>				
13	Article UD 18 – page 83	<p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>Cependant, dans le secteur UDa1, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</p>	<p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del>Cependant, dans le secteur UDa1, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</del></p>	<p>Reformulation et simplification des prescriptions en matière de gestion de l'eau et d'assainissement pour les mettre en cohérence avec la politique du Grand Reims en la matière. Les dispositions spécifiques sont supprimées dans la mesure où ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.</p>

14	Article UN 18 – page 131	<p><b><u>18.4 Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes</i></p> <p>Toutefois, en cas de rejet de quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il peut être imposé un système d'épuration.</p>	<p><b><u>18.4 Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes</i></p> <p><del>Toutefois, en cas de rejet de quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il peut être imposé un système d'épuration.</del></p>	
15	Article UX 18 – pages 162 et 163	<p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><b>Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa</b>, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit car la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</p>	<p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del><b>Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa</b>, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit car la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</del></p>	
16	Article UZ 18 – pages 186	<p><b><u>18.3. Eau potable et industrielle :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><b>Dans le secteur UZg</b>, aucune solution de pompage autonome ne sera autorisée pour l'alimentation en eau potable. Pour l'alimentation en eau industrielle, des pompages particuliers seront autorisés sous réserve de la délivrance de toutes les autorisations administratives nécessaires.</p> <p><b><u>18.4 Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><b>Dans le secteur UZa</b>, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</p>	<p><b><u>18.3. Eau potable et industrielle :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del><b>Dans le secteur UZg</b>, aucune solution de pompage autonome ne sera autorisée pour l'alimentation en eau potable. Pour l'alimentation en eau industrielle, des pompages particuliers seront autorisés sous réserve de la délivrance de toutes les autorisations administratives nécessaires.</del></p> <p><b><u>18.4 Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del><b>Dans le secteur UZa</b>, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</del></p>	

		<b>Dans le secteur UZg</b> , en cas de sous-capacité des réseaux publics, un système particulier de stockage devra être prévu par le propriétaire. Toute évacuation de l'eau ménagères ou effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.	<del><b>Dans le secteur UZg</b>, en cas de sous-capacité des réseaux publics, un système particulier de stockage devra être prévu par le propriétaire. Toute évacuation de l'eau ménagères ou effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.</del>
17	<u>Article AU 18 – page 196</u>	<p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</p>	<p><del><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></del></p> <p><del><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></del></p> <p><del>A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis : il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.</del></p>
18	<u>Article A 18 – page 201</u>	<p><b><u>18.3. Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable.</p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>En l'absence de raccordement possible au réseau public, pourra réaliser un assainissement individuel adapté à l'opération et au terrain pourra être réalisé.</p>	<p><del><b><u>18.3. Eau potable :</u></b></del></p> <p><del>Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable.</del></p> <p><del><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></del></p> <p><del><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></del></p> <p><del><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></del></p> <p><del>En l'absence de raccordement possible au réseau public, pourra réaliser un assainissement individuel adapté à l'opération et au terrain pourra être réalisé.</del></p>
19	<u>Article N 18 – page 206</u>	<p><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>Cependant, à défaut d'un raccordement au réseau public, un assainissement individuel de type fosse étanche est autorisé.</p>	<p><del><b><u>18.4. Eaux usées :</u></b></del></p> <p><del><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></del></p> <p><del>Cependant, à défaut d'un raccordement au réseau public, un assainissement individuel de type fosse étanche est autorisé.</del></p>

<b>Article 19 – Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement</b>				
20	<u>Article UB 19 – page 58</u>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>De plus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del>De plus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement ou l'infiltration des eaux pluviales.</del></p>	<p>Reformulation et simplification des prescriptions en matière de gestion de l'eau et d'assainissement pour les mettre en cohérence avec la politique du Grand Reims en la matière. Les dispositions spécifiques sont supprimées dans la mesure où ce sont les dispositions générales qui s'appliquent.</p>
21	<u>Article UX 19 – page 163</u>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><b>Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur UXa</b>, l'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies</p>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del><b>Au sein des emprises de l'EcoParc Reims Sud incluses dans le secteur Uxa</b>, l'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies</del></p>	
22	<u>Article UZ 19 – page 186</u>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><b>Dans le secteur Uza</b>, l'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies.</p> <p><b>Dans le secteur Uzg</b>, dans les îlots desservis par un fossé drainant le cas échéant, les eaux pluviales seront obligatoirement dirigées vers ce fossé. Chaque terrain devra être équipé d'un déboureur-déshuileur</p>	<p><b><u>Eaux pluviales :</u></b></p> <p><i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p><del><b>Dans le secteur Uza</b>, l'extension du végétal sur les surfaces minérales sera recherchée, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales au plus près des espaces de ruissellement. Le prétraitement des eaux de ruissellement sur voirie pourra être réalisé par le biais de noues enherbées avec filtres plantés de roseaux implantées en bordure des voies.</del></p> <p><del><b>Dans le secteur Uzg</b>, dans les îlots desservis par un fossé drainant le cas échéant, les eaux pluviales seront obligatoirement dirigées vers ce fossé. Chaque terrain devra être équipé d'un déboureur-déshuileur</del></p>	

		ou de tout autre équipement nécessaire, en fonction des risques de pollution et de nuisances liées à l'activité implantée sur le terrain.	<del>ou de tout autre équipement nécessaire, en fonction des risques de pollution et de nuisances liées à l'activité implantée sur le terrain.</del>	
23	<u>Dispositions générales – Vocation générale de la zone UZ – pages 10 et 11</u>	<p><b>1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Uzc correspond à la ZAC Les Charmilles</b>, créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1985 modifié par arrêté préfectoral du 16 mars 1992 et par délibération du Conseil de District du 11 mai 2000. Il est divisé en 3 sous-secteurs :</p> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Uzd correspond à la ZAC Essillards I</b>, créée par arrêté ministériel du 13 novembre 1973, et étendue par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000. Il est divisé en 6 sous-secteurs :</p> <p>(...)</p>	<p><b>1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Uzc correspond à la l'ancienne ZAC Les Charmilles</b>, <del>créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1985 modifié par arrêté préfectoral du 16 mars 1992 et par délibération du Conseil de District du 11 mai 2000</del> supprimée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du 21 mars 2019. Il est divisé en 3 sous-secteurs :</p> <p>(...)</p> <p><b>Le secteur Uzd correspond à la l'ancienne ZAC Essillards I</b>, <del>créée par arrêté ministériel du 13 novembre 1973, et étendue par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000</del> supprimée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du 21 mars 2019. Il est divisé en 6 sous-secteurs :</p> <p>(...)</p>	Mise à jour du PLU suite aux deux délibérations du conseil communautaire du 21 mars 2019 approuvant le bilan de clôture et la suppression de la ZAC Les Charmilles et Les Essillards 1.



**24/ Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics :**

Pour les OTNSFP, il est proposé de supprimer des dispositions spécifiques à toutes les zones, toutes les références inscrites aux articles 3, 4, 5 et 6 de chaque secteur pour les intégrer aux règles communes pour une meilleure lisibilité et simplification du règlement.

C'est pourquoi, les dispositions des articles UA 3-1, UA 4, UA 5-1 ; UB 3-1, UB 4, UB 5-1, UB 6-1 ; UC 3-5, UC 4-5, UC 5 ; UD 3-1, UD 4-4, UD 5 ; UE 3, UE 4, UE 5 ; UF 3-« , UF 4-4, UF 5-3 , UF 6-1 ; UM 3, UM 4, UM 5 ; UN 3-5, UN 4-4, UN 5-4, UN 6-4 ; UP 3-3, UP 4, UP 5, UP 6-2 ; UR 3, UR 4, UR 5 ; UV 3, UV 4, UV 5 ; UX 3-3, UX 4, UX 5-2, UX 6-3 ; UZ 3-6, UZ 4-6, UZ 5-4, UZ 6-6 ; AU 3-4, AU 4-4, AU 5-3 et AU 6-1 sont modifiées comme suit :

~~Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.~~  
Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

La page 14 des règles communes à l'ensemble des zones est modifiée :

**II.1 - Volumétrie et implantation des constructions****Article 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

~~Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.~~

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

**Article 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

~~Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.~~

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

**Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

~~Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.~~

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

**Article 6 - Emprise au sol maximale**

~~Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.~~

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

3.3.2. Les précisions et adaptations apportées au règlement pour une meilleure lisibilité et pour accompagner le développement du tissu urbain existant.

Les modifications apportées dans cette sous-section ont pour but de préciser les dispositions réglementaires existantes afin de lever toute ambiguïté sur l'application de la règle. Par ailleurs, des incohérences ont été relevées et sont de ce fait corrigées.

Elles ont également pour objet d'accompagner la reconquête de la friche industrielle du secteur « Port Colbert » et de densifier la trame urbaine existante en permettant le développement.

	Article applicable	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Justification
25	Dispositions générales – page 7	<p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p><b>1.2.1. Les zones urbaines ou zones U</b></p> <p><b>1.2.1.3. Vocation générale de la zone UC</b></p> <p><b>le secteur UCb</b> 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 quatre secteurs UCb1, UCb2, UCb 3 et UCb4 dont les caractéristiques engendrent des formes urbaines qui prennent en compte les grands projets et tiennent compte du contexte bâti environnant.</p>	<p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p><b>1.2.1. Les zones urbaines ou zones U</b></p> <p><b>1.2.1.3. Vocation générale de la zone UC</b></p> <p><b>le secteur UCb</b> 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 <del>quatre</del> <b>cinq</b> secteurs UCb1, UCb2, UCb3 <del>et</del>, UCb4 <del>et</del> <b>UCb5</b> dont les caractéristiques engendrent des formes urbaines qui prennent en compte les grands projets et tiennent compte du contexte bâti environnant.</p>	Ajout du sous-secteur créé UCb5.

26	<p>Article UA 10</p> <p>=  <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités</u> - page 34</p>	<p><b><u>10.2. Ouvrages en saillie</u></b></p> <p><b>10.2.1. Dans la hauteur de verticale des gabarits-enveloppes</b></p> <p><b>10.2.1.1. En bordure des voies publiques et privées,</b> peuvent être autorisés</p> <p><b>10.2.1.2. Sur la partie supérieure du gabarit-enveloppe :</b></p> <p><i>b.</i> des lucarnes ou des prolongements de façade d'un niveau limité à 3 mètres maximum et dont le total des largeurs ne dépasse pas 40% de la longueur de la toiture.</p>	<p><b><u>10.2. Ouvrages en saillie</u></b></p> <p><b>10.2.1. Dans la hauteur de verticale des gabarits-enveloppes</b></p> <p><b>10.2.1.1. En bordure des voies publiques et privées,</b> peuvent être autorisés</p> <p><b>10.2.1.2. Sur la partie supérieure du gabarit-enveloppe :</b></p> <p><i>b.</i> des lucarnes ou des prolongements de façade <del>d'un niveau limité</del> <b>d'une hauteur limitée</b> à 3 mètres maximum et dont le total des largeurs ne dépasse pas 40% de la longueur de la toiture.</p>	<p>Clarification de la règle : la formulation existante pouvait laisser subsister un doute sur son application entre la hauteur et la largeur. Il est fait le choix de préciser la règle : il s'agit bien d'une hauteur limitée à 3 mètres, car il s'agit du chapitre consacré aux ouvrages en saillie dans la hauteur des verticales des gabarits-enveloppes.</p>
27	<p>Article UC 3 –  <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,</u>      pages 61 et 62</p>	<p><b><u>3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :</u></b>      (...) lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de programmation dudit secteur.</p>	<p><b><u>3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :</u></b>      (...) - lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de programmation dudit secteur,</p> <p>- lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC Sernam,</p> <p>- lorsque le projet le projet de construction se situe en secteur UCb5.</p>	<p>Permettre la reconquête de la friche industrielle en accompagnant le développement de ce secteur stratégique.</p> <p>Il est fait le choix pour la ZAC Sernam de ne pas réglementer les règles d'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique et de faire application des dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, issues de la loi ELAN qui précisent qu'en cas de publication du CCCT, ce document est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme et aura de ce</p>

				fait une portée réglementaire.
28	<u>Article UC 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 64</u>	<b>Article UC 4 – Implantations par rapport aux limites séparatives</b> <b>4.2. Dans le secteur UCb :</b> (...)	<b>Article UC 4 – Implantations par rapport aux limites séparatives</b> <b>4.2. Dans le secteur UCb :</b> (...)  <b>4.2.5. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC Sernam,</li> <li>- lorsque le projet se situe en secteur UCb5.</li> </ul>	Permettre d'accompagner la densification du bâti existant  Il est fait le choix pour la ZAC Sernam de ne pas réglementer les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives et de faire application des dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, issues de la loi ELAN qui précisent qu'en cas de publication du CCCT, ce document est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme et aura de ce fait une portée réglementaire.
29	<u>Article UC 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété – page 65</u>	<b>Dans l'ensemble de la zone :</b>  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4. (...)	<b>Dans l'ensemble de la zone :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4.            (...)</li> <li>- Pas de prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'équipements et d'activités.</li> <li>- Pas de prescriptions particulières pour les constructions situées dans le périmètre de la ZAC Sernam</li> </ul>	Permettre d'accompagner la densification du bâti existant.  Il est fait le choix pour la ZAC Sernam de ne pas réglementer les règles d'implantation des bâtiments entre eux et de faire application des dispositions de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, issues de la

				loi ELAN qui précisent qu'en cas de publication du CCCT, ce document est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme et aura de ce fait une portée réglementaire.
30	Article UC 8 – <u>Dimension des constructions</u> – hauteur – <u>page 66</u>	<b>8.1. Dans l'ensemble de la zone :</b> ( ...)  A l'intersection de deux voies ou espaces publics sur lesquels des gabarits différents peuvent être appliqués, les hauteurs de verticale et plafonds les plus élevés peuvent être maintenues sur un retour de 15 mètres mesuré à l'intersection des voies ou de l'angle du pan-coupé s'il existe.	<b>8.1. Dans l'ensemble de la zone :</b> ( ...)  <del>A l'intersection de deux voies ou espaces publics sur lesquels des gabarits différents peuvent être appliqués, les hauteurs de verticale et plafonds les plus élevés peuvent être maintenues sur un retour de 15 mètres mesuré à l'intersection des voies ou de l'angle du pan-coupé s'il existe.</del>	La règle particulière dite du « retour » est applicable uniquement dans les secteurs dans lesquels des gabarits différents de hauteur existent. La hauteur dans cette zone étant uniforme, cette règle n'a pas lieu d'exister. C'est pourquoi, il est proposé de la supprimer.
31	Article UC 8 – <u>Dimensions des constructions</u> – hauteur – <u>page 66</u>	<b>8.3. Dans le secteur UCb :</b>  La hauteur maximale autorisée est de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 28 mètres en UCb1</li> <li>- 16 mètres en UCb3</li> <li>- 39 mètres en UCb4</li> </ul> pour les derniers niveaux en attique, pas de prescription particulière quant au recul.	<b>8.3. Dans le secteur UCb :</b>  La hauteur maximale autorisée est de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 28 mètres en UCb1</li> <li>- 16 mètres en UCb3</li> <li>- 39 mètres en UCb4</li> <li>- 30 mètres en UCb5</li> </ul> pour les derniers niveaux en attique, pas de prescription particulière quant au recul.	Permettre d'accompagner la densification de la trame bâtie existante.

32	<p><u>Article UD 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 75 et 76</u></p>	<p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>4.1. Dans les secteurs UDa et UDb :</u></b></p> <p><b>4.1.1.</b> 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 :</p> <p>soit en ordre continu, d'une limite à l'autre,</p> <p>soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.</p> <p>soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.</p>	<p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>4.1. Dans les secteurs UDa et UDb :</u></b></p> <p><b>4.1.1.</b> 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 :</p> <p>soit en ordre continu, d'une limite à l'autre,</p> <p>soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.</p> <p>soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3m.</p> <p>Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement, de surélévation, et de réhabilitation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité aux règles du PLU en vigueur.</p>	<p>Permettre une certaine souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en introduisant une exception pour les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas la règle de recul comme cela est possible pour les règles d'implantation des constructions par rapport à la voie publique sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du PLU.</p>
33	<p><u>Article UD 4 – implantation des construction par rapport aux limites séparatives- page 76</u></p>	<p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>4.1. Dans les secteurs UDa et UDb :</u></b></p> <p><b>4.1.2.</b> Au-delà de la bande des 15m, la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives sera déterminée</p>	<p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>4.1. Dans les secteurs UDa et UDb :</u></b></p> <p><b>4.1.2.</b> Au-delà de la bande des 15m, la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives sera déterminée</p>	<p>Permettre une certaine souplesse quant aux règles d'implantation des constructions annexes.</p>

		<p>par la formule <math>H=L</math>. La distance L ne devra jamais être inférieure à 6m.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites sous réserve que la construction à édifier n'excède pas 3 m au point le plus haut et une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.</p>	<p>par la formule <math>H=L</math>. La distance L ne devra jamais être inférieure à 6m.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites <b>ou à une distance de 2 mètres de ces limites</b> sous réserve que la construction à édifier n'excède pas 3 m au point le plus haut et une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.</p>	
34	<p>Article UF 4 – <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – pages 95 et suivantes</u></p>	<p><b><u>4.1. Dans le secteur UFa :</u></b></p> <p><b>4.1.1. Définitions :</b> <b>Hauteur :</b></p> <p>1 - La hauteur totale (Ht) : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part.</p> <p>2 - La hauteur de façade (Hf) : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p> <p>3 – Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p> <p><b><u>4.2. Dans le secteur UFb :</u></b></p> <p><b>4.2.1 Définitions</b></p> <p>1 - La hauteur totale (Ht) : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part.</p> <p>2 - La hauteur de façade (Hf) : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p>	<p><b><u>4.1. Dans le secteur UFa :</u></b></p> <p><b>4.1.1. Définitions :</b> <b>Hauteur :</b></p> <p>1 - La hauteur totale (Ht) : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et <b>le niveau du sol existant avant travaux la côte la plus élevée du domaine public au droit de l'alignement</b> d'autre part.</p> <p>2 - La hauteur de façade (Hf) : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p> <p>3 – Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p> <p><b><u>4.2. Dans le secteur UFb :</u></b></p> <p><b>4.2.1 Définitions</b></p> <p>1 - La hauteur totale (Ht) : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et <b>le niveau du sol existant avant travaux la côte la plus élevée du domaine public au droit de l'alignement</b> d'autre part.</p> <p>2 - La hauteur de façade (Hf) : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p>	<p>Généralisation de la définition du point de référence pour mesurer les constructions.</p>

		<p>3 – Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p> <p><b>4.3. Dans le secteur UFc</b></p> <p><b>4.3.1. Définitions</b> <i>Hauteur :</i></p> <p><u>1</u> - La hauteur totale Ht : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et le niveau du sol existant avant travaux d'autre part.</p> <p><u>2</u> - La hauteur de façade Hf : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p> <p><u>3</u> - Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p>	<p>3 – Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p> <p><b>4.3. Dans le secteur UFc</b></p> <p><b>4.3.1. Définitions</b> <i>Hauteur :</i></p> <p><u>1</u> - La hauteur totale Ht : elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et <del>le niveau du sol existant avant travaux</del> la côte la plus élevée du domaine public au droit de l'alignement d'autre part.</p> <p><u>2</u> - La hauteur de façade Hf : elle est mesurée soit au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.</p> <p><u>3</u> - Point de référence de la hauteur : niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.</p>	
35	<p>Article UF 4 – <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – pages 96 et suivantes</u></p>	<p><b>4.1. Dans le secteur UFa :</b></p> <p><b>4.1.1. Définitions :</b> (...)</p> <p><b>4.1.2. Implantation par rapport aux limites latérales :</b> (...)</p> <p><b>4.1.2.2. Implantation dans la bande constructible B, dans une bande comprise entre 16 m et la limite de fond de terrain :</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <p>1 - sur les limites séparatives latérales du terrain</p> <p>2 - en retrait des limites séparatives latérales à condition de respecter les distances suivantes :</p>	<p><b>4.1. Dans le secteur UFa :</b></p> <p><b>4.1.1. Définitions :</b> (...)</p> <p><b>4.1.2. Implantation par rapport aux limites latérales :</b> (...)</p> <p><b>4.1.2.2. Implantation dans la bande constructible B, dans une bande comprise entre 16 m et la limite de fond de terrain :</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <p>1 - sur les limites séparatives latérales du terrain</p> <p>2 - en retrait des limites séparatives latérales à condition de respecter les distances suivantes :</p>	<p>Dans la bande constructible B, la hauteur Hf ne peut excéder 6 m. Or, l'implantation des constructions dont les façades en retrait comportent des baies doivent être implantées suivant la formule <math>L1 \geq Hf</math> avec mini 6m. Comme Hf est limitée à 6 m, L1 doit être dans tous les cas supérieure ou égale à 6m.</p>



	<p>si la façade en retrait comporte des baies : la distance de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Hf</math> avec mini 6m.</p> <p>si la façade en retrait ne comporte pas de baie, le retrait minimum L1 dépend de la hauteur de la construction projetée Hf soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>Hf &lt; 7m</math>, retrait <math>L1 = 4m</math>.</li> <li>- <math>Hf \geq 7m</math>, retrait <math>L1 = 6m</math>.</li> </ul>	<p>si la façade en retrait comporte des baies : <del>la distance de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Hf</math> avec mini 6m,</del> le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6m, soit <math>L1 \geq 6m</math>.</p> <p>si la façade en retrait ne comporte pas de baie : <del>le retrait minimum L1 dépend de la hauteur de la construction projetée Hf soit :</del> le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 4m, soit <math>L1 \geq 4m</math>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- <math>Hf &lt; 7m</math>, retrait <math>L1 = 4m</math>.</del></li> <li><del>- <math>Hf \geq 7m</math>, retrait <math>L1 = 6m</math>.</del></li> </ul>	
	<p><b><u>4.2. Dans le secteur UFb :</u></b></p> <p><b>4.2.1. Définitions</b> (...)</p> <p><b>4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b> (...)</p> <p><b>4.2.2.1. Pour le sous-secteur UFb1 :</b> (...) <u>Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement:</u> (...) 2° - en retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.3. et les distances suivantes :</p> <p>si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Ht</math> avec mini 6m.</p>	<p><b><u>4.2. Dans le secteur UFb :</u></b></p> <p><b>4.2.1. Définitions</b> (...)</p> <p><b>4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b> (...)</p> <p><b>4.2.2.1. Pour le sous-secteur UFb1 :</b> (...) <u>Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement:</u> (...) 2° - en retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.3-2. et les distances suivantes :</p> <p>si la façade en retrait comporte des baies : <del>la distance de l'égout de toiture ou de l'acrotère de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Hf</math> avec mini 6m,</del> le retrait</p>	

			minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6m, soit $L1 \geq 6m$ .	
	<p><b>4.2. Dans le secteur UFb :</b></p> <p><b>4.2.1. Définitions</b> (...)</p> <p><b>4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b> (...)</p> <p><b>4.2.2.2. Pour le sous-secteur UFb2 :</b> <u>Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement :</u> 2°- en retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.3. et les distances suivantes :</p> <p>si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Ht</math> avec mini 6m (...)</p>	<p><b>4.2. Dans le secteur UFb :</b></p> <p><b>4.2.1. Définitions</b> (...)</p> <p><b>4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b> (...)</p> <p><b>4.2.2.2. Pour le sous-secteur UFb2 :</b> <u>Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement :</u> 2°- en retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.3.2. et les distances suivantes :</p> <p>si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Ht</math> avec mini 6m, le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6m, soit <math>L1 \geq 6m</math>.</p>		
	<p><b>4.3. Dans le secteur UFc</b></p> <p><b>4.3.1. Définitions</b> (...)</p> <p><b>4.3.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b></p> <p><b>4.3.2.2. Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement :</b> (...)</p> <p><u>2-</u> En retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.3. et les distances suivantes :</p> <p>si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence</p>	<p><b>4.3. Dans le secteur UFc</b></p> <p><b>4.3.1. Définitions</b> (...)</p> <p><b>4.3.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b></p> <p><b>4.3.2.2. Implantation dans la bande constructible B, au-delà des 16m de l'alignement :</b> (...)</p> <p><u>2-</u> En retrait des limites séparatives à condition de respecter l'article UF 8.1.1.3.2. et les distances suivantes :</p> <p>si la façade latérale en retrait comporte des baies la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence</p>		

		d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : $L1 \geq Ht$ avec mini 6m	<del>d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 6m, soit : <math>L1 \geq Ht</math> avec mini 6m,</del> le retrait minimum L1 doit être supérieur ou égal à 6m, soit $L1 \geq 6m$ .	
36	Article UF 4 – <u>Implantation par rapport aux limites séparatives – page 97</u>	<b>4.1.4.2.</b> Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m <sup>2</sup> maximum de surface de plancher.	<b>4.1.4.2.</b> Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m <sup>2</sup> maximum de surface de plancher <b>peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.</b>	Clarification et précision de la règle pour lever toute ambiguïté sur son application.
37	Article UF 4 – <u>implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – page 96</u>	<b>4.1.2. Implantation par rapport aux limites latérales :</b>  <b>4.1.2.1. Implantation dans la bande constructible A, dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement :</b>  Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.  <b>(....)</b>	<b>4.1.2. Implantation par rapport aux limites latérales :</b>  <b>4.1.2.1. Implantation dans la bande constructible A, dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement :</b>  Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.  Toutefois, dans le respect des conditions fixées à l'article UF 10.3.2, les lucarnes ou prolongements de façade doivent s'implanter soit sur limite séparative soit en retrait de 3 mètres.	L'article UF 10.3.2. autorise la construction de lucarnes ou de prolongements de façade dont le total des largeurs ne dépasse pas 40% de la largeur de façade. Toutefois, cet article ne fixe aucune règle quant à leur implantation par rapport aux limites séparatives, en contradiction avec les dispositions des articles UF 4.1.2.1 et UF 4.2.2.1 qui précisent que les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre dans la bande A. Or, ces constructions ne peuvent s'implanter d'une limite à l'autre, étant limitées à 40% du linéaire de façade. C'est pourquoi, il est décidé de réglementer aux articles UF 4.1.2.1 et
38	Article UF 4 – <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – pages 98</u>	<b>4.2. Dans le secteur UFb :</b>  <b>4.2.1. Définitions</b>  <b>4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b>  <b>4.2.2.1. Pour le sous-secteur UFb1 :</b>  <u>Implantation dans la bande constructible A, dans les 16m à partir de l'alignement :</u>  Dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée	<b>4.2. Dans le secteur UFb :</b>  <b>4.2.1. Définitions</b>  <b>4.2.2. Implantation par rapport aux limites latérales</b>  <b>4.2.2.1. Pour le sous-secteur UFb1 :</b>  <u>Implantation dans la bande constructible A, dans les 16m à partir de l'alignement :</u>  Dans une bande de 16m comptée à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée	

		au plan, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.	au plan, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.  Toutefois, dans le respect des conditions fixées à l'article UF 10.3.2, les lucarnes ou prolongements de façade doivent s'implanter soit sur limite séparative soit en retrait de 3 mètres.	UF 4.2.2.1 leur implantation.
39	Article UF 8 – Dimension des constructions- hauteurs – page 106	<p><b>8.1. Dispositions générales :</b>  <b>8.1.1.2. Détermination de la hauteur des constructions dans la bande B :</b></p> <p>La hauteur des constructions dans la bande B est déterminée selon leur implantation :</p> <p><u>1</u> - sur les limites séparatives selon les conditions imposées par l'article UF 4,</p> <p><u>2</u> - en retrait des limites séparatives, et dans le respect des conditions prévues à l'article UF 4 : la hauteur totale Ht est limitée à 6m avec 2 niveaux (R+1) maximum.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux balcons et autres encorbellements.</p>	<p><b>8.1. Dispositions générales :</b>  <b>8.1.1.2. Détermination de la hauteur des constructions dans la bande B :</b></p> <p>La hauteur des constructions dans la bande B est déterminée <del>selon leur implantation :</del></p> <p><del><u>1</u> - sur les limites séparatives selon les conditions imposées par l'article UF 4,</del></p> <p><del><u>2</u> - en retrait des limites séparatives, et</del> dans le respect des conditions prévues à l'article UF 4 : la hauteur totale Ht est limitée à 6m avec 2 niveaux (R+1) maximum.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux balcons et autres encorbellements.</p>	Le règlement applicable précise que la hauteur est déterminée selon l'implantation des constructions, et pour les constructions en limites séparatives, dans les conditions fixées à l'article UF4. Or, l'article UF4 ne règlemente pas de conditions. En ce sens, la règle n'a pas lieu d'être et il est proposé de la supprimer.
40	Article UM 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives- pages 115	Toutefois, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m des limites séparatives de la Maison d'Arrêt située Boulevard Robespierre.	<del>Toutefois, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m des limites séparatives de la Maison d'Arrêt située Boulevard Robespierre.</del>	Suppression de la règle dans la mesure où la maison d'arrêt Robespierre ne se situe pas à proximité de la zone UM.

41	<u>Article UM 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs – page 117</u>	Toute plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt Bd Robespierre.	<del>Toute plantation d'arbres à haute tige est interdite à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt Bd Robespierre.</del>	
42	<u>Article UX 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement – page 161</u>	<p><b>15.2. Normes :</b> <b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <p><u>15.2.1. Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> (...)</p> <p><b><u>b) Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u></b></p> <p>1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u> 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Pour les entrepôts et bâtiments de stockage :</u> 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>15.2. Normes :</b> <b>Dans l'ensemble de la zone :</b></p> <p><u>15.2.1. Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> (...)</p> <p><b><u>b) Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire</u></b></p> <p><u>Pour les constructions à usage artisanal et industriel :</u> 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher <u>Pour les constructions à usage de bureaux :</u> 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Pour les entrepôts et bâtiments de stockage :</u> 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	Clarification de la règle. Il est proposé de préciser à quel usage fait référence la norme d'une place de stationnement pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher créée pour lever toute ambiguïté. Il est précisé que cette règle s'impose aux constructions à usage artisanal et industriel.
43	<u>Article N2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières - Page 203</u>	<p><b>Article N 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières</b></p> <p><b>2.10.</b> Les constructions strictement liées à l'activité horticole et maraîchère.</p> <p><b>2.11.</b> Les jardins familiaux.</p>	<p><b>Article N 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières</b></p> <p><b>2.10.</b> Les constructions strictement liées à l'activité horticole et maraîchère.</p> <p><b>2.11.</b> Les jardins familiaux <b>et les abris de jardin afférents.</b></p>	L'article N6 précise que les abris de jardin ne doivent pas excéder 6 m <sup>2</sup> d'emprise au sol. Toutefois, l'article N2 ne précise pas s'ils sont autorisés ou non. Il s'agit donc de clarifier la règle en autorisant la

		<b>2.12.</b> Les logements nécessaires au gardiennage des équipements autorisés en 2.5, 2.6 et 2.8.	<b>2.12.</b> Les logements nécessaires au gardiennage des équipements autorisés en 2.5, 2.6 et 2.8.	construction d'abris de jardin à condition d'être implantés dans un jardin familial.
--	--	---	---	--

3.3.3. Les rectifications d'erreurs matérielles.

	Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Justification
44	<u>Article UA 8 – page 31</u>	<b>8.1. Dispositions générales :</b> (...) Pour les hébergements hôteliers et touristiques et touristiques : pas de prescription particulière excepté à l'intérieur des faisceaux de vues.	<b>8.1. Dispositions générales :</b> Pour les hébergements hôteliers et touristiques <del>et touristiques</del> : pas de prescription particulière excepté à l'intérieur des faisceaux de vues.	Rectification d'erreurs d'écriture.
45	<u>Article UC 8 – page 67</u>	<b>8.5. Dans le secteur UCd :</b> (...) Pour les hébergements hôteliers et touristiques et touristiques : pas de prescription.	<b>8.5. Dans le secteur UCd :</b> (...) Pour les hébergements hôteliers et touristiques <del>et touristiques</del> : pas de prescription.	
46	<u>Article UX 3 – page 158</u>	<b>Article UX 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques logements locatifs aidés</b>	<b>Article UX 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques <del>logements locatifs aidés</del></b>	

### 3.4. Les annexes

Les pages 5 et 262 du document opposable « Annexes » sont modifiées.

#### 3.4.1 Rectification de la portée juridique des annexes

A la page 5 du document « Annexes », dans l'introduction une erreur matérielle s'est glissée concernant la portée juridique des annexes. Il s'agit de la rectifier. En effet, les documents annexés ne sont pas opposables au titre du PLU, mais ils le sont au titre d'autres législations.

Ancienne Rédaction :

#### **Portée juridique des Annexes**

Les Annexes n'ont pas de portée normative, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas opposables aux tiers. Elles ont pour objet de rassembler un certain nombre d'éléments destinés à l'information de la population.

Toutefois, comme le rapport de présentation, elles sont indissociables des autres documents du PLU avec lesquels elles forment un ensemble normatif.

(...)

La portée juridique des annexes est modifiée comme suit :

Nouvelle rédaction :

#### **Portée juridique des Annexes**

Les Annexes n'ont pas de portée normative, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas opposables aux tiers. ~~Elles ont pour objet de rassembler un certain nombre d'éléments destinés à l'information de la population.~~ Les annexes, dont la liste est fixée par le code de l'urbanisme, sont des documents à destination du public. Elles ont pour objet de porter à la connaissance du public l'ensemble des contraintes opposables sur le territoire du PLU de la commune du fait non seulement du PLU lui-même mais également du fait du code de l'urbanisme et d'autres législations extérieures à l'urbanisme.

Toutefois, comme le rapport de présentation, elles sont indissociables des autres documents du PLU avec lesquels elles forment un ensemble normatif.

(...)

### 3.4.2. Mise à jour de la liste des zones d'aménagement concerté

Le document « Annexes » détaille les zones d'aménagement concerté du territoire rémois. Le conseil communautaire du Grand Reims dans ses délibérations n°2019-36 et 2019-37 en date du 21 mars 2019 a respectivement approuvé le bilan de clôture de la ZAC Les Charmilles et sa suppression et le bilan de clôture de la ZAC Les Essillards 1 ainsi que 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 CONCERTÉ

Nom de la ZAC	Date de création
ZAC Saint Léonard	28.08.1972
ZAC Essillards I	13.11.1973
ZAC Essillards II	20.08.1976
ZAC Les Charmilles	31.12.1985
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



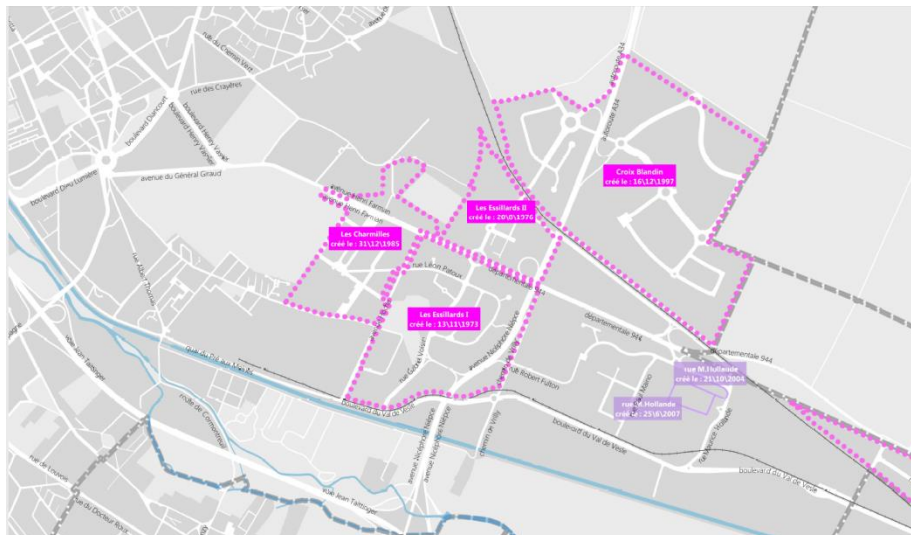
Nouvelle rédaction :

**LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

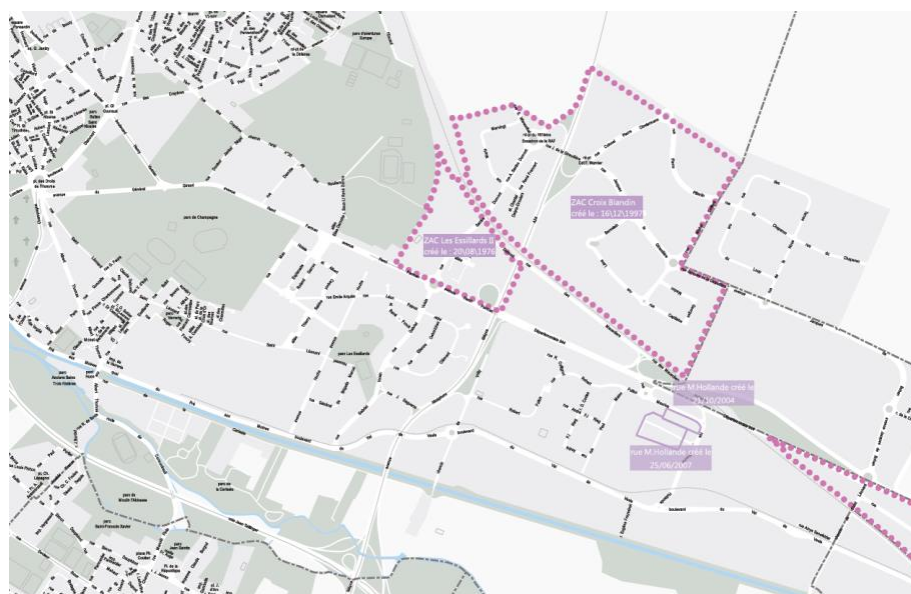
<b>Nom de la ZAC</b>	<b>Date de création</b>
ZAC Saint Léonard	28.08.1972
<del>ZAC Essillards I</del>	<del>13.11.1973</del>
ZAC Essillards II	20.08.1976
<del>ZAC Les Charmilles</del>	<del>31.12.1985</del>
ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991
ZAC Venise	21.02.1995
ZAC Mont d'Arène	03.10.1995
ZAC Jeanne 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 et des Lotissements, présentant graphiquement leur périmètre. C'est pourquoi, celle-ci est modifiée comme suit. Les représentations graphiques sont également ajustées.

Avant modification :



Après modification



Enfin, les planches de zonage numéros 19, 20, 24 et 25 sont modifiées en supprimant les références aux deux zones d'aménages concertés supprimées par délibérations du conseil communautaire.

Planche de zonage 19 :

Avant modification :

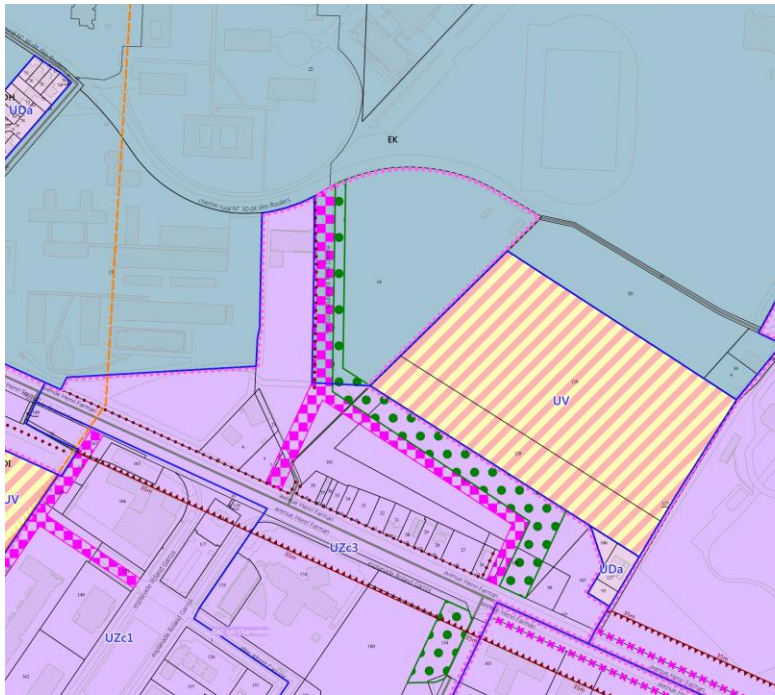


Après modification :



Planche de zonage 20 :

Avant modification :



Après modification :

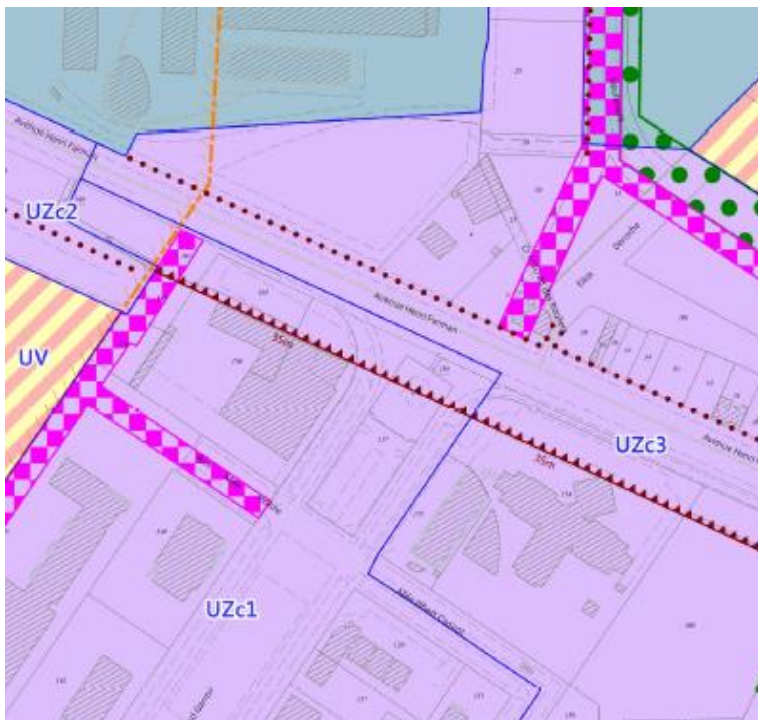
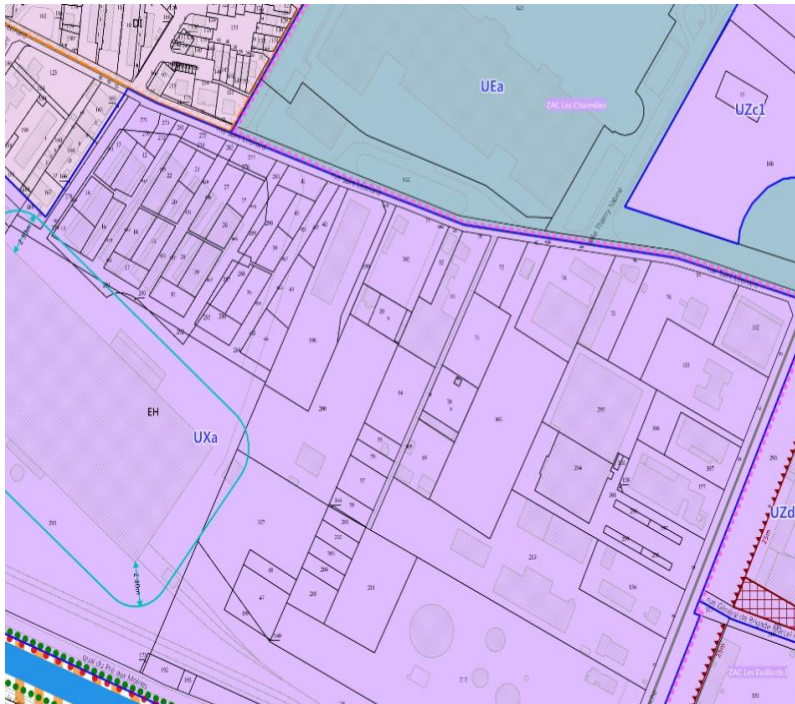


Planche de zonage 24 :

Avant modification :



Après modification :

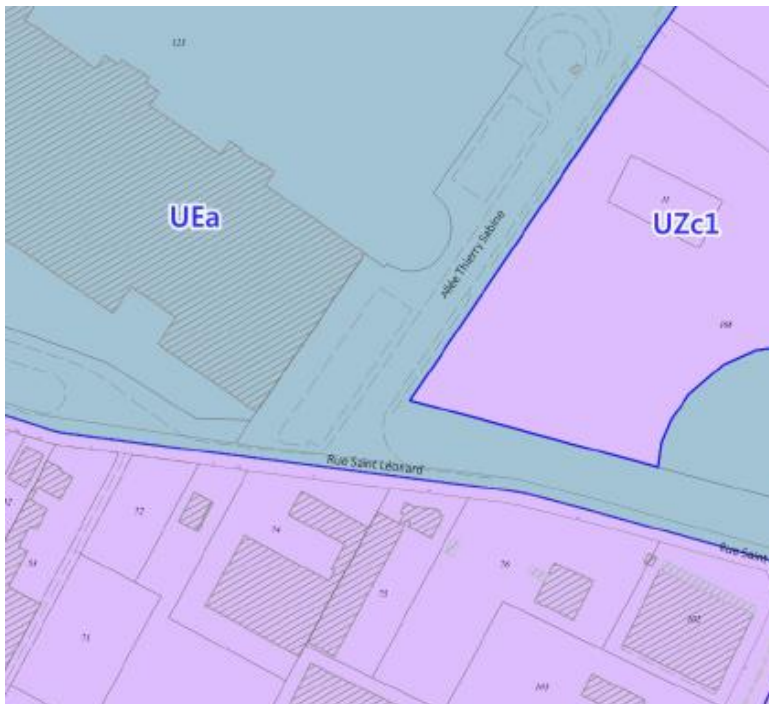
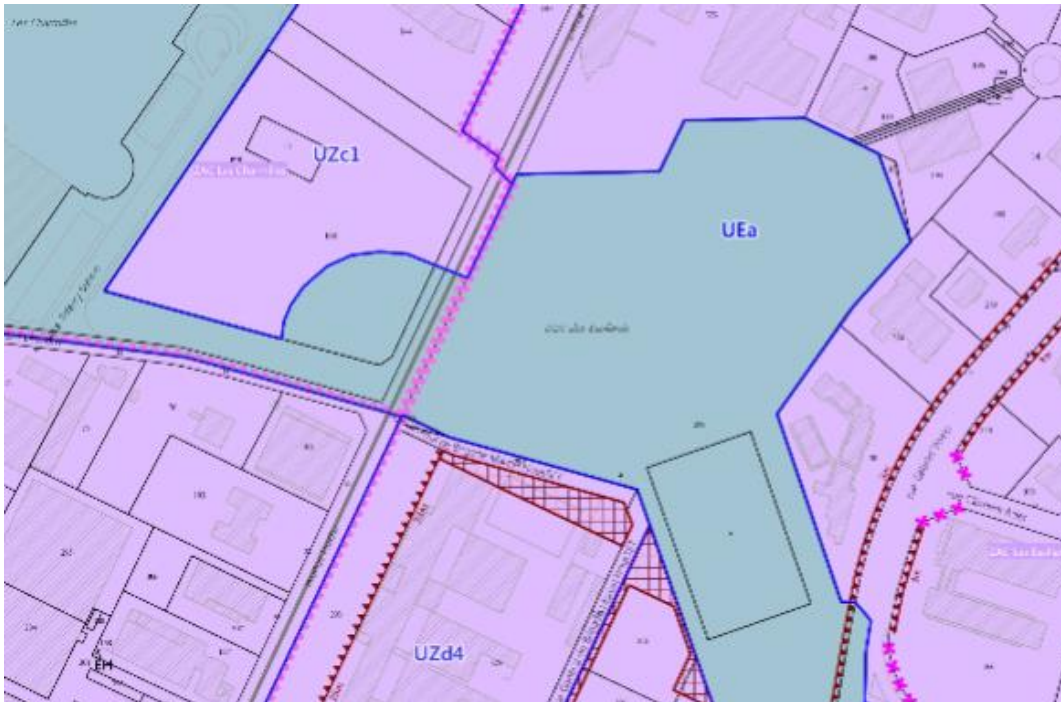
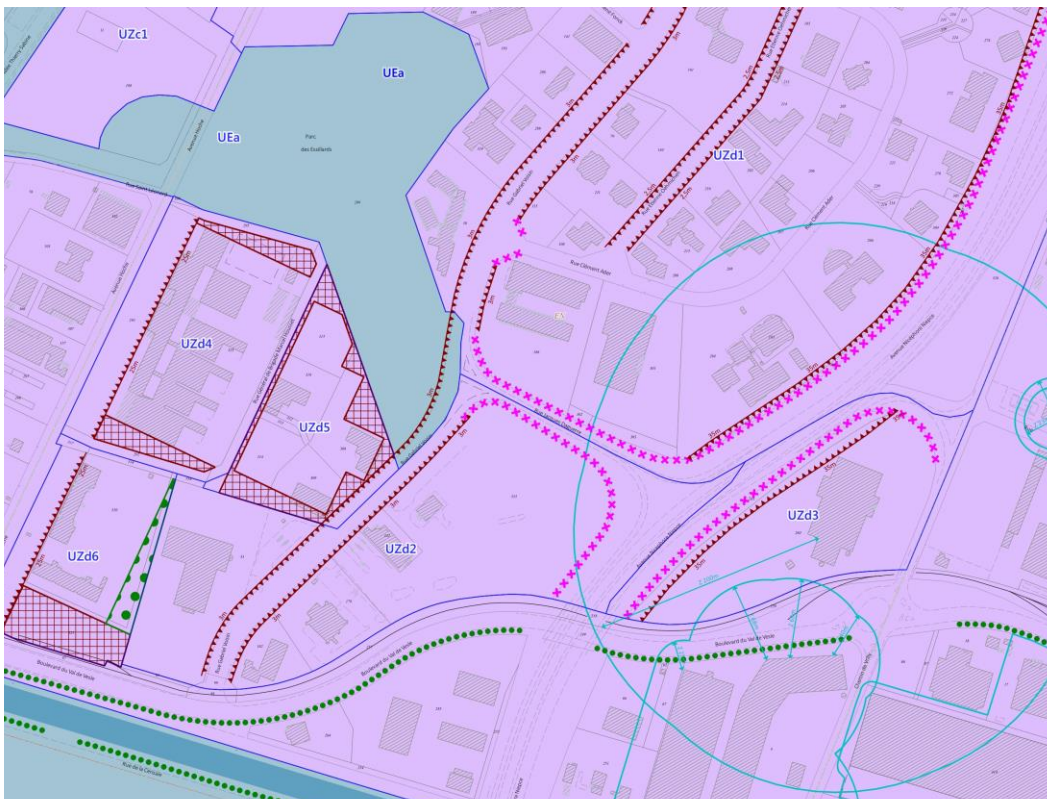


Planche de zonage 25 :

Avant modification :



Après modification :



#### **4. L'analyse des effets de la modification 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 du plan ou programme ont été identifiées, décrites et évaluées.

Les thématiques analysées étaient les suivantes :

- Caractéristiques géophysiques
- Le patrimoine naturel et le cadre de vie
- Le paysage urbain
- L'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et la gestion des déchets
- Le cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource

Il est proposé d'analyser les effets des différents objets de la modification sur l'environnement au regard de ces thématiques.

	<b>Accompagner la reconquête de la friche industrielle du secteur « Port Colbert »</b>	<b>Harmoniser le règlement, améliorer sa lisibilité et mettre en cohérence, le cas échéant, certaines de ses règles</b>	<b>Accompagner le développement et la densification de la trame urbaine existante</b>	<b>Rectifier des erreurs matérielles</b>
<b>Caractéristiques géophysiques</b>	Conformément aux orientations inscrites dans l'OAP Port Colbert : « Le risque de pollution des sols devra être pris en compte pour certains sites au vu de l'historique de leur occupation, et le réaménagement des friches industrielles sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. »	Le projet de modification n'aura pas d'incidence directe sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'Etat Initial de l'Environnement (le climat, les formes du relief, le sous-sol et les sols).		
<b>Patrimoine naturel et cadre de vie</b>	Les adaptations du PLU ont pour vocation de reconquérir un secteur délaissé afin d'y développer un quartier mixte et d'y améliorer la qualité du cadre de vie	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur le patrimoine naturel et le cadre de vie	Les modifications de zonage rue Courlancy et boulevard Pommery s'inscrivent en cohérence avec la trame bâtie et le zonage environnants	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur le patrimoine naturel et le cadre de vie
<b>Paysage urbain</b>	La suppression de la marge de recul le long de l'avenue Bréban a pour vocation de « rapprocher » la ville du canal	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur le paysage urbain	Les modifications de zonage rue Courlancy et boulevard Pommery s'inscrivent en cohérence avec la trame bâtie et le zonage environnants	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur le paysage urbain
<b>Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets</b>	Afin de favoriser la densification de la trame urbaine, et ainsi lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels, les hauteurs dans le nouveau sous-secteur UCb5 sont limitées à 30 m	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur l'énergie, l'émission des gaz à effet de serre et la gestion des déchets	Les modifications de zonage rue Courlancy et boulevard Pommery ont pour vocation de permettre une évolution du bâti et une densification ponctuelle de la trame urbaine, en cohérence avec la trame bâtie et le zonage environnants	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur l'énergie, l'émission des gaz à effet de serre et la gestion des déchets



<b>Cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource</b>	Les adaptations apportées au PLU pour la reconquête du site Port Colbert n'ont pas d'incidence négative sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource	Le projet de modification prévoit d'harmoniser les règles en matière d'eau et d'assainissement, en cohérence avec le règlement d'assainissement du Grand Reims. Ces adaptations n'auront pas d'impact négatif sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource	Le projet de modification prévoit d'harmoniser les règles en matière d'eau et d'assainissement, en cohérence avec le règlement d'assainissement du Grand Reims. Ces adaptations n'auront pas d'impact négatif sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource	Cet objet n'aura pas d'incidence directe sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource
--	---	---	---	--

## 5. Les modifications suite à l'enquête publique

Suite à la consultation pour avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique sur le projet de PLU, certaines modifications ont été apportées aux pièces du dossier.

Le tableau ci-après reprend les éléments modifiés en fonction des réponses apportées aux avis et observations.

<b>OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	
Avis de la Direction Départementale des Territoires	
L'additif au rapport de présentation en pages 40 à 42 indique qu'une mise à jour de la liste des zones d'aménagement concerté (ZAC) est effectuée suite à la suppression de deux ZAC par délibérations du conseil communautaire. Il présente les modifications des pièces du PLU concernées. Or, il est omis de préciser que les planches numéros 19, 20, 24 et 25 sont également concernées par ces suppressions et donc modifiées. L'additif doit être complété.	L'observation de la DDT est prise en compte, et le présent additif au rapport de présentation est complété page 42 en indiquant que les planches 19, 20, 24 et 25 sont modifiées.
<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	
Requête concernant les règles d'implantation des constructions entre elles dans le secteur UCb5	
Monsieur le Commissaire-enquêteur a demandé à ce que la règle relative à l'article UC5 soit clarifiée.	<p>Il est proposé de prendre en compte la remarque du commissaire-enquêteur et de clarifier la règle. Cette formulation mérite d'être précisée dans la mesure où il est fait référence à l'ensemble de la zone alors que la règle ne mentionne que la zone UCb4.</p> <p><u>Ancienne rédaction :</u></p> <p><b><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></b> La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4.</p> <p>La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.</p> <p>Pas de prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'équipements et d'activités.</p> <p>Pas de prescriptions particulières pour les constructions situées dans le périmètre de la ZAC Sernam</p> <p><u>Nouvelle rédaction :</u></p> <p><b><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></b></p>

	<p>La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.</p> <p>Pas de prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et d'activités.</p> <p><b><u>Dans le secteur UCb4 :</u></b></p> <p>La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4.</p> <p><b><u>Dans le périmètre de la ZAC Sernam :</u></b></p> <p>Pas de prescriptions particulières pour les constructions situées dans le périmètre de la ZAC Sernam</p>
--	--

Requête concernant l'assouplissement des règles de stationnement de la future zone UCb5.

<p>Aux termes d'une réflexion générale, le pétitionnaire demande à ce que les normes de stationnement soient assouplies dans la zone UCb5.</p>	<p>Afin de limiter l'extension urbaine, la collectivité a fait le choix d'inscrire ses perspectives de développement dans le renouvellement de la ville sur elle-même. Il s'agit d'accompagner la reconquête de la friche industrielle de Port Colbert destinée à accueillir de nouvelles centralités et de nouveaux espaces à vocation mixte, d'équipement, d'activités économiques innovantes, d'habitat, de commerce et d'artisanat.</p> <p>Le projet de reconquête de la friche industrielle de Port Colbert porte l'ambition d'anticiper et d'intégrer les nouvelles formes de mobilité urbaines, en complément du développement du réseau de transport en commun existant et de la proximité avec la gare centre. Il est proposé d'enrichir les solutions de mobilité proposées aux usagers des nouveaux quartiers à travers une vision renouvelée de la gestion des déplacements en permettant notamment l'émergence d'un maillage de liaisons douces, et une mutualisation des stationnements.</p> <p>C'est pourquoi, il est fait le choix d'intégrer ces questions de mobilités et de stationnement dans le projet de modification du PLU en choisissant de ne plus imposer de normes de stationnement concernant les établissements d'enseignement dans le secteur UCb5.</p> <p>Ancienne rédaction :</p> <p><b>15.2.4 Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics :</b>  <u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans des zones :</u></p> <p>b) Pour les établissements d'enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe primaire et/ou maternelle</li> <li>- 3 places par classe en collège</li> <li>- 6 places par classe dans les lycées</li> <li>- 1 place pour 3 étudiants.</li> </ul> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p><b>15.2.4 Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics :</b>  <u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans des zones :</u></p>
--	--

	<p>b) Pour les établissements d'enseignement :</p> <p><i>En dehors du secteur UCb5 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place par classe primaire et/ou maternelle</li><li>- 3 places par classe en collège</li><li>- 6 places par classe dans les lycées</li><li>- 1 place pour 3 étudiants.</li></ul> <p><i>Dans le secteur UCb5 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pas de prescription dans le secteur UCb5.</li></ul>
--	---