



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification n°2

Reims.fr

GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reims a été révisé le 28 septembre 2017, et modifié le 19 décembre 2019 et le 24 juin 2021. Il a fait l'objet d'une révision allégée le 30 septembre 2021.

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

Ainsi, le Conseil Municipal de Reims, lors de sa séance du 21/03/2022, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n° 2 de son PLU.

## 1. Les objectifs et justifications de la procédure

La modification n°2 a pour objectifs de :

- accroître la surface des zones à vocation agricole (A),
- créer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur certains secteurs, afin de renforcer la maîtrise du développement urbain,
- modifier la liste des emplacements réservés afin de prendre en compte notamment les nouveaux projets de liaisons viaires, d'espaces verts et d'équipements publics,
- prendre en compte la suppression des zones d'aménagement concerté Croix Blandin et du Vieux Port, et du projet urbain partenarial secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet,
- procéder à des modifications non substantielles du document d'urbanisme.
- adapter les règles et orientations du plan local d'urbanisme pour tenir compte de ces évolutions,

Le tableau ci-après justifie le choix de la procédure de modification simplifiée au regard des objectifs de la procédure.

Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : - Changement des orientations de PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives - Création d'une OAP valant création d'une ZAC	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue. Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire de protection et ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances. Aucune ouverture à urbanisation et aucune création d'OAP valant création de ZAC ne sont prévues. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 152-31.
L 153-36	Modification si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.	Le projet n'entre pas dans les cas de l'article L 153-31. Il prévoit en revanche l'adaptation du règlement graphique et écrit, et les OAP
L153-41	Modification de droit commun : Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet : - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan - de diminuer ces possibilités de construire - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser - d'appliquer l'article L131-9 (uniquement pour les PLU tenant lieu de PLH)	Le projet a pour objet de réduire la surface des zones urbaines ou à urbaniser.  Il entre donc dans le champ de la modification de droit commun tel que défini à l'article L 153-41.

## 2. A l'Est : réduire les possibilités d'artificialisation des espaces agricoles

### 2.1. 100 ha de zones à urbaniser (AU) reclassés en zones agricoles (A)

#### Contexte

Avec ses plus de 180 000 habitants, le territoire de la commune de Reims est en très grande partie urbanisée. Subsistent toutefois quelques espaces non-bâties, actuellement occupés par une activité agricole ou à vocation naturelle: le long du canal et de la Vesle, au nord au-delà du secteur de La Neuville, au sud sur des terrains bordés par l'avenue de Champagne (RD951) et à l'est.

Une partie de ces terrains ont vocation à être artificialisés, et sont ainsi classés en zone A Urbaniser (AU) ; tandis que d'autres sont préservés à des fins agricoles (Zones A) ou naturelles (Zones N).

Lors de la révision du PLU de Reims approuvée en 2017, près de 284 ha de zones AU ont été reclassés en zone agricole. Subsistent toutefois des terrains voués à urbanisation à l'est :

- Le site « Les Hauts de Cernay », situé entre le quartier Epinettes au nord et la route de Cernay au sud
- Le site « Les Grèves », situé entre la Croix Blandin et le campus Moulin de la Housse.
- Le site « Les Perches », situé entre la zone d'activités Nord Est et la future liaison Tondeurs – A34

D'autres zones AU existent, mais ont vocation à reconquérir des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine (Port Colbert, Sainte-Anne-Naussonces, Cerisaie, etc.).

#### Justifications

Dans la poursuite de la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels mise en œuvre lors de la révision du PLU approuvée en 2017, la Ville de Reims souhaite poursuivre son action contre l'étalement urbain, facteur aggravant du changement climatique, et en faveur du maintien et du développement des activités agricoles.

La présente modification a pour effet de reclasser plus de 104 ha de zones AU en zones A, à l'Est de la commune, sur la totalité du site des « Grèves » (28 ha environ) et sur une grande partie du site « Les Hauts de Cernay » (63 ha environ). Sont également reclassés des terrains non bâtis classés en AU situés de part et d'autre de la route de Witry (12 ha environ).

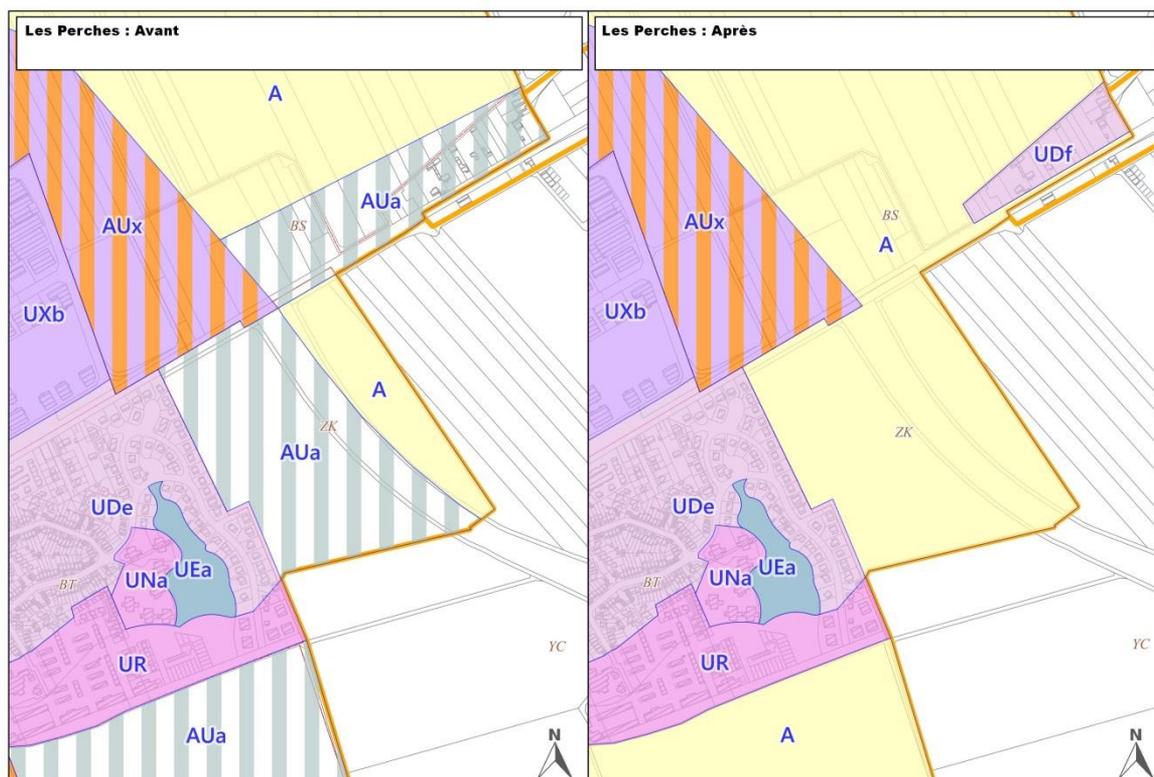
Les parcelles BW5, BW14, CP 54 et CP 55 - qui font l'objet d'un permis d'aménager - la parcelle BW6 située entre ces derniers terrains et la voie ferrée sont toutefois maintenues en AU. Les secteurs bâtis du Linguet et de la Saboterie sont reclassés en U (voir ci-après). Il en est de même du site « Les Perches », qui fera l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG, voir ci-après).

En conséquence, les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Les Grèves » sont supprimées, car elles ne correspondent plus à la nouvelle vocation de ce site. De même, l'OAP « Les Hauts de Cernay » voit son périmètre réduit aux parcelles maintenues en AU, et leur contenu adapté pour tenir compte de cette évolution. Ainsi, des modifications sont apportées aux orientations écrites relatives à la localisation et au phasage de l'opération, à la desserte. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est précisé, est fixé à cinq ans maximum à compter de l'approbation de la présente modification. Le schéma et les orientations graphiques sont adaptés au nouveau périmètre, celles se trouvant en-dehors du périmètre réduit sont supprimées (maillages viaires à créer, voirie structurante à créer (PDU), façade urbaine à structurer. La différenciation entre la zone à vocation mixte et la zone existante à restructurer (Saboterie) est supprimée, car rendue obsolète par le nouveau zonage. La légende est elle aussi adaptée.

De même, les zones AUa ayant été toutes reclassées en zones A, toutes les règles relatives à ce secteur sont supprimées.

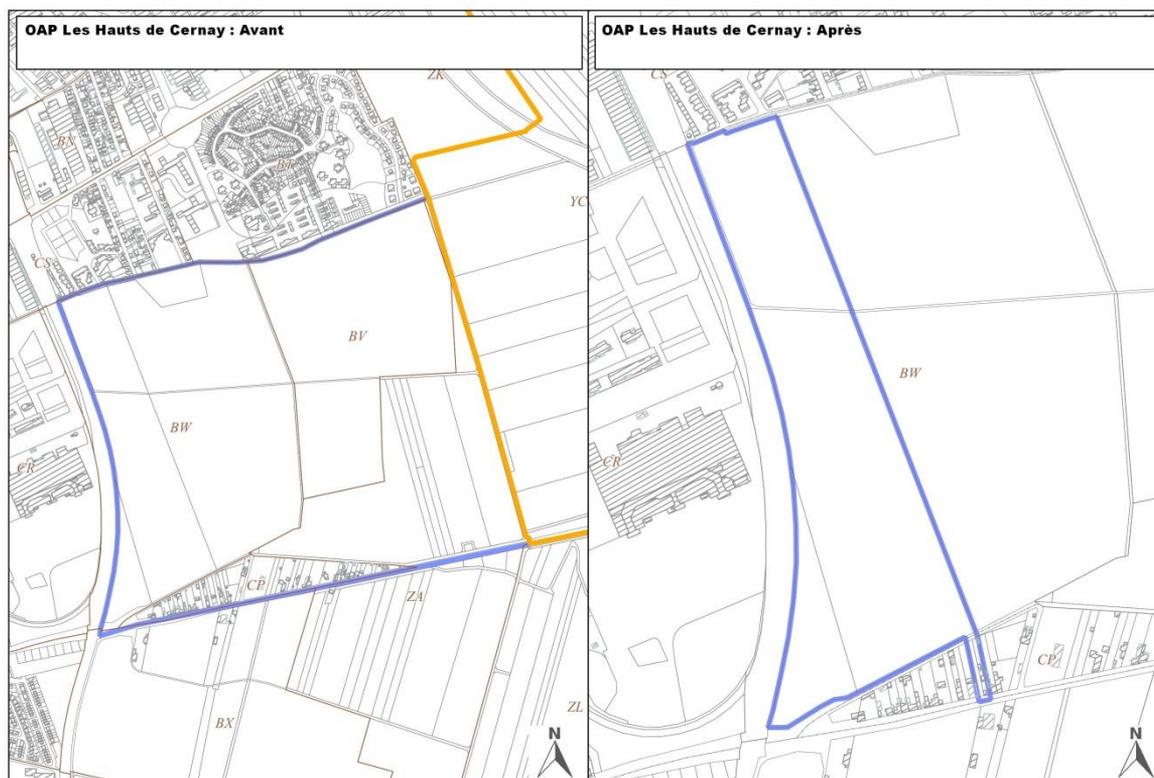


Secteur « Les Perches » / « Route de Witry » (plans de zonage 7 et 11)



Adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Hauts de Cernay – périmètre d'OAP (Plans de zonage 11 et 15)



Les Hauts de Cernay – orientations écrites

PLU en vigueur	Modifications apportées
<p>(p 51)</p> <p><b>2.11. Les Hauts de Cernay</b></p> <p><b>Contexte</b></p> <p>Ce secteur de 80 ha, occupé aujourd'hui par des terres agricoles, est situé entre le quartier des Epinettes au Nord et la route de Cernay au Sud. Il inclut des terrains situés au lieu-dit La Saboterie, voués à permettre la desserte du site depuis la route de Cernay.</p> <p>Le secteur des Hauts de Cernay sera divisé en deux phases d'urbanisation d'environ 40ha, de part et d'autre de la future liaison structurante entre le boulevard des Tondeurs et la route de Cernay inscrite au PDU (variante 2 du bloc de contournement Est), en prolongement du boulevard Gay Lussac.</p> <p>Afin de répondre aux besoins en termes de logements et d'activités, une première phase d'urbanisation est envisagée à l'Ouest de cette infrastructure, jusqu'aux limites de la voie ferrée. Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, mettant en œuvre de manière phasée des programmes de logements et une offre d'activités et de commerces dans une optique de développement durable. Il devra s'inscrire dans la continuité du projet de renouvellement en cours sur le quartier des Epinettes et son liaisonnement, si ce n'est physique mais tout du moins visuel avec l'Ecoquartier Rémavert, sera un enjeu majeur.</p> <p>La desserte de ce secteur agricole est aujourd'hui inexistante, le secteur étant bordé au Nord par la rue des Courtes Martin et au Sud par la route de Cernay. Il s'agira de s'appuyer sur la réalisation de la liaison structurante entre le boulevard des Tondeurs et la route de Cernay, qui traversera le futur quartier.</p>	<p>(p 51)</p> <p><b>2.11. Les Hauts de Cernay</b></p> <p><b>Contexte</b></p> <p>Ce secteur <del>de 80</del> d'environ 12 ha, occupé aujourd'hui par des terres agricoles, est situé entre le quartier des Epinettes au Nord et la route de Cernay au Sud. Il inclut, <del>le long de la route de Cernay, un triangle d'environ 4 ha accueillant de l'habitat hétérogène, le lieu-dit La Saboterie,</del> des terrains situés lieu-dit La Saboterie, voués à permettre la desserte du site depuis la route de Cernay.</p> <p><del>Le secteur des Hauts de Cernay sera divisé en deux phases d'urbanisation d'environ 40ha, de part et d'autre de la future liaison structurante entre le boulevard des Tondeurs et la route de Cernay inscrite au PDU (variante 2 du bloc de contournement Est), en prolongement du boulevard Gay Lussac.</del></p> <p>Le secteur des Hauts de Cernay sera ouvert à urbanisation dans un délai de cinq ans maximum à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Reims.</p> <p><del>Afin de répondre aux besoins en termes de logements et d'activités, une première phase d'urbanisation est envisagée à l'Ouest de cette infrastructure, jusqu'aux limites de la voie ferrée.</del> Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, mettant en œuvre de manière phasée des programmes de logements et une offre d'activités et de commerces dans une optique de développement durable. Il devra s'inscrire dans la continuité du projet de renouvellement en cours sur le quartier des Epinettes et son liaisonnement, si ce n'est physique mais tout du moins visuel avec l'Ecoquartier Rémavert, sera un enjeu majeur.</p> <p>La desserte de ce secteur agricole est aujourd'hui inexistante, le secteur étant bordé au Nord par la rue des Courtes Martin et au Sud par la route de Cernay. Il s'agira de s'appuyer <del>sur la réalisation de la liaison structurante entre le boulevard des Tondeurs et la route de Cernay, qui traversera le futur quartier</del> sur un accès depuis la route de Cernay.</p>

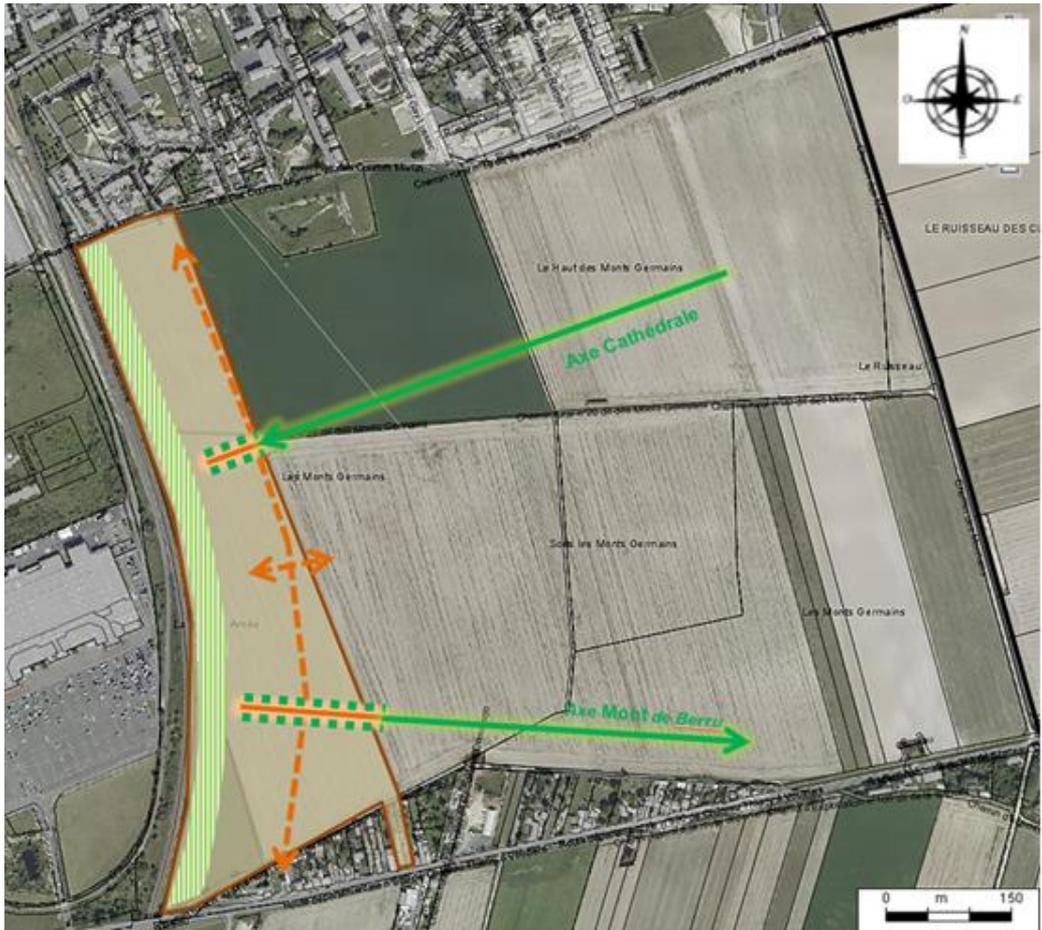
Les Hauts de Cernay – anciennes orientations graphiques



- |   |                                   |   |                              |
|---|-----------------------------------|---|------------------------------|
|  | Zone à vocation mixte             |  | Mail paysager à créer        |
|  | Zone existante à restructurer     |  | Façade végétale à développer |
|  | Voirie structurante à créer (PDU) |  | Vue à mettre en valeur       |
|  | Maillage viaire à créer           |  | Façade urbaine à structurer  |

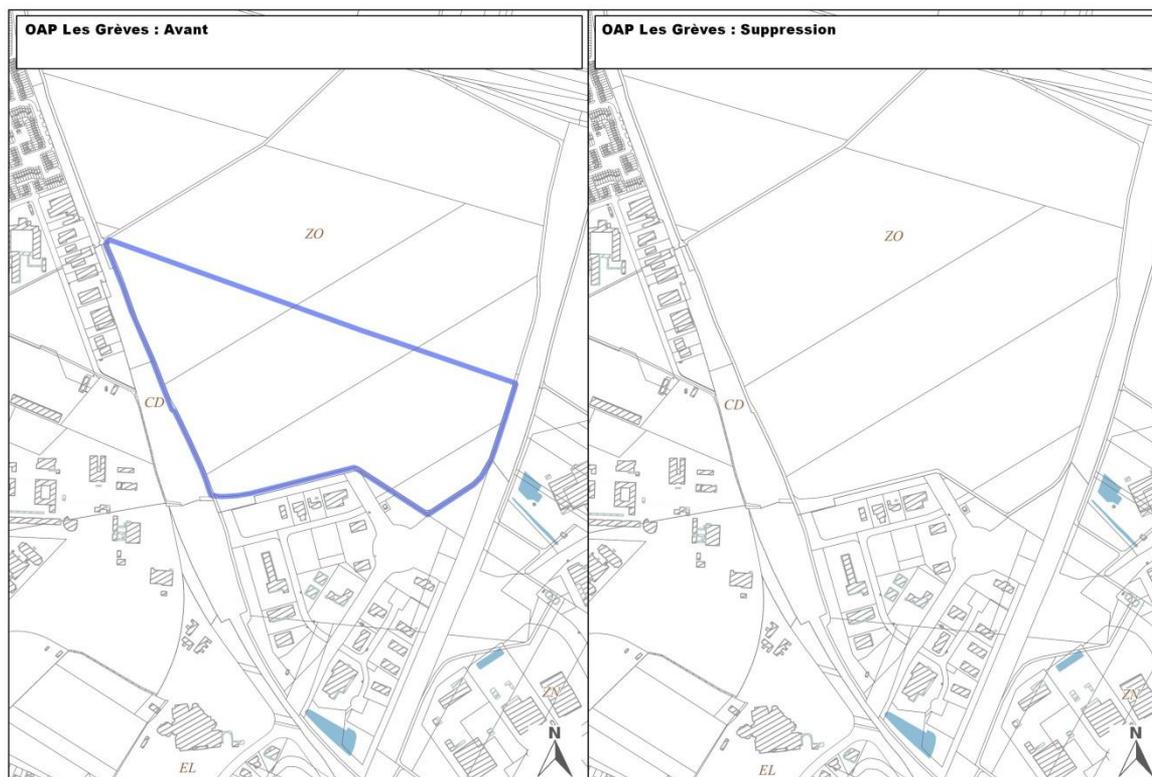


Les Hauts de Cernay – nouvelles orientations graphiques



- |   |                              |   |                        |
|---|------------------------------|---|------------------------|
|  | Façade végétale à développer |  | Mail paysager à créer  |
|  | Maillage viaire à créer      |  | Vue à mettre en valeur |

Les Grèves – Périmètre d’OAP (plans de zonage 15 et 20)



Les Grèves – orientations écrites supprimées

PLU en vigueur (p 53)	Modifications apportées (p 53)
<p><b>2.12. Les Grèves</b></p> <p><b>Contexte</b></p> <p>Le site des Grèves, d’environ 30 ha au total dont 18 ha urbanisables à court et moyen terme, est localisé à l’Est de la commune, en continuité avec la ZAC Croix-Blandin et le site du Moulin de la Housse. Il est délimité à l’Ouest par la voie ferrée et à l’Est par l’autoroute A34.</p> <p>La ZAC Croix Blandin a été créée en 1997, en tant que première phase d’urbanisation du secteur Est de la Ville de Reims. L’urbanisation des secteurs des Grèves et des Monts Germaines en constituent la seconde.</p> <p>Le secteur des Grèves est actuellement occupé par des activités agricoles. Il est destiné à être aménagé dans une optique de développement durable, afin d’accueillir un futur quartier mixte logements-activités. Une attention particulière devra être apportée au traitement urbain et paysager du site, qui devra tenir compte de son</p>	<p><del>2.12. Les Grèves</del></p> <p><del>Contexte</del></p> <p><del>Le site des Grèves, d’environ 30 ha au total dont 18 ha urbanisables à court et moyen terme, est localisé à l’Est de la commune, en continuité avec la ZAC Croix-Blandin et le site du Moulin de la Housse. Il est délimité à l’Ouest par la voie ferrée et à l’Est par l’autoroute A34.</del></p> <p><del>La ZAC Croix Blandin a été créée en 1997, en tant que première phase d’urbanisation du secteur Est de la Ville de Reims. L’urbanisation des secteurs des Grèves et des Monts Germaines en constituent la seconde.</del></p> <p><del>Le secteur des Grèves est actuellement occupé par des activités agricoles. Il est destiné à être aménagé dans une optique de développement durable, afin d’accueillir un futur quartier mixte logements-activités. Une attention particulière devra être apportée au traitement urbain et paysager du site, qui devra tenir compte de son</del></p>

environnement. Sa mutation sera favorisée par la création d'une liaison routière inscrite au PDU entre les quartiers Europe - Chemin Vert et l'échangeur autoroutier de la Croix Blandin.

Situé en bordure de la zone tampon du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, au titre des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne, le projet devra être intégré dans son environnement.

Il s'agit principalement d'assurer une cohérence d'ensemble du développement de ce futur quartier et de traiter les franges avec l'existant.

### **Orientations**

- **Créer un nouveau quartier de couture urbaine : le connecter à l'existant et favoriser son insertion dans le paysage**

Tout comme pour le secteur des Monts Germain, il s'agit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées, de créer un quartier mixte en continuité de la Zone d'activités Croix Blandin et dans le prolongement du site du Moulin de la Housse. Les coutures avec la zone d'activités et le pôle universitaire en mutation devront être traitées finement. L'insertion d'habitat permettra d'assurer le développement de la mixité dans ce secteur.

Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale. Les vues sur le grand paysage seront à préserver.

Les constructions et voiries à réaliser prendront en compte la topographie existante pour s'y inscrire au mieux.

- **Renforcer l'intermodalité et assurer la continuité du maillage viaire**

- Intégrer les réflexions de création d'une halte ferrée sur le site du Moulin de la Housse.
- Réaliser la liaison viaire Europe-Croix Blandin, en conformité avec le PDU. Cette liaison constituera l'armature viaire de ce futur quartier tout en permettant de désenclaver le secteur Croix Blandin et d'assurer la liaison vers le secteur mutable du Moulin de la Housse.
- Favoriser les déplacements en mode doux par l'intégration de circulations dédiées aux nouvelles voies réalisées, et

~~environnement. Sa mutation sera favorisée par la création d'une liaison routière inscrite au PDU entre les quartiers Europe - Chemin Vert et l'échangeur autoroutier de la Croix Blandin.~~

~~Situé en bordure de la zone tampon du secteur inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, au titre des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne, le projet devra être intégré dans son environnement.~~

~~Il s'agit principalement d'assurer une cohérence d'ensemble du développement de ce futur quartier et de traiter les franges avec l'existant.~~

### **Orientations**

- ~~Créer un nouveau quartier de couture urbaine : le connecter à l'existant et favoriser son insertion dans le paysage~~

~~Tout comme pour le secteur des Monts Germain, il s'agit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées, de créer un quartier mixte en continuité de la Zone d'activités Croix Blandin et dans le prolongement du site du Moulin de la Housse. Les coutures avec la zone d'activités et le pôle universitaire en mutation devront être traitées finement. L'insertion d'habitat permettra d'assurer le développement de la mixité dans ce secteur.~~

~~Une attention particulière sera apportée à la qualité du projet dans toutes ses dimensions : paysagère, urbaine et architecturale. Les vues sur le grand paysage seront à préserver.~~

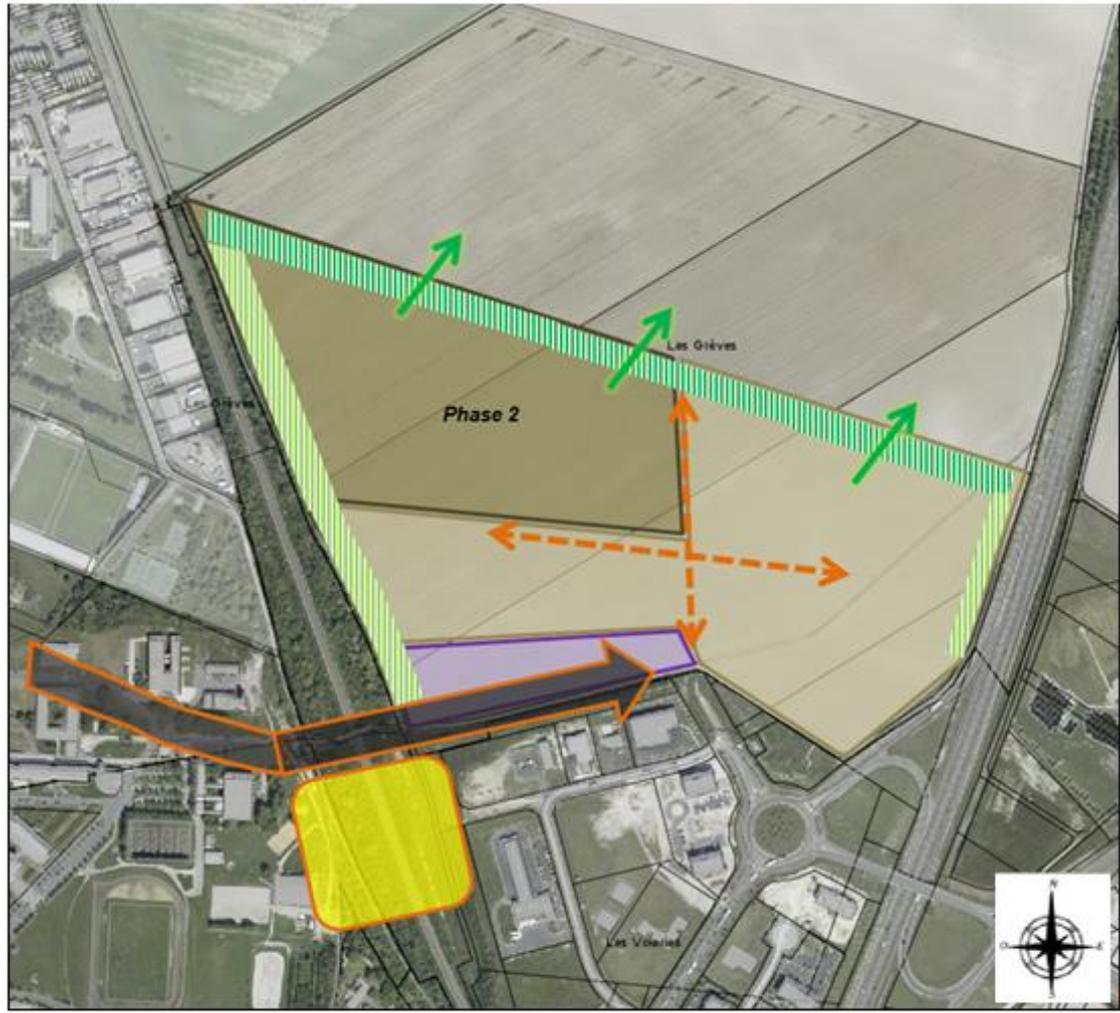
~~Les constructions et voiries à réaliser prendront en compte la topographie existante pour s'y inscrire au mieux.~~

- ~~Renforcer l'intermodalité et assurer la continuité du maillage viaire~~

- ~~Intégrer les réflexions de création d'une halte ferrée sur le site du Moulin de la Housse.~~
- ~~Réaliser la liaison viaire Europe-Croix Blandin, en conformité avec le PDU. Cette liaison constituera l'armature viaire de ce futur quartier tout en permettant de désenclaver le secteur Croix Blandin et d'assurer la liaison vers le secteur mutable du Moulin de la Housse.~~
- ~~Favoriser les déplacements en mode doux par l'intégration de circulations dédiées aux nouvelles voies réalisées, et~~

<p>les cheminements piétons vers les arrêts de transport collectif existants à proximité</p>	<p><del>les cheminements piétons vers les arrêts de transport collectif existants à proximité.</del></p> <p>[L'OAP « Les Eaux Vannes/La Folie » est désormais numérotée 2.12]</p>
--	---

Les Grèves – orientations graphiques supprimées



- |   |  |   |                              |
|---|--|---|------------------------------|
|  | Zone à vocation mixte                  |  | Frange paysagère à valoriser |
|  | Dominante d'activités                  |  | Façade végétale à développer |
|  | Voirie structurante à créer (PDU)      |  | Vue à mettre en valeur       |
|  | Maillage viaire à créer                |   |                              |
|  | Halte ferrée (localisation indicative) |   |                              |

**Adaptations du règlement écrit**

PLU en vigueur	Modifications apportées
<p>(p 12)</p> <p><b>1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU</b></p> <p>(...)</p> <p>Elle comprend quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un secteur AUa qui ne pourra être rendu opérationnel que dans le cadre d'une révision du PLU. Toutefois, le règlement de la zone prend en considération les quelques constructions à usage d'habitation existantes, pour lesquelles les extensions sont limitées compte-tenu de leur situation spatiale, ainsi que les constructions liées aux services publics et aux terrains de caravanes.</li> <li>▪ un secteur AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>(p 12)</p> <p><b>1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU</b></p> <p>(...)</p> <p>Elle comprend <del>quatre</del> <b>trois</b> secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ un secteur AUa qui ne pourra être rendu opérationnel que dans le cadre d'une révision du PLU. Toutefois, le règlement de la zone prend en considération les quelques constructions à usage d'habitation existantes, pour lesquelles les extensions sont limitées compte-tenu de leur situation spatiale, ainsi que les constructions liées aux services publics et aux terrains de caravanes.</del></li> <li>▪ un secteur AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,</li> </ul> <p>(...)</p>
<p>(p 180)</p> <p><b>Article AU 2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières</b></p> <p><b><u>Dans le secteur AUa :</u></b></p> <p><b>2.7.</b> Les agrandissements limités des constructions existantes (voir article relatif à l'emprise au sol).</p> <p><b>2.8.</b> Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.</p> <p><b>2.9.</b> Les constructions et édifices techniques et sanitaires liés à l'aménagement des terrains de caravanes.</p>	<p>(p 180)</p> <p><b>Article AU 2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières</b></p> <p><b><u>Dans le secteur AUa :</u></b></p> <p><del><b>2.7.</b> Les agrandissements limités des constructions existantes (voir article relatif à l'emprise au sol).</del></p> <p><del><b>2.8.</b> Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.</del></p> <p><del><b>2.9.</b> Les constructions et édifices techniques et sanitaires liés à l'aménagement des terrains de caravanes.</del></p> <p>[La numérotation de 2.10 à 2.23 est par conséquent adaptée]</p>
<p>(p 181)</p> <p><b>Article AU 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>Dans le secteur AUa :</u></b></p> <p><b>2.7.</b> Les agrandissements limités des constructions existantes (voir article relatif à l'emprise au sol).</p>	<p>(p 181)</p> <p><b>Article AU 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>Dans le secteur AUa :</u></b></p> <p><del><b>2.7.</b> Les agrandissements limités des constructions existantes (voir article relatif à l'emprise au sol).</del></p>

<p><b>2.8.</b> Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.</p> <p><b>2.9.</b> Les constructions et édicules techniques et sanitaires liés à l'aménagement des terrains de caravanes.</p>	<p><del>2.8. Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.</del></p> <p><del>2.9. Les constructions et édicules techniques et sanitaires liés à l'aménagement des terrains de caravanes.</del></p> <p><i>[La numérotation de 3.1. à 3.3.3.2. est par conséquent adaptée]</i></p>
<p>(p 181-182)</p> <p><b>Article AU 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>4.1. Dans le secteur AUa :</b></p> <p>Les constructions autorisées à l'article AU2 doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit en limite séparative,</li> <li>▪ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m.</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les agrandissements et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant la distance séparant la construction existante de la limite séparative.</p>	<p>(p 181-182)</p> <p><b>Article AU 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>4.1. Dans le secteur AUa :</b></p> <p><del>Les constructions autorisées à l'article AU2 doivent s'implanter :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ soit en limite séparative,</del></li> <li><del>▪ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m.</del></li> </ul> <p><del>Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les agrandissements et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant la distance séparant la construction existante de la limite séparative.</del></p> <p><i>[La numérotation de 4.2.. à 4.3.2. est par conséquent adaptée]</i></p>
<p>(p 182)</p> <p><b>Article AU 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p><b>5.1. Dans les secteurs AUa et AUb :</b></p> <p>Les agrandissements des constructions existantes et constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 4m.</p> <p>Toutefois, la distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.</p>	<p>(p 182)</p> <p><b>Article AU 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p><b>5.1. Dans les secteurs AUa et AUb :</b></p> <p>Les agrandissements des constructions existantes et constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 4m.</p> <p>Toutefois, la distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.</p>

<p>(p 182)</p> <p><b>Article AU 6 - Emprise au sol maximale</b></p> <p><b>6. 1. Dans le secteur AUa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 35m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ la surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 35 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>(p 182)</p> <p><b>Article AU 6 - Emprise au sol maximale</b></p> <p><del><b>6.1. Dans le secteur AUa :</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 35m<sup>2</sup> ;</del></li> <li><del>▪ la surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 35 m<sup>2</sup></del></li> </ul> <p>[La numérotation de 6.2. à 6.4. est par conséquent adaptée]</p>
<p>(p 183)</p> <p><b>Article AU 8 - Dimensions des constructions – hauteur</b></p> <p>A l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.</p> <p><b>8.1. Dans le secteur AUa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions autorisées ne devront pas excéder 9m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.</li> </ul>	<p>(p 183)</p> <p><b>Article AU 8 - Dimensions des constructions – hauteur</b></p> <p>A l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.</p> <p><del><b>8.1. Dans le secteur AUa :</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ Les constructions autorisées ne devront pas excéder 9m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.</del></li> </ul> <p>[La numérotation de 8.2. à 8.3.2. est par conséquent adaptée]</p>
<p>(p 184)</p> <p><b>Article AU 11 - Caractéristiques des clôtures</b></p> <p><b>11.2. Dans les secteurs AUa et AUb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2m.</li> <li>▪ Sur les limites séparatives entre les secteurs d'habitat et d'activités, la hauteur pourra être portée à 3m maximum.</li> </ul>	<p>(p 184)</p> <p><b>Article AU 11 - Caractéristiques des clôtures</b></p> <p><b>11.2. Dans les secteurs AUa et AUb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2m.</li> <li>▪ Sur les limites séparatives entre les secteurs d'habitat et d'activités, la hauteur pourra être portée à 3m maximum.</li> </ul>
<p>(p 184)</p> <p><b>Article AU 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b></p> <p><b>14.1. Dans le secteur AUa :</b></p> <p>Les espaces verts existants devront être maintenus ou reconstitués.</p>	<p>(p 184)</p> <p><b>Article AU 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b></p> <p><del><b>14.1. Dans le secteur AUa :</b></del></p> <p><del>Les espaces verts existants devront être maintenus ou reconstitués.</del></p> <p>[La numérotation de 14.2. à 14.3.3. est par conséquent adaptée]</p>

## 2.2. Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) dans le secteur des Perches

### Contexte

Le secteur des Perches est situé entre la zone d'activités Nord-Est et la future liaison Tondeurs – A34. Il s'étend sur environ 13 ha, et est classé en zone A Urbaniser (AU) dans le PLU en vigueur. Il a vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités, avec l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales principalement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées.

### Justifications

Dans la poursuite de la réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels mise en œuvre lors de la révision du PLU approuvée en 2017, la Ville de Reims souhaite renforcer son action contre l'étalement urbain, facteur aggravant du changement climatique. Dans cette perspective, en collaboration avec la communauté urbaine, la Ville a pour projet d'analyser les possibilités de rationalisation et de densification des tissus urbains existants à vocation économique, afin de limiter son emprise sur les terres agricoles. Sur le secteur des Perches, la Ville prévoit de préciser la manière dont l'extension s'articulera avec la zone d'activités existante en termes de trame urbaine, d'insertion environnementale et de desserte. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement global, s'articulant par ailleurs avec la future liaison Tondeurs-A34 et la route de Witry, qui pourrait accueillir un réseau structurant de transport collectif et de voies cyclables.

Dans l'attente des résultats de ces études, il est proposé de créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur une grande partie de ce secteur classé en AU, soit 11,7 ha, excluant toutefois :

- l'emprise de la liaison Tondeurs – A34.
- La parcelle ZH90, qui fait l'objet d'un permis de construire, et les parcelles environnantes (ZH26, 88, 89 et 95)

L'article L151-41 du code de l'urbanisme dispose que cette servitude « interdit, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

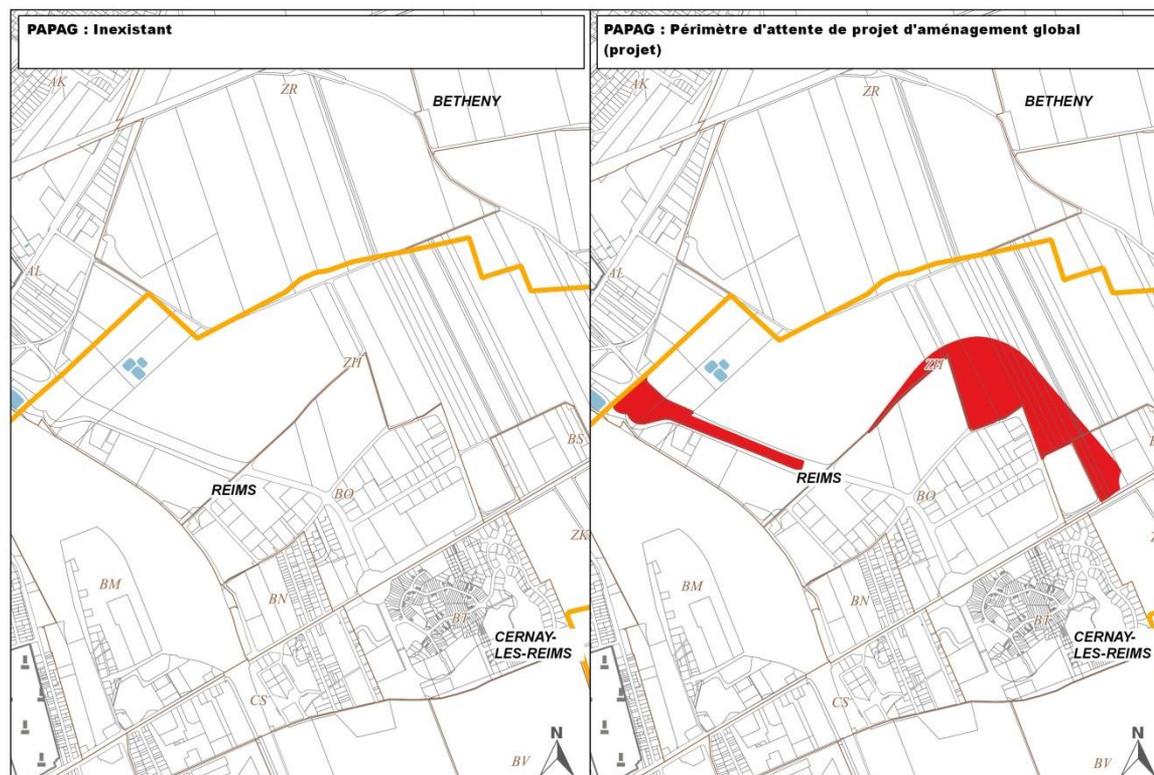
Il est proposé d'instaurer ce PAPAG pour une durée de cinq ans, qui permet d'intégrer pleinement l'ensemble des enjeux et des obligations liées à la mise en œuvre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites est fixé à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. C'est un seuil au-delà duquel les constructions sont jugées suffisamment importantes pour requérir le dépôt d'un permis de construire ou nécessiter le recours à un architecte.



## Adaptations du Plan des ZAC, lotissement et PUP

Le périmètre du PAPAG ci-dessous est ajouté au plan



En légende, il est précisé que le périmètre d'attente de projet d'aménagement global « Les Perches » est instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au XX/XX/XXXX. Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites.

**Adaptations de l'annexe au règlement**

PLU en vigueur	Modifications apportées								
<p>(p 50)</p> <p><b>3. LISTES DES SERVITUDES ET PERIMETRES PARTICULIERS</b></p> <p>3.1. Liste des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Liste des éléments de patrimoine d'intérêt local recensés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme</p> <p>(...)</p>	<p>(p 50)</p> <p><b>3. LISTES DES SERVITUDES ET PERIMETRES PARTICULIERS</b></p> <p>3.1. Liste des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme</p> <p>(...)</p> <p>3.2. Liste des périmètres d'attente de projet d'aménagement global en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme</p> <table border="1" data-bbox="807 819 1483 1153"> <thead> <tr> <th data-bbox="807 819 944 1014">Secteur concerné</th> <th data-bbox="944 819 1117 1014">Instauré le</th> <th data-bbox="1117 819 1296 1014">Durée</th> <th data-bbox="1296 819 1483 1014">Seuil au-delà duquel les constructions et installations sont interdites</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="807 1014 944 1153">Les Perches</td> <td data-bbox="944 1014 1117 1153">XX/XX/XXXX</td> <td data-bbox="1117 1014 1296 1153">5 ans (soit jusqu'au XX/XX/XXXX)</td> <td data-bbox="1296 1014 1483 1153">20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP.</p> <p>3.2-3. Liste des éléments de patrimoine d'intérêt local recensés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme</p> <p>(...)</p>	Secteur concerné	Instauré le	Durée	Seuil au-delà duquel les constructions et installations sont interdites	Les Perches	XX/XX/XXXX	5 ans (soit jusqu'au XX/XX/XXXX)	20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol
Secteur concerné	Instauré le	Durée	Seuil au-delà duquel les constructions et installations sont interdites						
Les Perches	XX/XX/XXXX	5 ans (soit jusqu'au XX/XX/XXXX)	20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol						

**Adaptations des OAP**

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 49)	(p 49)
<b>2.10. Les Perches</b>	<b>2.10. Les Perches</b>
<b>Contexte</b>	<b>Le secteur des Perches est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au XX/XX/XXXX.</b>
Le secteur des Perches se situe en entrée de ville Nord-Est.	<b>Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m² sont interdites ;</b>
,	<b>Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP.</b>
	<b>Contexte</b>
	Le secteur des Perches se situe en entrée de ville Nord-Est.

**Adaptations du règlement écrit**

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 12)	(p 12)
<b>1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU</b>	<b>1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU</b>
(...)	(...)
Elle comprend trois secteurs :	Elle comprend <del>quatre</del> trois secteurs :
(...)	(...)
<ul style="list-style-type: none"> <li>un secteur AUx correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. <b>Le sous-secteur AUx1</b> fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>un secteur AUx correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. <b>Le secteur des Perches</b> est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au <b>XX/XX/XXXX</b>. Au sein de ce périmètre, les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m² sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination,</li> </ul>

	<p>la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP. Le sous-secteur <b>AUX1</b> fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.</p>
<p>(p 179)</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b></p> <p>Généralités : <i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>Les Espaces Boisés Classés : <i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques, il convient de se référer au document n°3 « Orientations d'Aménagement par secteur ».</p> <p>Cette zone est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme fixant des marges de recul pour les constructions le long des axes routiers importants ainsi que par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2010 fixant la liste des routes concernées. Cette contrainte ne peut être levée que par la réalisation d'une étude d'entrée de Ville accompagnant le projet urbain envisagé.</p>	<p>(p 179)</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b></p> <p>Généralités : <i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>Les Espaces Boisés Classés : <i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i></p> <p>Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques, il convient de se référer au document n°3 « Orientations d'Aménagement par secteur ».</p> <p>Le secteur des Perches est concernée un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au <b>XX/XX/XXXX</b>. Au sein de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites</li> <li>• Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP</li> </ul> <p>Cette zone est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme fixant des marges de recul pour les constructions le long des axes routiers importants ainsi que par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2010 fixant la liste des routes concernées. Cette contrainte ne peut être levée que par la réalisation d'une étude d'entrée de Ville accompagnant le projet urbain envisagé.</p>

### 2.3. Préserver les lieux-dits du Linguet et de la Saboterie

#### Contexte

Les lieux-dits du Linguet et de la Saboterie constituent deux ensembles bâtis, principalement composés d'habitations individuelles, situés à l'Est de Reims respectivement le long de la route de Witry et de la route de Cernay. Ils ont la particularité d'être localisés à l'écart de l'enveloppe urbaine principale de Reims, et d'être entourés d'espaces agricoles. Le Linguet se trouve ainsi dans le prolongement du secteur des Perches, et La Saboterie en lisière du secteur des Hauts de Cernay.

Ces deux lieux-dits sont actuellement classés en zone AUa, dans la perspective de les restructurer dans le cadre de l'ouverture à urbanisation des secteurs des Hauts de Cernay et des Perches, dans l'esprit d'une opération d'aménagement globale. Ce classement n'autorise que les agrandissements limités des constructions existantes, les équipements liés aux infrastructures routières, de transports d'électricité, de services publics..., les équipements collectifs et le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet et les équipements. Il ne permet pas, notamment, les nouvelles constructions.

#### Justifications

La présente modification, ayant pour objet de réduire les zones A Urbaniser (AU) à l'Est de Reims, réinterroge le devenir des lieux-dits de la Saboterie et du Linguet. Il est proposé de permettre à ces lieux-dits de se recomposer en respectant le tissu urbain existant, sans s'étendre au-delà de ses limites actuelles.

Afin d'y parvenir, il est nécessaire de les reclasser en zone Urbaine, compte tenu de l'occupation actuelle des terrains, qui sont pour l'essentiel bâtis et occupés par des maisons individuelles et, de manière plus rare par des activités économiques et des équipements de petite envergure. L'objet de ce reclassement est également de permettre le comblement des dents creuses existantes. Ce reclassement en zone « urbaine » est conforme aux dispositions de l'article R151-18 du code de l'urbanisme, qui dispose que « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés ».

Compte tenu de la proximité et/ou de la similitude en matière de tissu urbain avec le secteur de La Neuville ou certains secteurs du quartier voisin des Epinettes, il est proposé de s'appuyer sur le règlement du secteur UD, en l'adaptant au tissu du Linguet et de La Saboterie. Il est ainsi créé un sous-secteur UDf, strictement limité aux tissus urbanisés existants, soit :

- Pour le Linguet : le nouveau sous-secteur de 1,53 ha a pour limites la route de Witry et le chemin rural cernant le lieu-dit
- Pour la Saboterie, le nouveau sous-secteur de 4,35 ha a pour limites la route de Cernay et les chemins ruraux dit « ancien chemin de Reims à Cernay-lès-Reims » et « ancien chemin de Reims à Nogent-l'Abbesse ». Toutefois, les parcelles CP 54 et CP 55 ayant vocation à desservir le futur quartier mixte implanté sur les parcelles BW5 et BW14, il est proposé de maintenir ces parcelles en zone 1AUb, soit le même classement que ces dernières.

Le règlement de la zone UD autorise les constructions de toute nature, à l'exception du stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public et la création d'installations classées soumises à autorisation. Ce nouveau classement permet ainsi la construction de maisons individuelles, ce qui permettra de combler les dents creuses des lieux-dits.

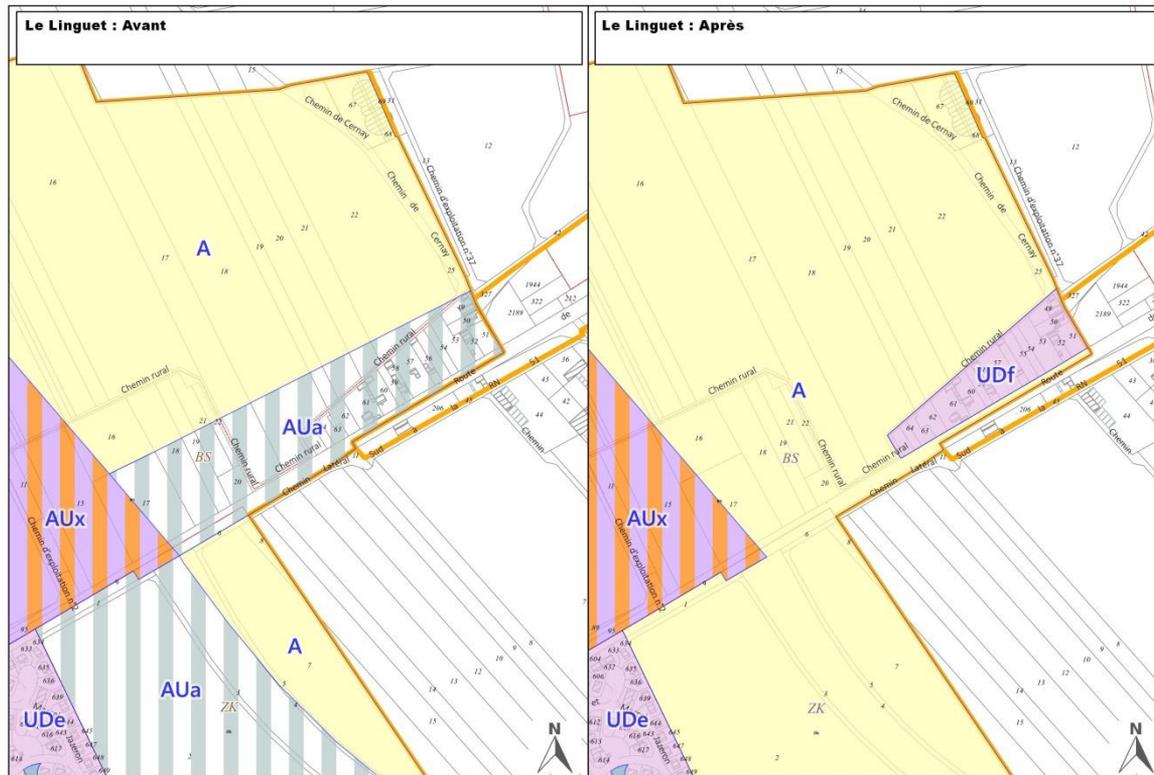
Afin de tenir compte du tissu existant, il est proposé de créer des dispositions spécifiques au sous-secteur UDf :

- Article 4 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives : au vu de la configuration des parcelles, les constructions pourront s'implanter soit d'une limite à l'autre, soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 3 m, soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celle-ci étant au moins de 3 m. Des exceptions sont accordées pour les extensions, annexes et abris de jardin.
- Article 8 relatif aux hauteurs : conformément aux hauteurs maximales des constructions observées dans ces deux lieux-dits, il est proposé de les limiter à 9 m au faitage ou à l'acrotère. Une tolérance de 2m est accordée pour les constructions avec toitures à pentes. Cela correspond par ailleurs aux règles actuellement applicables en AUa.

Les autres règles correspondent aux dispositions applicables dans l'ensemble du secteur UD.

### Adaptations du règlement graphique

Secteur « Le Linguet » (plans de zonage 7 et 11)



Secteur « La Saboterie » (plans de zonage 11 et 15)



Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur (p 8)	Modifications apportées (p 8)
<p><b>1.2.1.4. Vocation générale de la zone UD</b></p> <p>Cette zone urbaine est dans l'ensemble contiguë et périphérique aux anciens faubourgs. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat, d'activités, d'équipements et de services disposant d'un tissu plus aéré et disparate que l'hypercentre et les faubourgs. Les bâtiments sont également, à l'échelle de la Ville, plus modestes et la discontinuité du bâti prédomine.</p> <p>Cette disparité se traduit par l'inscription de trois secteurs et d'un sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Le secteur UDa</b> correspond à la définition proprement dite de la zone disposant en outre d'un sous-secteur <b>UDa1</b> non raccordable au réseau d'assainissement.</li> <li>▪ <b>Le secteur UDb</b> identifie certains quartiers où, compte tenu du tissu environnant, une hauteur et une densité supérieures à UDa peuvent être admises.</li> <li>▪ <b>Les secteurs UDe</b> sont situés aux abords des quartiers de grands ensembles. Ils</li> </ul>	<p><b>1.2.1.4. Vocation générale de la zone UD</b></p> <p>Cette zone urbaine est dans l'ensemble contiguë et périphérique aux anciens faubourgs. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère d'habitat, d'activités, d'équipements et de services disposant d'un tissu plus aéré et disparate que l'hypercentre et les faubourgs. Les bâtiments sont également, à l'échelle de la Ville, plus modestes et la discontinuité du bâti prédomine.</p> <p>Cette disparité se traduit par l'inscription de <del>trois</del> <b>quatre</b> secteurs et d'un sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Le secteur UDa</b> correspond à la définition proprement dite de la zone disposant en outre d'un sous-secteur <b>UDa1</b> non raccordable au réseau d'assainissement.</li> <li>▪ <b>Le secteur UDb</b> identifie certains quartiers où, compte tenu du tissu environnant, une hauteur et une densité supérieures à UDa peuvent être admises.</li> <li>▪ <b>Les secteurs UDe</b> sont situés aux abords des quartiers de grands ensembles. Ils regroupent les secteurs d'habitat réalisés</li> </ul>

<p>regroupent les secteurs d'habitat réalisés dans le cadre d'opérations groupées et/ou de lotissements.</p>	<p>dans le cadre d'opérations groupées et/ou de lotissements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les secteurs Udf</b> sont situés en-dehors de l'enveloppe urbaine principale de la commune. Il s'agit des lieux-dits Le Linguet et La Saboterie, constitués principalement d'habitations individuelles implantées respectivement le long des routes de Witry et de Cernay</li> </ul>
<p>(p 74)</p> <p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.3. Dans le secteur UDa :</b></p> <p>Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.</p> <p>Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.</p>	<p>(p 74)</p> <p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.3. Dans le secteur UDa :</b></p> <p>Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.</p> <p>Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.</p> <p><b>4.4. Dans le secteur Udf :</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit en ordre continu d'une limite à l'autre</li> <li>▪ soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 3 m</li> <li>▪ soit sur aucune des limites séparatives. La distance à celles-ci étant au moins égale à 3 m</li> </ul> <p>Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'annexes et d'abris de jardins ne dépassant pas 2,50m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage, avec une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.</p>
<p>(p 75)</p> <p><b>Article UD 8 - Dimensions des constructions – hauteur</b></p> <p>(...)</p> <p><b>8.1. Dans le secteur UDa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 2m peut être accordée pour les</li> </ul>	<p>(p 75)</p> <p><b>Article UD 8 - Dimensions des constructions – hauteur</b></p> <p>(...)</p> <p><b>8.1. Dans les secteurs UDa et Udf:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 2m peut être accordée pour les</li> </ul>



<p>constructions présentant des toitures à pente(s) ou R+2+combles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans un périmètre de 50m autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2.</li> <li>▪ <i>Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle, un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.</i></li> </ul>	<p>constructions présentant des toitures à pente(s) ou R+2+combles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans un périmètre de 50m autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2.</li> <li>▪ <i>Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle, un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.</i></li> </ul>
--	--

### 3. Prendre en compte les nouveaux projets de liaisons viaires, d'équipements et d'espaces paysagers

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme permet au règlement de « délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; »

Le PLU de Reims en vigueur comprend 29 emplacements réservés. Ceux-ci peuvent être modifiés pour prendre en compte les nouveaux projets d'équipements et d'infrastructures de la commune, les projets réalisés, obsolètes, ou dont l'acquisition par les collectivités a été réalisée, et les transferts de compétence liés à la création de la communauté urbaine du Grand Reims.

#### 3.1. Modification et création d'emplacements réservés destinés aux liaisons viaires

##### Contexte

L'emplacement réservé n°1, correspondant au contournement Est, est inscrit au Plan des Déplacements Urbains (volet infrastructures – Action A1-3). Il reliera le boulevard des Tondeurs à l'autoroute A34, en contournant la zone d'activités Nord-Est. Il a pour vocation à parachever la rocade routière éloignée, formée aujourd'hui du boulevard des Tondeurs, de l'A26, de l'A34 et de la Traversée Urbaine de Reims. Il permettra dans un premier temps de reporter vers la rocade éloignée les flux automobiles de transit à large échelle circulant actuellement au cœur de l'agglomération, sur la ceinture des boulevards et l'axe « Dauphinot / Pommery ». Elle permettra d'offrir de nouvelles possibilités d'échanges tous modes entre le centre-ville et l'Est de l'agglomération.

L'emplacement réservé n°8 correspond au prolongement de la rue de la Concorde. La rue de la Concorde est actuellement une voie en impasse, perpendiculaire à la rue de Tinquex. Son prolongement vise à assurer un débouché sur l'avenue de Paris.

L'emplacement réservé n°17, correspondant à la liaison Faucher - Dauphinot, est inscrit au Plan des Déplacements Urbains (volet infrastructures – Action A1-2). Elle fait partie intégrante de la rocade routière médiane, et s'inscrit dans la continuité des aménagements réalisés ces dernières années, et notamment la création de la rue Henri Gand. Elle permettra de compléter la rocade médiane par une liaison forte en lieu et place des actuels itinéraires peu lisibles, peu structurants, et non dimensionnés pour reprendre des niveaux de trafic important (au travers des quartiers Jamin et Sébastopol par exemple). Elle permettra de reprendre les flux de transit circulant actuellement sur la ceinture des Boulevards Est (secteur « Lundy / Paix / Pasteur ») et ainsi de renforcer les échanges avec le centre-ville en offrant une nouvelle capacité d'accueil tous modes sur cette ceinture de boulevards.

L'emplacement réservé n°24 correspond au réaménagement de l'avenue d'Yser. Elle consiste en l'élargissement de l'avenue pour sa partie située entre l'avenue de l'Europe et l'entrée du campus universitaire Moulin de la Housse.

La RD944, dénommée avenue Henri Farman, constitue une importante entrée de ville depuis Châlons-en-Champagne. Elle longe le sud du campus universitaire Moulin de la Housse, sans toutefois comprendre de liaison structurante directe avec ce site.

## Justifications

L'emprise de l'emplacement réservé n°1 relatif au contournement Est doit être modifiée pour tenir compte des futurs flux de déplacements, du futur profil de voirie en 2x2 voies, et de la prise en compte des nécessaires aménagements piétons, cyclables et paysagers. La largeur des voies est ainsi revue, ce qui impose un élargissement du tracé. Cette modification ne porte pas atteinte à la compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbains, les objectifs listés ci-avant restent identiques. Le projet de liaison est soumis à étude d'impact, dossier loi sur l'eau et étude préalable pour les mesures compensatoires pour les terrains agricoles. Le résultat de ces études sera soumis pour avis ou accord aux autorités compétentes.

Le tracé de l'emplacement réservé n°8 relatif au prolongement de la rue de la Concorde est légèrement modifié pour tenir compte des problématiques de rétention foncière, et ainsi renforcé la faisabilité du projet.

L'emprise de l'emplacement réservé n°17, relatif à la liaison Faucher - Dauphinot, doit être modifiée pour tenir compte des futurs flux de déplacements, du futur profil de voirie en 2x1 voie avec la mise en place de contre-allées le long de la voirie principale, et de la prise en compte des nécessaires aménagements piétons, cyclables et paysagers. La largeur des voies est ainsi revue, ce qui impose un élargissement du tracé. Cette modification ne porte pas atteinte à la compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbains, les objectifs listés ci-avant restent identiques.

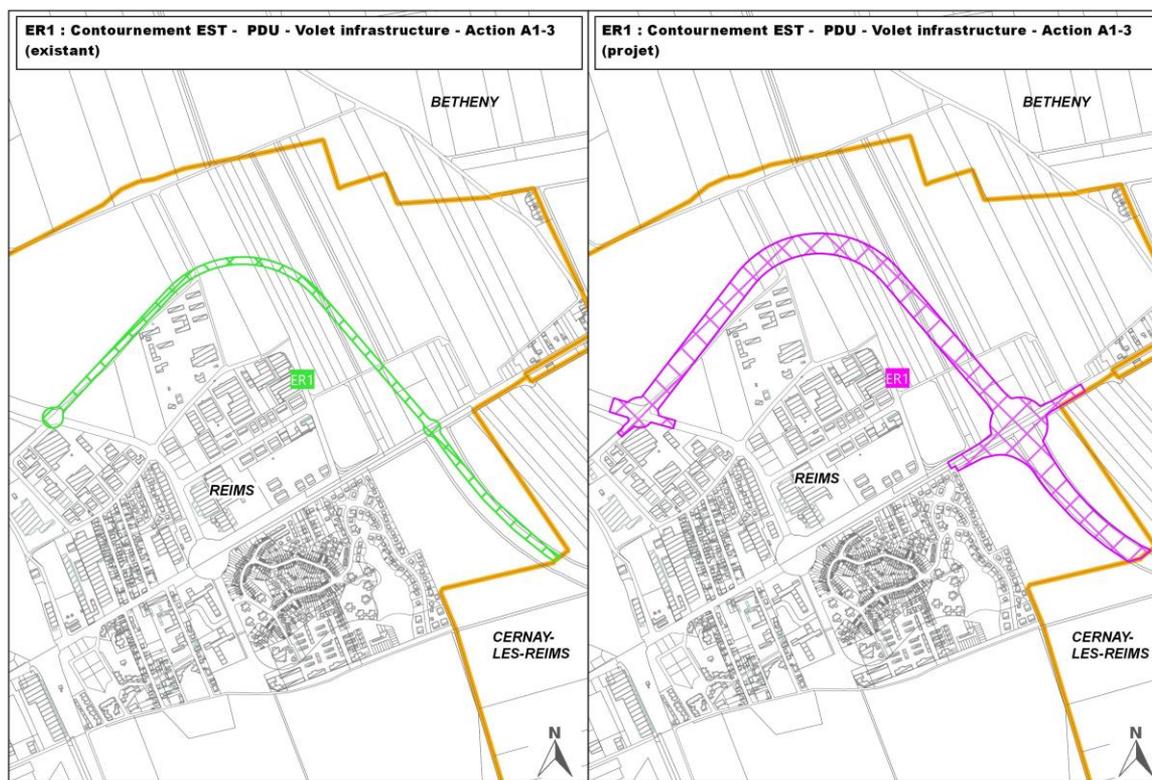
Le tracé de l'emplacement réservé n°24 relatif au réaménagement de l'avenue d'Yser, est intégralement revu, pour correspondre au nouveau projet de liaison viaire Europe / Croix Blandin. Celle-ci a vocation à renforcer les déplacements entre le secteur d'activités économiques Croix Blandin et les quartiers Est de la ville, et permet par ailleurs d'ouvrir encore davantage le campus universitaire Moulin de la Housse aux quartiers environnants. Cette nouvelle liaison pourrait par ailleurs intégrer sur tout ou partie de son emprise une ligne de bus à haut niveau de service, qui offrira un nouveau mode de transport collectif performant aux habitants et aux entreprises. Son tracé reliera l'avenue d'Yser et le Rond-Point de la Défense, d'une part, et le Rond-Point du 161<sup>ème</sup> escadron du Régiment d'Artillerie Française, et traversera le campus du Moulin de la Housse et franchira la voie ferrée. Sa dénomination est modifiée en « Liaison Europe / Croix Blandin », pour être plus compréhensible par le public.

L'emplacement réservé n°38 est créé afin de permettre une liaison structurante directe entre la RD944 / Avenue Henri Farman et le campus universitaire Moulin de la Housse. A l'image de l'emplacement réservé n°24 relatif à la liaison Europe / Croix Blandin, cet emplacement réservé vise à ouvrir encore davantage le campus aux quartiers environnants. Cet emplacement réservé est créé au bénéfice de la communauté urbaine du Grand Reims, compétente en la matière.

Il est à souligner que les grands projets de liaisons viaires feront l'objet des études environnementales et réglementaires requises afin de mesurer leur impact sur l'environnement et de prévoir le cas échéant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

## Adaptations du règlement graphique

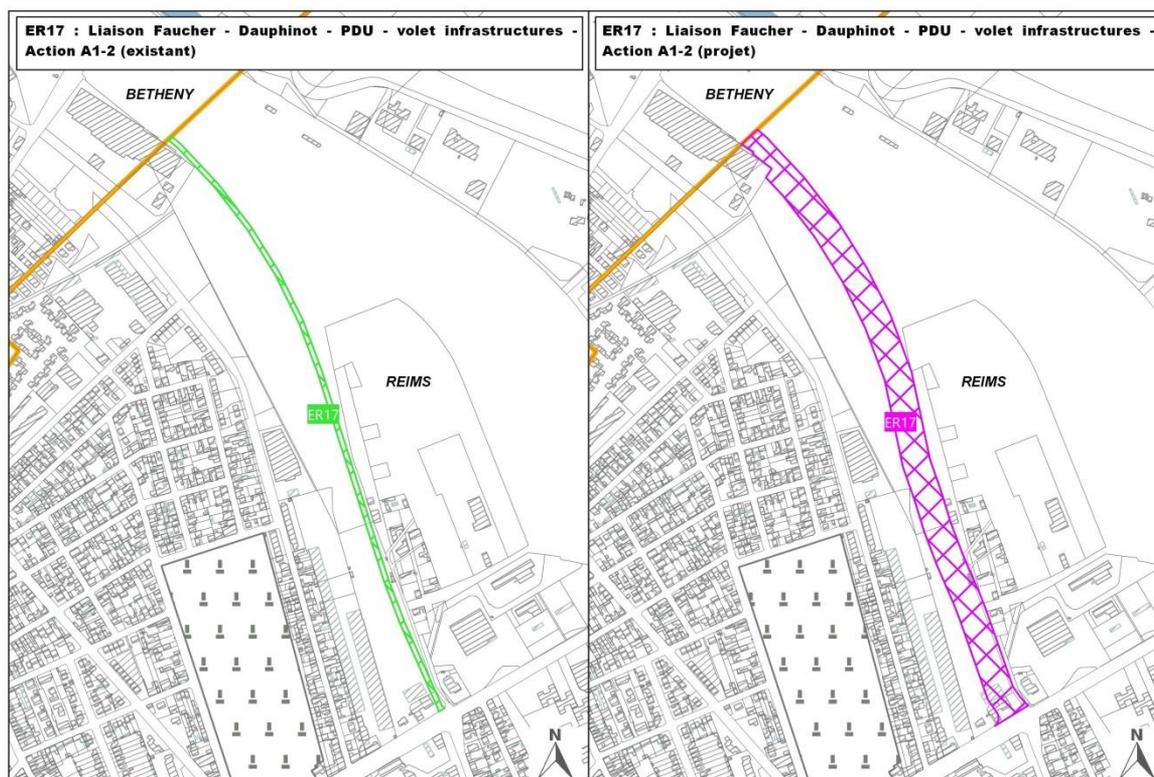
### Emplacement réservé n°1 (plans de zonage 7 et 11)



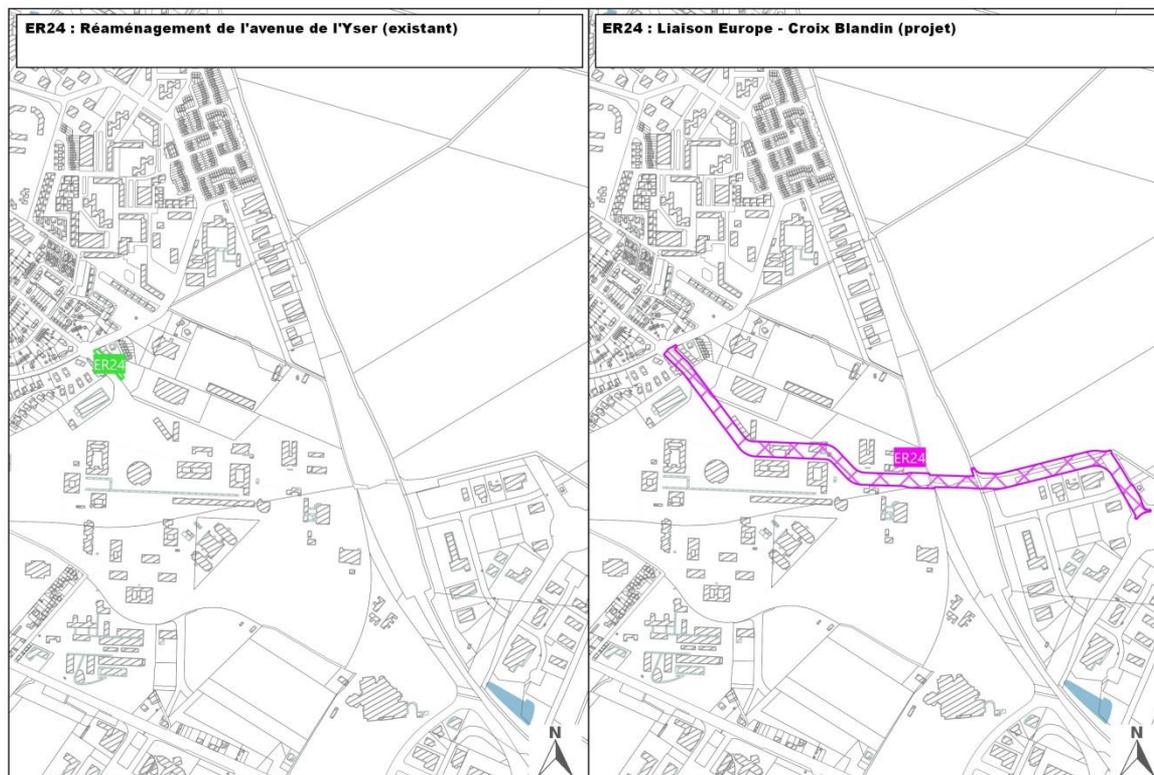
### Emplacement réservé n°8 (plans de zonage 12, 13 et 18)



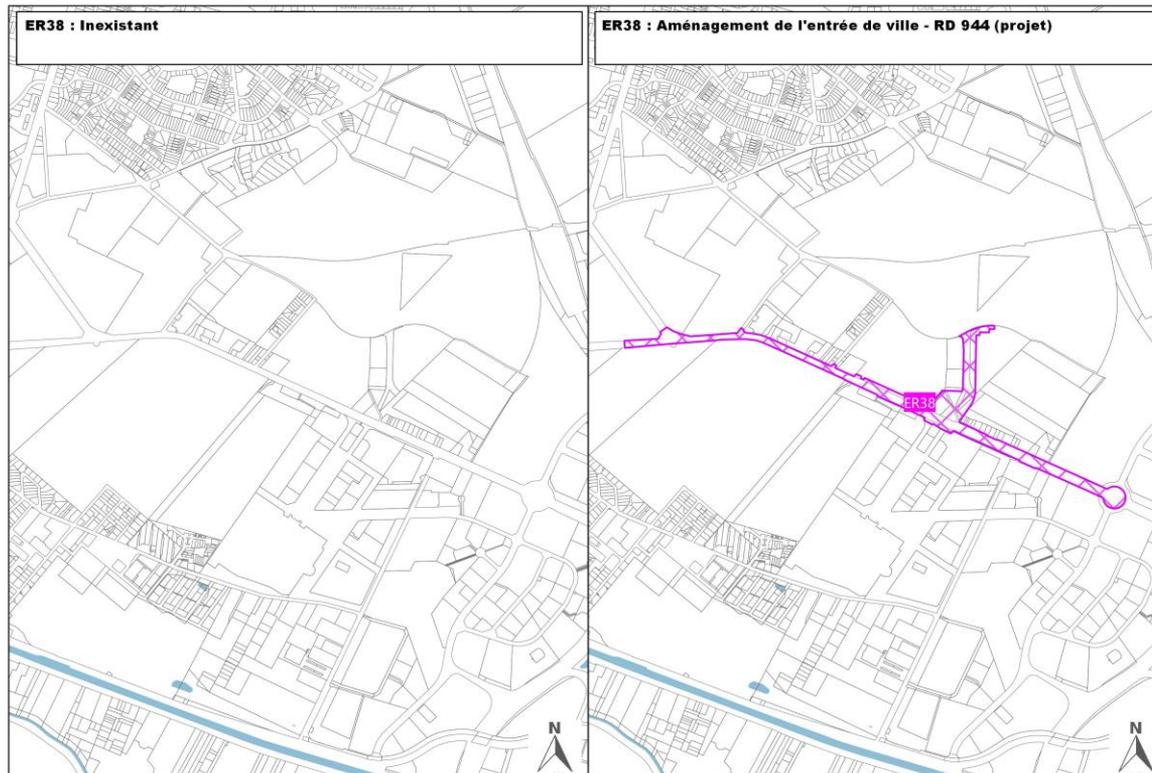
Emplacement réservé n°17 (plans de zonage 6 et 10)



Emplacement réservé n°24 (plans de zonage 19 et 20)



Emplacement réservé n°38 (plans de zonage 19 et 20)



**3.2. Modification et création d’emplacements réservés destinés aux aménagements d’espaces publics, paysagers et de gestion des eaux pluviales, suppression de prescriptions liées à l’ex-ZAC Croix Blandin**

**Contexte**

L’emplacement réservé n°9 a pour vocation à accueillir, dans le PLU en vigueur, un bassin de rétention des eaux pluviales. Il se situe entre la route de Cernay, la rue Sadi Lecointre et la voie ferrée. Reims Nature est un projet visant à offrir à l’ensemble des habitants un espace vert à moins de 300 m de leur domicile. Des études ont permis d’identifier le secteur du haut de la rue de Cernay comme en déficit d’espaces verts.

La place Colin est un espace public situé au pied du Pont de Vesle et au débouché de l’axe Avenue de Paris / Rue du Colonel Fabien. Elle est localisée à proximité d’un futur quartier mixte qui modifiera le fonctionnement des déplacements et l’environnement paysager et urbain.

Le Rouillat est un affluent de la Vesle, qui traverse les communes de Villers-aux-Nœuds et Champfleury, et atteint Reims au niveau du quartier de Murigny, au sud de Reims. Il est en grande partie canalisé. Il fait l’objet régulièrement d’inondations par débordement, qui portent atteinte aux habitants, constructions et activités riverains du cours d’eau, à Villers-aux-Nœuds et dans le quartier Murigny.

Le secteur de la Canetière est situé au Nord de la commune de Reims, entre le quartier de La Neuville et le canal. Bien que le quartier présente peu de dysfonctionnements en cas de pluie, les réseaux sont toutefois à leur limite de leur capacité en cas d’évènement pluvial majeur. En conséquence, tout nouveau raccordement est fortement déconseillé et la gestion des eaux pluviales à la source est privilégiée.

Le nouveau tracé de l’emplacement réservé n°24 correspondant au projet de liaison viaire Europe / Croix Blandin recouvre notamment des terrains de l’ex-ZAC Croix Blandin, initialement destinés à accueillir des espaces verts ou des espaces publics. Ces terrains font l’objet de prescriptions graphiques reprises dans le plan de zonage.

## Justifications

L'objet de l'emplacement réservé n°9 est modifié pour accueillir un espace vert, permettant ainsi de combler le déficit en la matière dans le secteur du haut de la rue de Cernay. L'emprise du terrain est étendue à l'ensemble des parcelles CO 304, 308, 402 et 403 et à une partie de la parcelle CO 401, permettant d'aménager des accès directs depuis la rue Sadi Lecointre, et d'occuper un maximum d'espace le long de la voie ferrée. Le futur aménagement du site devra comporter un bassin de rétention, afin de répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales et limiter le risque d'inondation

L'emplacement réservé n°37 est créé afin de permettre la requalification de la place Colin, et tenir compte de l'implantation future du nouveau quartier mixte voisin, qui modifiera le fonctionnement des déplacements et l'environnement paysager et urbain. Cet emplacement réservé est situé dans le prolongement de la place Colin, sur un terrain situé au croisement de la rue de l'Abreuvoir et de la rue du Colonel Fabien. Cet emplacement réservé est créé au bénéfice de la Ville de Reims, compétente en la matière.

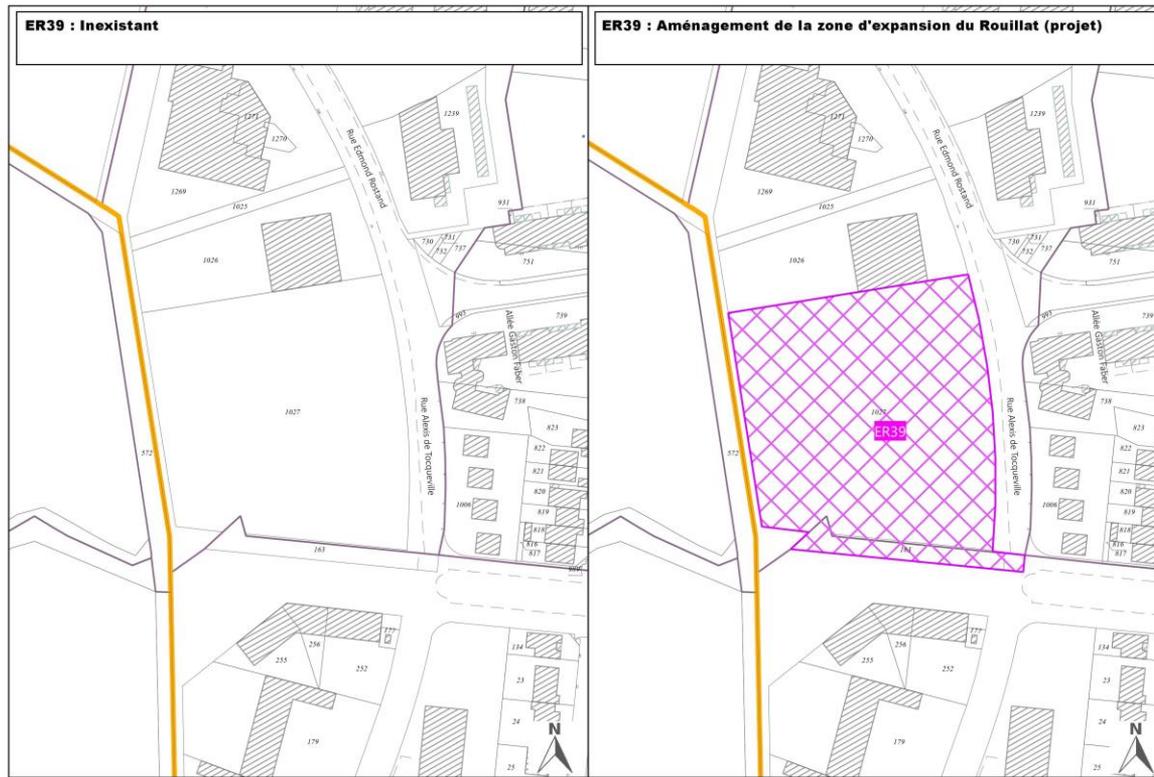
L'emplacement réservé n°39 est créé afin d'aménager, en amont du quartier de Murigny, une zone d'expansion de crue, qui visera à réduire le risque d'inondation du Rouillat et limiter les atteintes aux personnes, constructions et activités riveraines du cours d'eau. Cette zone d'expansion pourra faire l'objet d'un aménagement paysager. Cet emplacement réservé est créé au bénéfice de la communauté urbaine du Grand Reims, compétente en la matière.

L'emplacement réservé n°40 est créé dans le secteur de la Canetière le long du fossé existant au routis des Vaches, afin d'aménager une autre zone d'expansion et limiter tout risque de débordements du réseau localement en cas de fortes pluies. Cette zone d'expansion pourra faire l'objet d'un aménagement paysager. Cet emplacement réservé est créé au bénéfice de la communauté urbaine du Grand Reims, compétente en la matière.

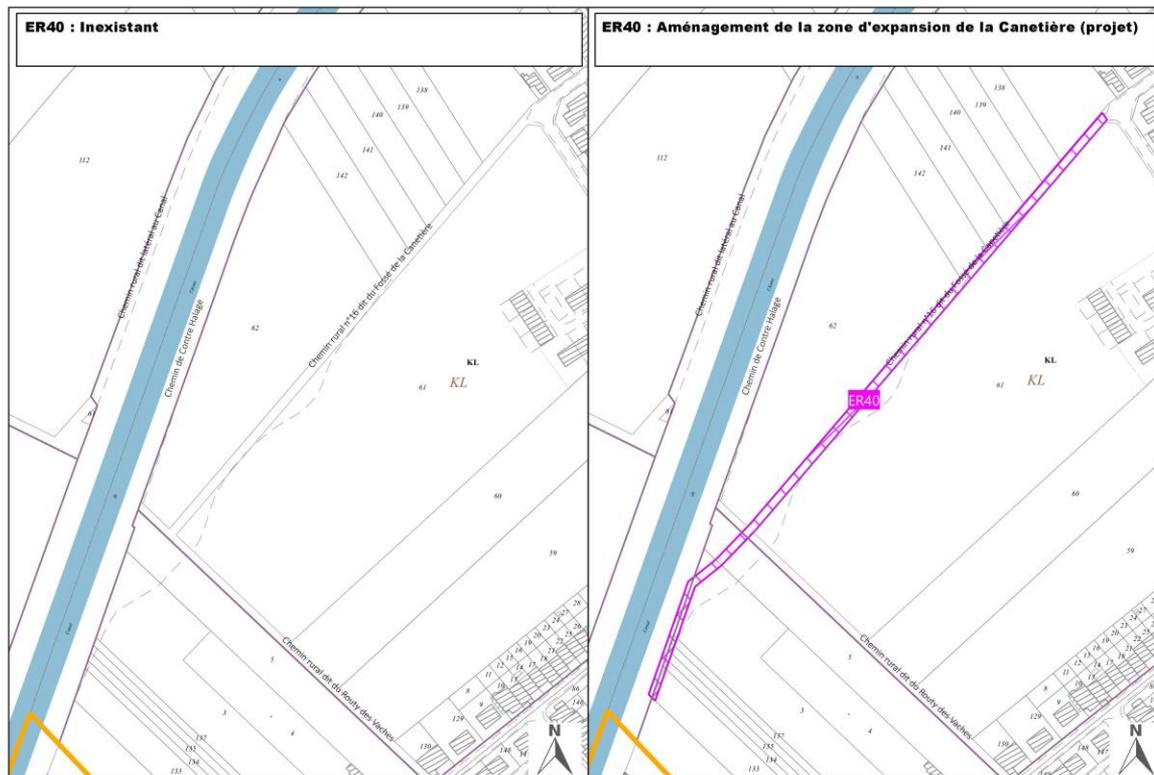
Afin d'éviter toute contradiction entre la destination de la nouvelle liaison viaire Europe/Croix Blandin et les prescriptions initiales de l'ex-Croix Blandin, les « emplacements réservés aux espaces verts – Espaces verts à créer » et les « espaces publics à créer ou à modifier » situés sur le tracé du nouvel emplacement réservé n°24 sont supprimés. Cette évolution est d'autant plus justifiée que la ZAC Croix Blandin a été supprimée par délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 25 mars 2021. Les études environnementales nécessaires à la réalisation de la liaison Europe/Croix Blandin prendront en compte les questions de maintien des continuités biologiques et d'aménagement paysager le long de son tracé.



Emplacement réservé n°39 (plans de zonage 27 et 32)



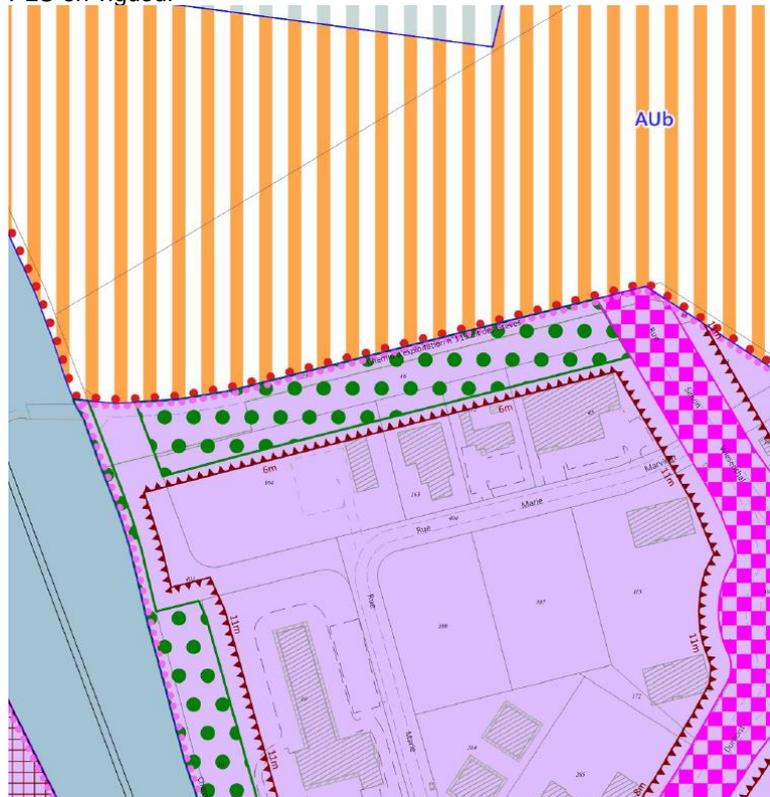
Emplacement réservé n°40 (plan de zonage 2)



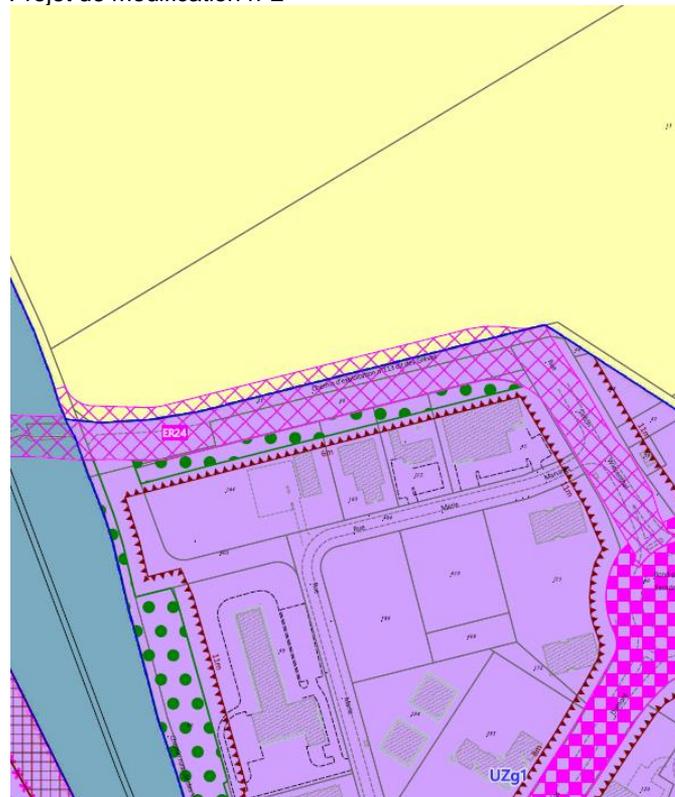


Prescriptions liées à l'ex-ZAC Croix-Blandin - « emplacements réservés aux espaces verts – Espaces verts à créer » et les « espaces publics à créer ou à modifier » (plan de zonage 20)

PLU en vigueur



Projet de modification n°2



### 3.3. Modification des bénéficiaires d'emplacements réservés

#### Contexte

La communauté urbaine du Grand Reims a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, résultat de la fusion entre la communauté d'agglomération Reims Métropole et huit communautés de communes. Le Grand Reims a conservé les compétences de Reims Métropole, auxquelles s'ajoutent désormais la création, l'aménagement et l'entretien de voirie.

#### Justifications

La communauté urbaine du Grand Reims est identifiée comme bénéficiaire des emplacements réservés en lieu et place de Reims Métropole.

Elle est désormais bénéficiaire des emplacements réservés actuellement destinés à la Ville de Reims, du fait du transfert de sa compétence en matière de création, aménagement et entretien de voirie :

- Emplacement réservé n°5 : Liaison A4 – Zone industrielle Ouest – contournement des jardins ouvriers
- Emplacement réservé n°7 : Sortie de l'échangeur Reims Centre
- Emplacement réservé n°8 : Prolongement de la rue de la Concorde
- Emplacement réservé n°15 : Elargissement du trottoir rue Lanson
- Emplacement réservé n°16 : Elargissement du trottoir rue de la 12<sup>ème</sup> Escadre d'Aviation
- Emplacement réservé n°17 : Liaison Faucher - Dauphinot
- Emplacement réservé n°24 : Liaison Europe – Croix Blandin

### 3.4. Suppression d'emplacements réservés

#### Contexte

La déviation RN51 – Reims-Champfleury-Montchenot (objet de l'emplacement réservé n°6), la création d'une voie de desserte en transport en commun traversant le parc Lemaire (objet de l'emplacement réservé n°18) et le prolongement de la rue Jardelle (objet de l'emplacement réservé n°21) ont été réalisés.

Les terrains situés dans l'emprise des emplacements réservés n°4 (aménagement du carrefour ; réalisation de l'alignement rue Roger Salengro), n°25 (aménagement du parking des Thiolettes) et n°35 (Création d'une voie de desserte dans le prolongement de la rue Voos Taste) ont été acquis par la Ville de Reims.

Les objets des emplacements réservés n°3 (aménagement du carrefour rue de la Victoire) et 10 (équipement public dont création de bassin de rétention sur le site de l'ancienne patinoire Saint-Charles) ne sont plus d'actualité.

#### Justifications

Les emplacements réservés ayant pour finalité de préserver une emprise de terrain afin d'y aménager un équipement d'intérêt public, ont vocation à être supprimés lorsque les travaux ont été réalisés.

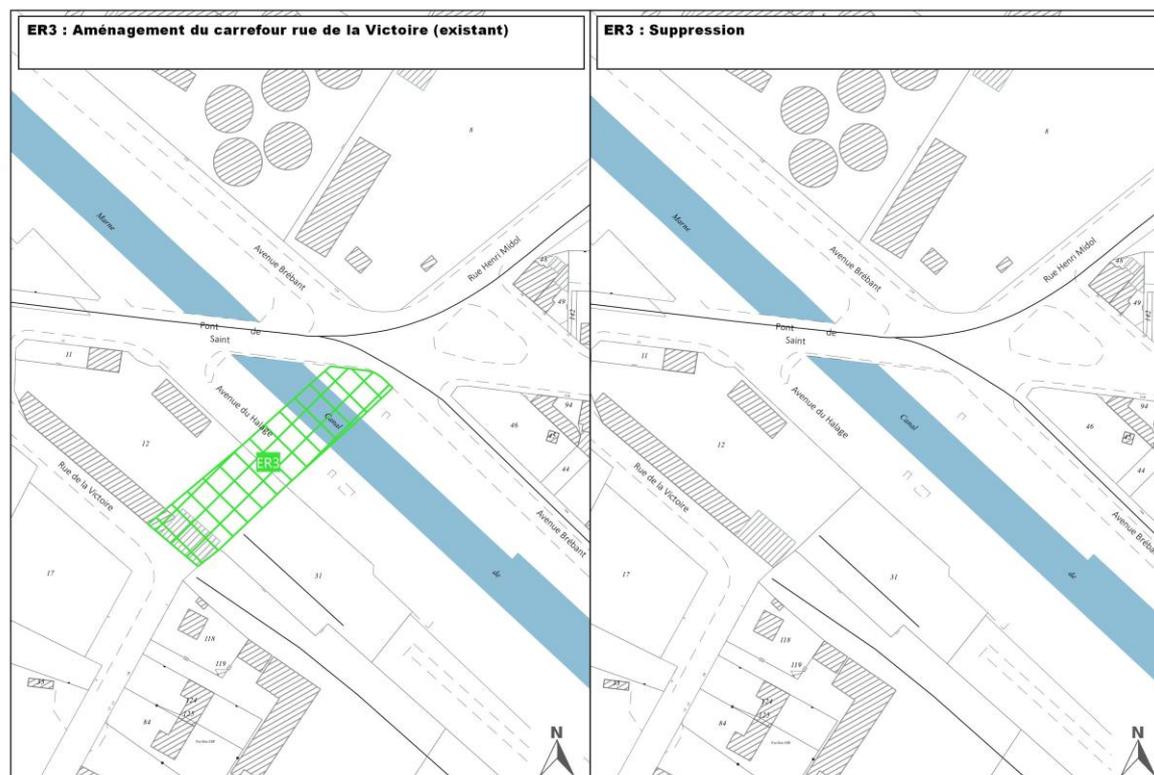
De même, lorsque le terrain concerné a été acquis par une autorité publique (dans les cas concernés, par la Ville de Reims), il est considéré que cette maîtrise foncière le préserve de toute construction allant à l'encontre de l'intérêt public, autorisant ainsi la suppression de l'emplacement réservé.

Enfin, les emplacements réservés sont supprimés quand leur objet ne présente plus d'intérêt public ou n'est plus d'actualité.

Les emplacements réservés précédemment cités sont donc supprimés.

#### Adaptations du règlement graphique

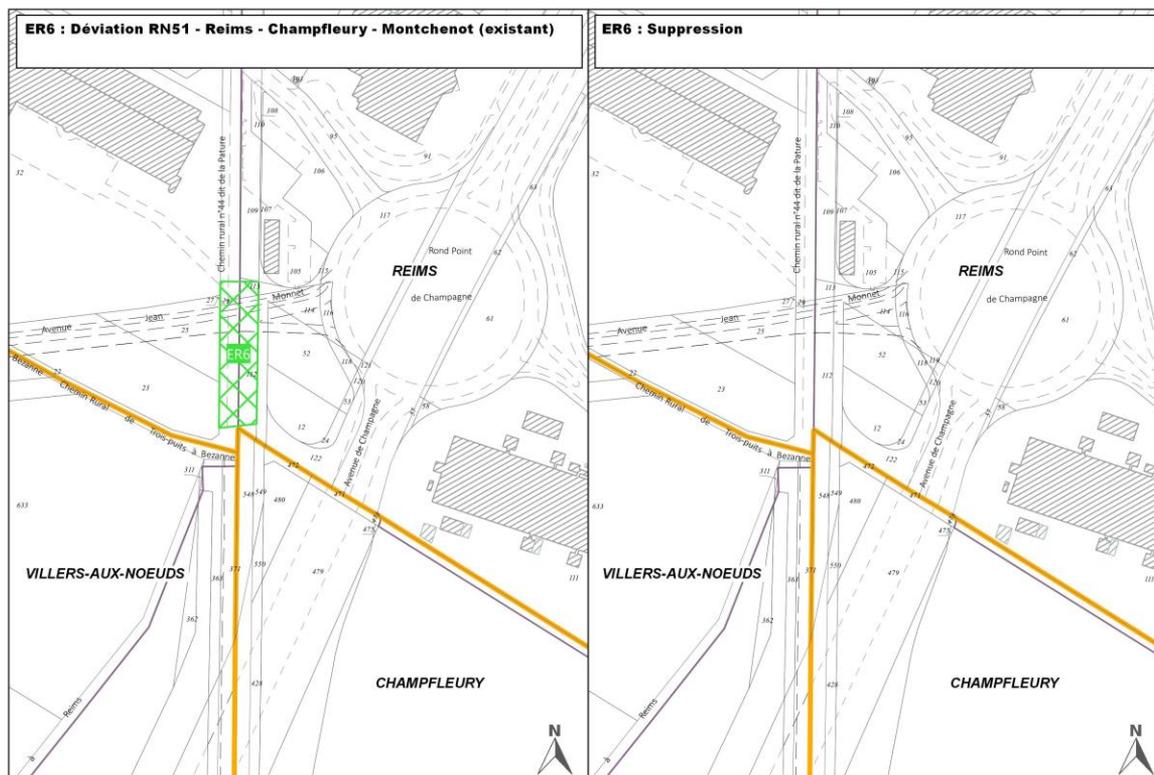
##### Emplacement réservé n° 3 (plans de zonage 8 et 9)



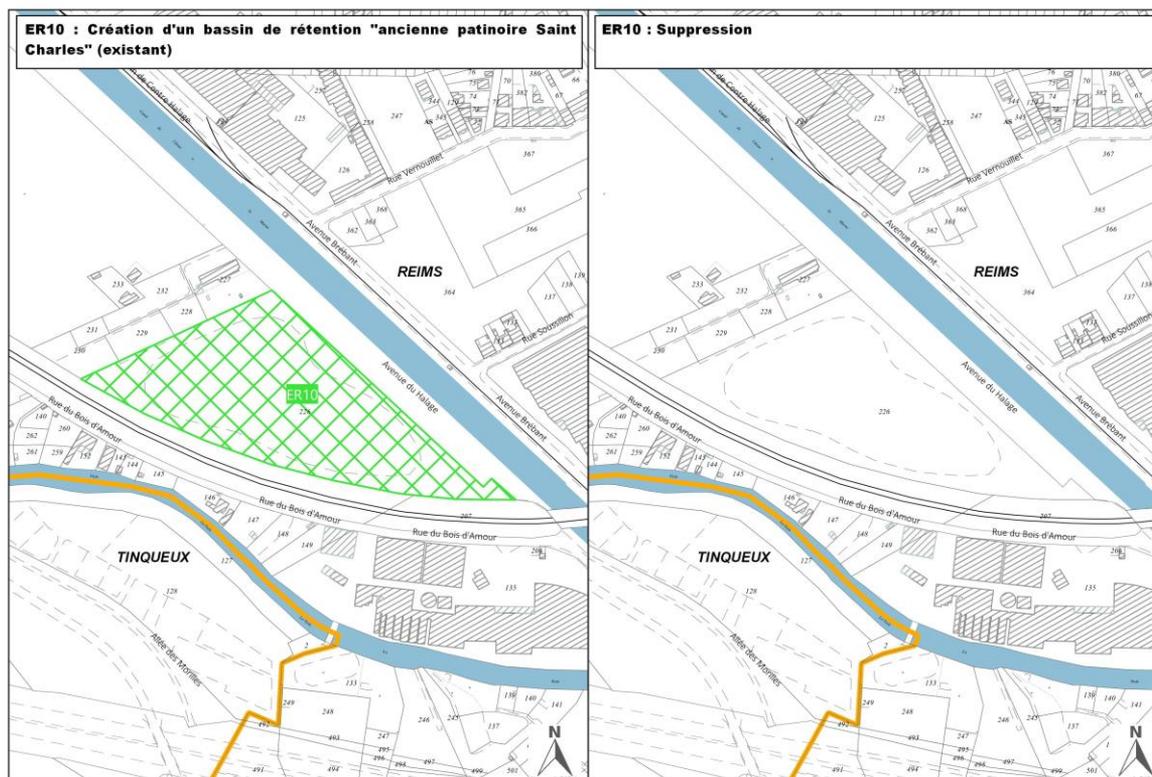
Emplacement réservé n° 4 (plan de zonage 9)



Emplacement réservé n° 6 (plan de zonage 27)



Emplacement réservé n° 10 (plans de zonage 12 et 13)



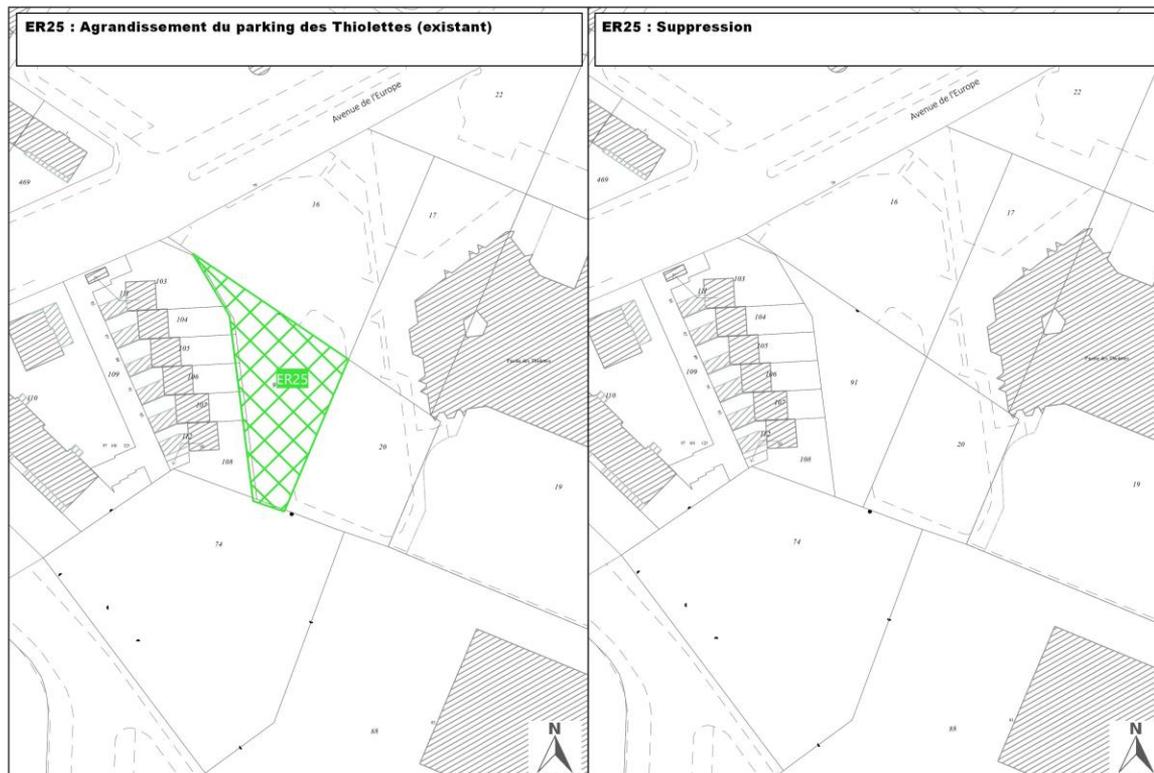
Emplacement réservé n° 18 (plans de zonage 2 et 4)



Emplacement réservé n° 21 (plan de zonage 9)



Emplacement réservé n° 25 (plans de zonage 15 et 20)



Emplacement réservé n° 35 (plan de zonage 13)



**3.5. Liste des emplacements réservés**

**Adaptations de l'annexe au règlement**

Compte tenu des créations, modifications et suppressions citées ci-avant, la liste des emplacements réservés (p 46 à 49) est modifiée comme suit :

N° de l'opération	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
1	Contournement Est – PDU – volet infrastructures – Action A1-3	33 361 m <sup>2</sup> 110 544 m <sup>2</sup>	Reims Métropole Communauté urbaine du Grand Reims
2	Passage le long des rives de la Vesle	217 470 m <sup>2</sup>	Reims Métropole Communauté urbaine du Grand Reims
3	Aménagement du carrefour rue de la Victoire	2 128 m <sup>2</sup>	Ville de Reims
4	Aménagement du carrefour. Réalisation de l'alignement rue Roger Salengro	174 m <sup>2</sup>	Ville de Reims

5	Liaison A4 Zone industrielle Ouest – contournement des jardins ouvriers PDU – volet infrastructures – Action A1-1	7 860 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
6	<del>Déviation RN 51 Reims-Champfleury Montchenot</del>	2 066 m <sup>2</sup>	Etat
7	Sortie de l'échangeur Reims centre	3 246 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
8	Prolongement de la rue de la Concorde	<del>231 m<sup>2</sup></del> 660 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
9	<del>Création de bassin de rétention secteur Cornay</del> Aménagement d'un espace vert	<del>5 227 m<sup>2</sup></del> 11 293 m <sup>2</sup>	Reims Métropole Ville de Reims
10	<del>Equipement public dont création de bassin de rétention (ancienne patinoire St Charles)</del>	20 932 m <sup>2</sup>	Reims Métropole
11	Création de bassin de rétention sur le terrain EDF	7 107 m <sup>2</sup>	Reims Métropole Communauté urbaine du Grand Reims
12	Aménagement d'un jardin public	3 172 m <sup>2</sup>	Ville de Reims
13	Création d'une voie de liaison Dauphinot-Epinettes	19 055 m <sup>2</sup>	Reims Métropole Communauté urbaine du Grand Reims
14	Création d'un bassin de rétention	16 564 m <sup>2</sup>	Reims Métropole Communauté urbaine du Grand Reims

15	Elargissement du trottoir – rue Lanson	747 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
16	Elargissement du trottoir – rue de la 12 <sup>ème</sup> Escadre d'Aviation	5 052 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
17	Liaison Faucher Dauphinot – PDU – volet infrastructures – Action A1-2	<del>6 616 m<sup>2</sup></del> 38 278 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
18	<del>Création d'une voie de desserte en transport en commun</del>	3 448 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del>
19	Extension de la bande verte paysagère le long de l'av. d'Epernay	468 m <sup>2</sup>	Ville de Reims
20	Elargissement de la rue de Nice	7 739 m <sup>2</sup>	<del>Reims Métropole</del> Communauté urbaine du Grand Reims
21	<del>Prolongement de la rue Jardelle</del>	212 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del>
22	<b>Supprimé</b>		
23	Prolongation du Parc Lemaire (en lien avec la coulée verte)	36 329 m <sup>2</sup>	Ville de Reims
24	<del>Réaménagement de l'avenue de l'Yser</del> Liaison Europe / Croix Blandin	<del>905 m<sup>2</sup></del> 40 114 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del> Communauté urbaine du Grand Reims
25	<del>Agrandissement du parking des Thiolettes</del>	971 m <sup>2</sup>	<del>Ville de Reims</del>
26	Supprimés par la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 19/12/2019		



27			
28			
29			
30			
31			
32	Elargissement de la rue Soussillon	788 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims
33	Elargissement de la rue Vernouillet	1 115 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims
34	Création d'une voie structurante inter quartiers	5 188 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims
35	<del>Création d'une voie de desserte dans le prolongement de la rue Voos Taste</del>	1 088 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims
36	Elargissement de la rue du Mont d'Arène et réalisation d'aménagements paysagers d'accompagnement	1 664 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims
37	Requalification de la place Colin	651 m <sup>2</sup>	Ville de Reims
38	Aménagement de l'entrée de Ville – RD 944	59 019 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims

39	Aménagement d'une zone d'expansion de crue - Rouillat	8 690 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims
40	Aménagement d'une zone d'expansion de crue - Canetière	2 284 m <sup>2</sup>	Communauté Urbaine du Grand Reims

## 4. Autres adaptations du PLU

### 4.1. Suppression de périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et de Projet Urbain Partenarial (PUP)

#### Contexte

Le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims a décidé de supprimer :

- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Croix Blandin, par délibération du 25 mars 2021
- Le Projet Urbain Partenarial (PUP) secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet, par délibération du 24 juin 2021
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Vieux Port, par délibération du 30 septembre 2021

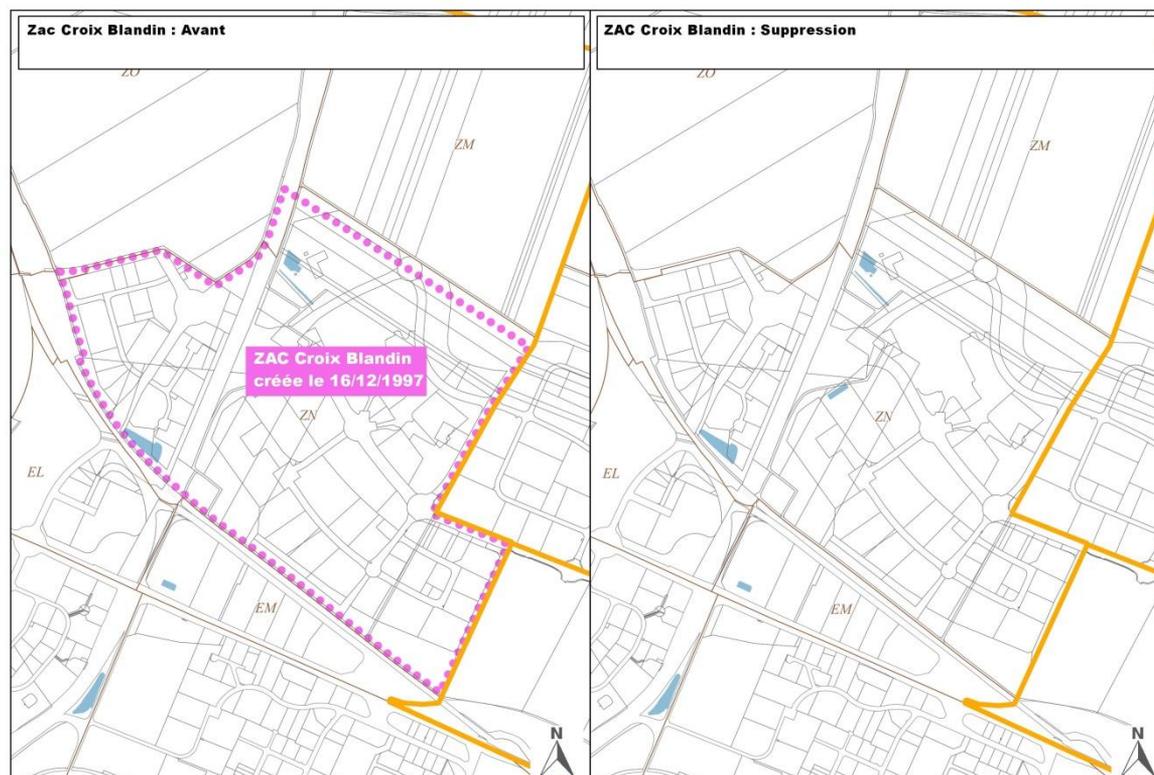
#### Justifications

Les documents du PLU sont modifiés pour prendre en compte ces suppressions.

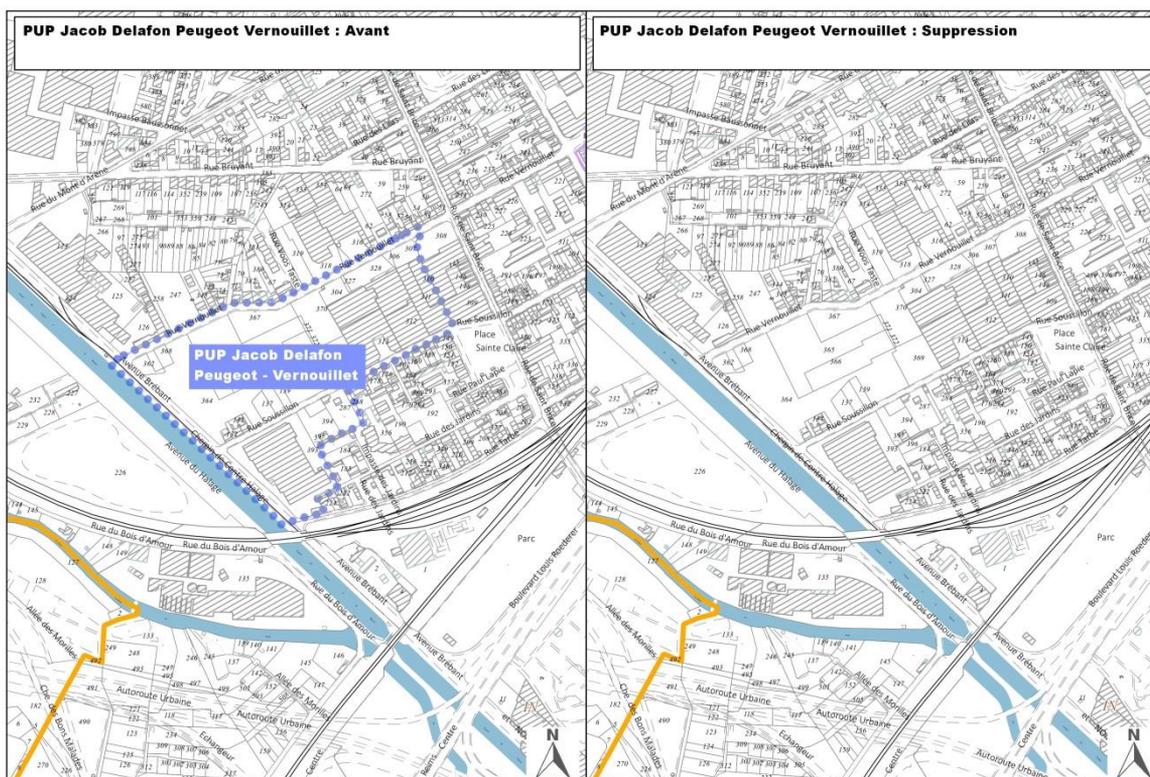
#### Adaptations du Plan des ZAC, lotissements, projet urbain partenarial et périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Les périmètres ci-après sont supprimés du plan :

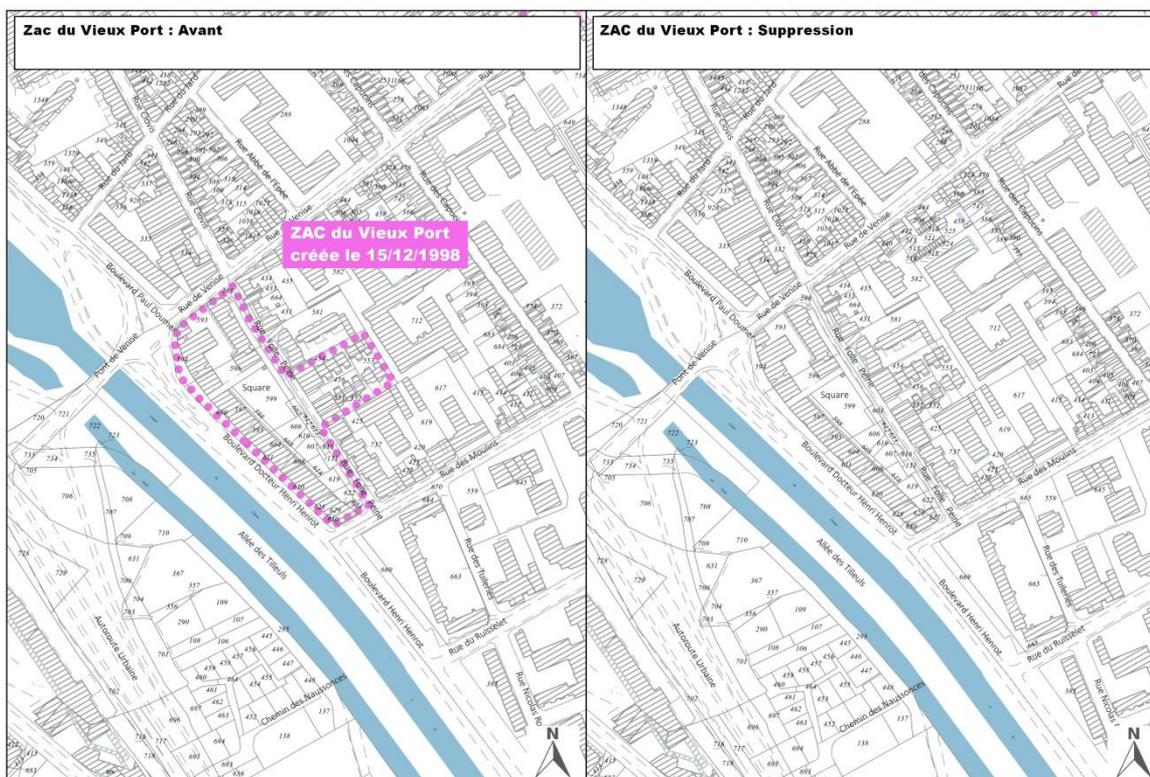
#### ZAC Croix-Blandin



PUP Jacob-Delafoon-Peugeot-Vernouillet



ZAC du Vieux Port



Comme il n'y a plus de PUP en vigueur sur le territoire communal, le plan est renommé : « Plan des ZAC, lotissements et périmètre d'attente de projet d'aménagement global »

**Adaptations des Annexes**

PLU en vigueur	Modifications apportées																																								
(p 272)  <b>5. LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)</b>  Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après.  En complément, le dossier de PLU contient une planche des Zones d'Aménagement Concerté et des Lotissements, présentant graphiquement leur périmètre.  <p style="text-align: center;"><b><u>LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ</u></b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom de la ZAC</th> <th>Date de création</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZAC Saint Léonard</td> <td>28.08.1972</td> </tr> <tr> <td>ZAC Essillards II</td> <td>20.08.1976</td> </tr> <tr> <td>ZAC Jardins de la Vesle</td> <td>17.06.1991</td> </tr> <tr> <td>ZAC Venise</td> <td>21.02.1995</td> </tr> <tr> <td>ZAC Jeanne d'Arc</td> <td>06.02.1996</td> </tr> <tr> <td>ZAC Croix Blandin</td> <td>16.12.1997</td> </tr> <tr> <td>ZAC du Vieux Port</td> <td>15.12.1998</td> </tr> <tr> <td>ZAC Dauphinot</td> <td>11.05.2000</td> </tr> <tr> <td>ZAC Sernam - Boulingrin</td> <td>25.09.2017</td> </tr> </tbody> </table>	Nom de la ZAC	Date de création	ZAC Saint Léonard	28.08.1972	ZAC Essillards II	20.08.1976	ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991	ZAC Venise	21.02.1995	ZAC 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	(p 272)  <b>5. LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)</b>  Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après.  En complément, le dossier de PLU contient une planche des Zones d'Aménagement Concerté et des Lotissements, présentant graphiquement leur périmètre.  <p style="text-align: center;"><b><u>LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ</u></b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom de la ZAC</th> <th>Date de création</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZAC Saint Léonard</td> <td>28.08.1972</td> </tr> <tr> <td>ZAC Essillards II</td> <td>20.08.1976</td> </tr> <tr> <td>ZAC Jardins de la Vesle</td> <td>17.06.1991</td> </tr> <tr> <td>ZAC Venise</td> <td>21.02.1995</td> </tr> <tr> <td>ZAC Jeanne d'Arc</td> <td>06.02.1996</td> </tr> <tr> <td><del>ZAC Croix Blandin</del></td> <td><del>16.12.1997</del></td> </tr> <tr> <td><del>ZAC du Vieux Port</del></td> <td><del>15.12.1998</del></td> </tr> <tr> <td>ZAC Dauphinot</td> <td>11.05.2000</td> </tr> <tr> <td>ZAC Sernam - Boulingrin</td> <td>25.09.2017</td> </tr> </tbody> </table>	Nom de la ZAC	Date de création	ZAC Saint Léonard	28.08.1972	ZAC Essillards II	20.08.1976	ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991	ZAC Venise	21.02.1995	ZAC Jeanne d'Arc	06.02.1996	<del>ZAC Croix Blandin</del>	<del>16.12.1997</del>	<del>ZAC du Vieux Port</del>	<del>15.12.1998</del>	ZAC Dauphinot	11.05.2000	ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017
Nom de la ZAC	Date de création																																								
ZAC Saint Léonard	28.08.1972																																								
ZAC Essillards II	20.08.1976																																								
ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991																																								
ZAC Venise	21.02.1995																																								
ZAC 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																																								
Nom de la ZAC	Date de création																																								
ZAC Saint Léonard	28.08.1972																																								
ZAC Essillards II	20.08.1976																																								
ZAC Jardins de la Vesle	17.06.1991																																								
ZAC Venise	21.02.1995																																								
ZAC Jeanne d'Arc	06.02.1996																																								
<del>ZAC Croix Blandin</del>	<del>16.12.1997</del>																																								
<del>ZAC du Vieux Port</del>	<del>15.12.1998</del>																																								
ZAC Dauphinot	11.05.2000																																								
ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017																																								
(p 274)  <b>7. LES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)</b>  La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a créé un nouveau dispositif financier, le projet urbain partenarial (PUP). Celui-ci offre aux collectivités de nouveaux moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers.  Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des périmètres de projet urbain partenarial existants sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après :	(p 274)  <del><b>7. LES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)</b></del>  <del>La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a créé un nouveau dispositif financier, le projet urbain partenarial (PUP). Celui-ci offre aux collectivités de nouveaux moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers.</del>  <del>Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des périmètres de projet urbain partenarial existants sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après :</del>																																								

<u>LISTE DES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL</u>		<u>LISTE DES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL</u>	
Nom du périmètre de PUP	Référence de la délibération délimitant le périmètre	Nom du périmètre de PUP	Référence de la délibération délimitant le périmètre
Port Colbert – Secteur Jacob Delafor – Peugeot - Vernouillet	Délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine du Grand Reims n°2019-123 en date du 27 juin 2019	<del>Port Colbert – Secteur Jacob Delafor – Peugeot - Vernouillet</del>	<del>Délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine du Grand Reims n°2019-123 en date du 27 juin 2019</del>
		[La numérotation de 8. à 10. est par conséquent adaptée]	

#### 4.2. Modification des règles relatives aux implantations en zone UA

##### Contexte

Afin d'autoriser une transition harmonieuse entre les constructions de la ZAC Sernam-Boulingrin et le tissu urbain environnant, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims approuvée le 24 juin 2021 a autorisé, dans les voies contiguës situées en zone UA, l'implantation en retrait de l'alignement, ainsi que les discontinuités de façades et des corps de bâtiments sur rue, comme il est permis dans le périmètre de la ZAC (Zone UCb1). Avait ainsi été listées les rues du Champ de Mars, Henri IV, de Mars, Olivier Métra, du Docteur Pozzi et le boulevard Desaubeau.

Toutefois, ont été omises l'impasse de la Justice et la rue de la Justice.

##### Justifications

Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé d'autoriser l'implantation en retrait de l'alignement et les discontinuités de façades et des corps de bâtiments sur rue dans les rues suivantes : impasse de la Justice et rue de la Justice.

En outre, dans un souci de cohérence architecturale et urbaine, il est proposé d'autoriser, dans ces deux rues, l'implantation en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, à l'intérieur d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement.

##### Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 23)	(p 23)
<b>Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<b>Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>
(...)	(...)
<b>3.2. Recul possible par rapport à l'alignement:</b>	<b>3.2. Recul possible par rapport à l'alignement:</b>
<b>3.2.1.</b> Les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement du domaine public dans les rues suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...)</li> <li>▪ rue Jean Le loup,</li> <li>▪ impasse du Levant,</li> <li>▪ (...)</li> </ul>	<b>3.2.1.</b> Les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement du domaine public dans les rues suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...)</li> <li>▪ rue Jean Le loup,</li> <li>▪ <b>impasse de la Justice</b></li> <li>▪ <b>rue de la Justice</b></li> <li>▪ impasse du Levant,</li> <li>▪ (...)</li> </ul>

<p>(p 24)</p> <p><b>Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>(...)</p> <p><b><u>3.3. Discontinuité des façades et des corps de bâtiments sur rue :</u></b></p> <p><b>3.3.1.</b> Les constructions projetées - qu'elles soient ou non implantées à l'alignement - pourront être composées de façades et/ou de corps de bâtiments sur rue traités de façon discontinue dans les rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...)</li> <li>▪ rue Jean Le loup,</li> <li>▪ impasse du Levant,</li> <li>▪ (...)</li> </ul>	<p>(p 24)</p> <p><b>Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>(...)</p> <p><b><u>3.3. Discontinuité des façades et des corps de bâtiments sur rue :</u></b></p> <p><b>3.3.1.</b> Les constructions projetées - qu'elles soient ou non implantées à l'alignement - pourront être composées de façades et/ou de corps de bâtiments sur rue traités de façon discontinue dans les rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...)</li> <li>▪ rue Jean Le loup,</li> <li>▪ <a href="#">impasse de la Justice</a></li> <li>▪ <a href="#">rue de la Justice</a></li> <li>▪ impasse du Levant,</li> <li>▪ (...)</li> </ul>
<p>(p 26)</p> <p><b>Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :</u></b></p> <p><b>4.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.1.1.2. Cas particuliers</b></p> <p>1° A l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans les rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...)</li> <li>▪ rue Jean Le loup,</li> <li>▪ impasse du Levant,</li> <li>▪ (...)</li> </ul>	<p>(p 26)</p> <p><b>Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :</u></b></p> <p><b>4.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.1.1.2. Cas particuliers</b></p> <p>1° A l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans les rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (...)</li> <li>▪ rue Jean Le loup,</li> <li>▪ <a href="#">impasse de la Justice</a></li> <li>▪ <a href="#">rue de la Justice</a></li> <li>▪ impasse du Levant,</li> <li>▪ (...)</li> </ul>

### 4.3. Modification des règles relatives aux hauteurs en zone UF

#### Contexte

En zone UF, sont autorisés les prolongements de saillies de façades au-delà du sommet de la hauteur de façade (Hf). Toutefois, ceux-ci sont autorisés sous une triple condition :

- leur hauteur doit être limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade,
- leur largeur ne doit pas excéder 3 m
- le développement en façade ne doit pas excéder 40% de la largeur de ladite façade

## Justifications

Afin d'assouplir cette règle, il est proposé de ne maintenir que deux conditions : une condition de hauteur (limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade), et une condition de largeur. Il est ainsi proposé de conserver la règle selon laquelle le développement en façade ne doit pas excéder 40% de la largeur de ladite façade, en supprimant ainsi la limitation à 3 m.

## Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 104)	(p 104)
<b>Article UF 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités</b>	<b>Article UF 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités</b>
(...)	(...)
<b>10.3. Ouvrages en saillie</b>	<b>10.3. Ouvrages en saillie</b>
(...)	(...)
<b>10.3.2. Sur les parties supérieures :</b>	<b>10.3.2. Sur les parties supérieures :</b>
Au-delà du sommet de la hauteur de façade (Hf), sont autorisés :	Au-delà du sommet de la hauteur de façade (Hf), sont autorisés :
(...)	(...)
c - Les prolongements de saillies de façades, à condition que leur hauteur soit limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade, que leur largeur n'excède pas 3m et que le développement, en façade, de ces prolongements, n'excède pas 40% de la largeur de la dite façade.	c - Les prolongements de saillies de façades, à condition que leur hauteur soit limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade, <del>que leur largeur n'excède pas 3m</del> et que le développement, en façade, de ces prolongements, n'excède pas 40% de la largeur de la dite façade.

Aucun autre document n'est modifié.

## 5. Evolution des superficies de zonage avant et après modification n°2 du PLU

PLU en vigueur		Modification n°2 de PLU		Evolution
Zones du PLU	Surfaces en hectares	Zones du PLU	Surfaces en hectares	Surfaces en hectares
<b>Zones Urbaines U</b>		<b>Zones Urbaines U</b>		
UA	226,10	UA	226,10	
UB	44,82	UB	44,82	
UC	112,97	UC	112,97	
UD	530,68	UD	536,56	+ 5,88
UE	716,36	UE	716,36	
UF	349,21	UF	349,21	
UM	10,48	UM	10,48	
UN	264,77	UN	264,77	
UP	96,73	UP	96,73	
UR	269,75	UR	269,75	
UV	78,27	UV	78,27	
UX	602,27	UX	602,27	
UZ	314,08	UZ	314,08	
<b>TOTAL des zones U</b>	<b>3616,49</b>	<b>TOTAL des zones U</b>	<b>3622,37</b>	<b>+ 5,88</b>
<b>Zones A Urbaniser AU</b>				
AUa	70,45	AUa	0	- 70,45
AUb	131,73	AUb	91,68	-40,05
AUx	46,53	AUx	46,53	
<b>TOTAL des zones AU</b>	<b>248,71</b>	<b>TOTAL des zones AU</b>	<b>138,21</b>	<b>-110,50</b>
<b>Zones Agricoles A</b>				
Aa	530,25	A	634,87	+104,62
<b>TOTAL des zones A</b>	<b>530,25</b>	<b>TOTAL des zones A</b>	<b>634,87</b>	<b>+104,62</b>
<b>Zone Naturelle et Forestière N</b>				
N	251,39	N	251,39	
<b>TOTAL des zones N</b>	<b>251,39</b>	<b>TOTAL des zones N</b>	<b>251,39</b>	



## 6. Effets de la modification du PLU sur l'environnement et articulation avec les documents supérieurs et le PADD

### 6.1. 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 ont été identifiées, décrites et évaluées.

Il est proposé d'analyser les effets de la modification n°2 sur l'environnement au regard des thématiques analysées dans l'évaluation environnementale.

	<b>A l'Est : réduire les possibilités d'artificialisation des espaces agricoles</b>	<b>Prendre en compte les nouveaux projets de liaisons viaires, d'équipements et d'espaces paysagers</b>	<b>Autres adaptations du PLU</b>
<b>Caractéristiques géophysiques</b>	Pas d'incidence directe sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'état initial de l'environnement (climat, forme du relief, sol et sous-sol).		
<b>Patrimoine naturel et cadre de vie</b>	La réduction des zones A Urbaniser a pour effet de réduire les possibilités d'urbanisation des espaces agricoles et naturels, protégeant ainsi le grand paysage agricole de l'Est de la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ER n°9 : cet emplacement réservé existant est modifié pour permettre l'aménagement d'un espace vert dans le secteur Cernay</li> <li>- ER n°39 et 40 : ces deux nouveaux emplacements réservés ont vocation à accueillir des zones d'expansion de crue, qui devraient prendre la forme d'aménagements paysagers</li> <li>- L'élargissement de l'emprise de certains emplacements réservés (ER n°1, 17, 24, 38) permet d'intégrer dans les futures liaisons viaires les aménagements paysagers nécessaires</li> </ul>	Pas d'incidence significative sur le patrimoine naturel et le cadre de vie
<b>Paysage urbain</b>	Le classement des lieux-dits Linguet et La Saboterie dans un nouveau secteur (UDf) vise à encadrer les futures constructions en respectant la trame urbaine existante et sans s'étendre sur les espaces agricoles et naturels	- ER n°37 : ce nouvel emplacement réservé a pour vocation de requalifier la place Colin	Pas d'incidence significative sur le paysage urbain

<p><b>Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets</b></p>	<p>La réduction des zones A Urbaniser a pour effet de réduire les possibilités d'artificialisation, contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique.</p> <p>Le reclassement des secteurs Linguet et La Saboterie en zone U aura pour effet de permettre de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant, contribuant ainsi à « combler » les dents creuses</p>	<p>- L'élargissement de l'emprise de certains emplacements réservés (ER n°1, 17, 24, 38) permet d'intégrer dans les futures liaisons viaires les aménagements de transports collectifs, cyclables et piétons nécessaires au développement des modes alternatifs à l'automobile</p>	<p>Pas d'incidence significative sur l'énergie, l'émission de gaz à effet de serre et la gestion des déchets</p>
<p><b>Cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource</b></p>	<p>La réduction des zones A Urbaniser a pour effet de réduire les possibilités d'imperméabilisation, permettant une plus grande capacité d'infiltration des eaux pluviales en milieu naturel</p>	<p>- ER n°39 et 40 : ces deux nouveaux emplacements réservés ont vocation à accueillir des zones d'expansion de crue, contribuant à limiter le risque d'inondation sur les quartiers Murigny et La Neuville</p>	<p>Pas d'incidence significative sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource</p>

Il est à souligner que les grands projets de liaisons viaires feront l'objet des études environnementales et réglementaires requises afin de mesurer leur impact sur l'environnement et de prévoir le cas échéant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

### 6.2. Articulation avec les documents supérieurs

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

- d'optimiser les ressources foncières,
- de préserver et valoriser les espaces agricoles, forestiers et naturels,
- de revitaliser et restructurer les espaces urbanisés,
- de valoriser le cadre de vie par des aménagements de « cœurs nature »,
- de protéger et gérer durablement les ressources,
- de se prémunir face aux risques majeurs,
- d'organiser les conditions d'une mobilité alternative à l'automobile.

La modification des emplacements réservés est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la Région Rémoise, notamment en ce qui concerne :

- la réalisation de la liaison Faucher - Dauphinot, inscrit au volet infrastructures – Action A1-2
- la réalisation du contournement Est, inscrit au volet infrastructures – Action A1-3

### 6.3. Articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification n°2 s'inscrit en pleine articulation avec les orientations du PADD suivantes :

- Orientation n°1-7 : Préserver la sobriété foncière
- Orientation n°2-3 : Affirmer l'agriculture et la viticulture comme vecteurs de développement
- Orientation n°3-3 : Construire la ville des mobilités
- Orientation n°4-4 : Révéler les caractéristiques « nature » de la ville
- Orientation n°4-5 : Soutenir une gestion durable des ressources et préserver la santé publique

## 7. Modification après notification aux personnes publiques associées et enquête publique

La communauté urbaine a recueilli :

- les observations de la Chambre d'Agriculture et de l'Etat, dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées, les autres PPA consultées n'ayant pas transmis d'observations sur cette procédure,
- 3 observations numériques et 1 observation écrite, dans le cadre de l'enquête publique,
- les observations du commissaire-enquêteur inscrites dans son rapport

Afin de tenir compte de ces observations, le dossier de modification n°2 doit faire l'objet d'adaptations non substantielles, qui sont précisées ci-après.

### 7.1. Marge de recul rue Pierre Maître

#### Observation en date du 25 octobre 2022 de Madame Amélie Eeckhout pour Aménagement et Territoires

« En tant que titulaire du permis d'aménager du site des Magasins Généraux (PA n° PA 051 454 21 K0005, rue Pierre Maitre, boulevard Charles Arnould, avenue Bréban) , inclus dans le périmètre « Port Colbert », il nous semblerait intéressant d'un point de vue urbain de diminuer la marge de recul de 10 m prévue actuellement au PLU rue Pierre Maitre. En effet, un retrait moindre, d'environ 4m50 côté impair de la voie permettrait une jonction plus douce avec la rue Ernest Renan et serait bénéfique pour les futurs riverains qui bénéficieraient alors d'un cœur d'îlot paysager plus important et d'une densité plus apaisée. C'est les raisons pour lesquelles nous demandons à ce que la marge de recul de 10 m inscrite sur le plan de zonage n°9 sur la rue Pierre Maitre soit réduite à 4,50 m (parcelles cadastrées AP 46, 94, 95, 42, 41, 40, 106, 105, 92, 93 et 103). »

#### Justifications de l'adaptation :

##### 1 – Nature en ville

Conformément à l'ensemble des politiques nationales en faveur de la biodiversité avec :

- les lois Grenelle 1 et 2 de l'Environnement de 2009 et 2010
- le plan « restaurer et valoriser la nature en ville »,
- la loi biodiversité de 2016,
- le plan biodiversité de juillet 2018, dont les premiers objectifs sont :
  - ⇒ « développer la nature en ville et offrir à chaque citoyen un accès à la nature »
  - ⇒ et « déployer les solutions fondées sur la nature pour des territoires résilients

Mais aussi à la reconnaissance de la ville de Reims comme « territoire engagé pour la nature » ;

Monsieur le Maire de Reims a entrepris de mettre en œuvre une stratégie dénommée « Reims nature » à l'échelle de la ville de Reims. Cet axe programmatique ambitieux a pour objectif de réconcilier la construction de la ville et la nature.

Cette stratégie passe par

- la transformation de sites sans vocation ou minéralisés, en espaces verts de proximité pour les habitants dans la perspective de couvrir les zones habitées par le maillage « d'un espace vert à 300m de chaque Rémois ».
- mais aussi par une multitude d'actions : outils règlementaires, pédagogiques, en lien avec la gestion intégrée des eaux pluviales, gestion des déchets / compostage, un éclairage raisonné des espaces publics, une végétalisation des cours d'écoles, le développement de jardins partagés, élaborations de guides pour l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire qui interviennent sur la construction de la ville...

Par conséquent, la perméabilisation et végétalisation des espaces extérieurs rentre complètement dans cette promotion de la nature, et de la reconstitution d'écosystèmes urbains. La diminution de la marge de recul côté Magasins Généraux rue P Maitre, est intéressante dans la mesure où l'emprise minéralisée du boulevard P Maitre est diminuée, et permet d'aménager des espaces extérieurs végétalisés plus généreux au cœur de l'opération privée pour les futurs usagers et habitants.

##### 2- Des études qui évoluent

Les études menées jusqu'à ce jour prévoyaient un axe routier structurant qui reliait la rue Tarbé au carrefour de la place du Danemark, avec un gabarit assez généraux d'environ 25m.

Cependant, cette proposition présentait plusieurs inconvénients et potentiellement des points de blocages pour sa mise en œuvre : le périmètre Seveso des grands Moulins, la présence de tissu urbain faubourien composé de pavillons d'habitations individuelles, une imperméabilisation importante des sols malgré une végétalisation du boulevard, un planning opérationnel assez long, une articulation et coordination avec la mise en service de la LHNS 1 (ligne de bus à haut niveau de service) complexe car nécessairement composée de phases intermédiaires de déviations de la circulation automobile et de la LHNS et donc une efficacité et lisibilité pour les usagers amoindrie, une incompatibilité entre le planning de réalisation de l'axe envisagé et la sortie de terre des écoles d'enseignement supérieur situées sur le site des Magasins généraux.

Il a donc été acté de clore l'hypothèse de réalisation de ce boulevard urbain, dans un souci d'efficacité, de préservation du patrimoine architectural et du dynamisme économique du secteur, mais aussi de priorisation des dépenses publiques.

La ligne LHNS 1 emprunte désormais la rue P Maitre depuis la place des Romains et le secteur Clairmarais, et la circulation est conservée sur le quai Brébant.

Par conséquent, le gabarit des 25m sur la section de la rue P Maitre entre la parcelle AP 40 et le carrefour du Danemark comprenant la marge de recul de 10m côté Magasins généraux n'est pas indispensable à conserver, car s'il était cohérent avec l'emprise initiale d'un boulevard urbain aux dimensions généreuses, il ne correspond plus aux largeurs du maillage routier existant.

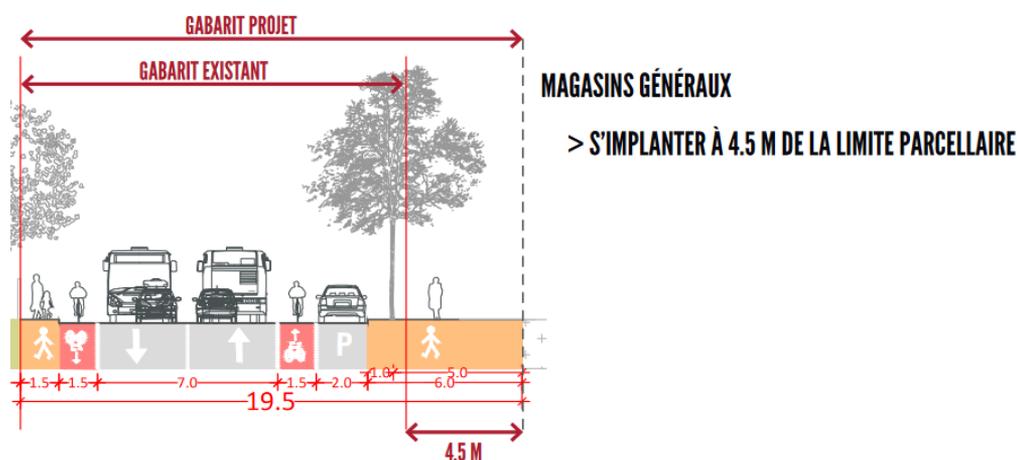
### 3- Limiter les dépenses publiques, proposer des aménagements sur mesure adaptés aux besoins actuels et futurs

La rue P Maitre sur sa section située entre le pont de St Brice et la limite communale de Reims, a une largeur inférieure à 15m de large.

La rue P Maitre sur sa section entre la rue de Courcelles et le bd C.Arnaud, a une largeur d'environ 15m de large.

Le LHNS 1 sur sa section Clairmarais est inséré dans la circulation dans la majorité de son linéaire.

Par conséquent, il est cohérent d'envisager un profil de voirie à 19,50m, qui permet de proposer un espace piéton plus confortable côté de l'opération Magasins généraux, tout en intégrant la nécessaire circulation tous modes et des plantations sur la rue P Maitre.



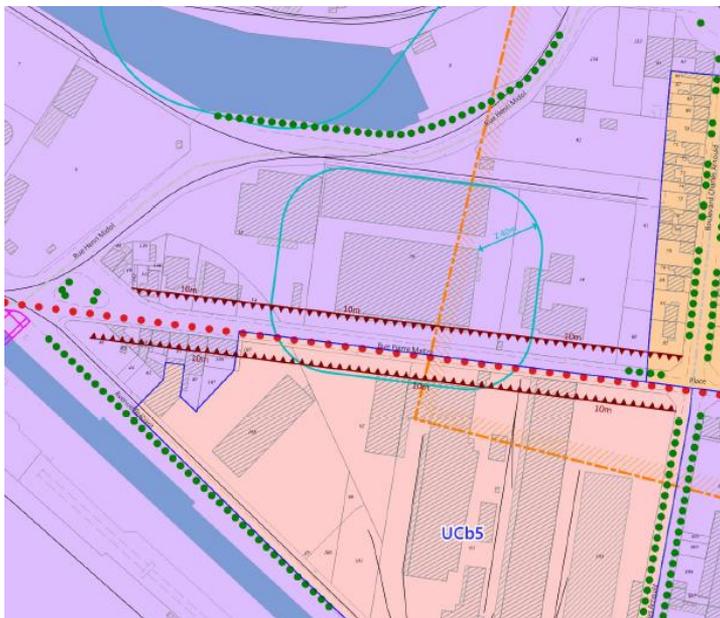
Nous confirmons la pertinence de modifier la marge de recul des 10m à 4,5m sur la rue P Maitre côté Magasins Généraux depuis la place du Danemark jusqu'à la parcelle AP 40. Si les bâtiments situés sur la proue de la parcelle ne sont pas d'une facture exceptionnelle, ils ont le mérite d'être un témoignage du passé du secteur par leur typologie, aussi, il est certainement intéressant de ne pas les impacter par la continuité de la marge de recul.

De la même manière la marge de recul côté XPO ne nous semble plus indispensable dans la mesure où le profil de la voie est stabilisé.

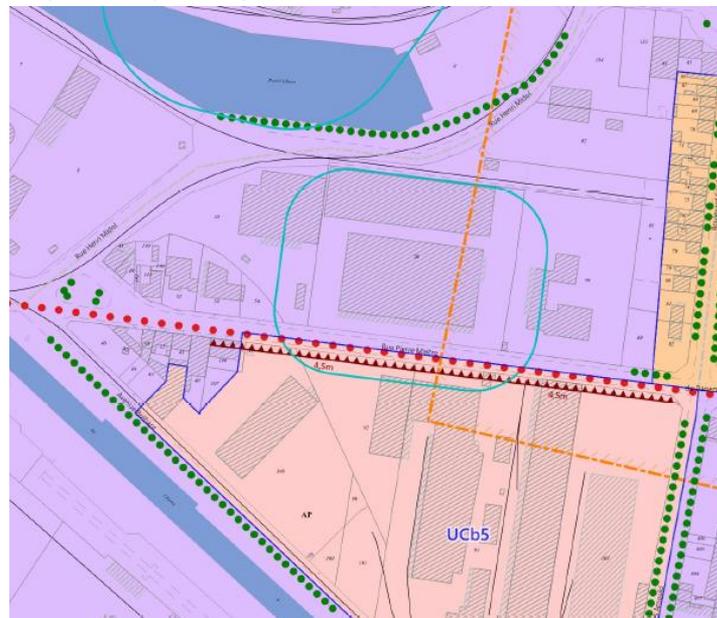
## Adaptations du règlement graphique

### Marge de recul Pierre Maître (planches de zonage 8 et 9)

Dossier d'enquête



Adaptations après enquête



## 7.2. Modification des règles d'implantation en zone UD

### Observation en date du 28 septembre 2022 de Madame Agathe Genaux

« Le secteur UD, page 75, présente une erreur de rédaction, en effet, il convient de modifier l'article 4.3 en supprimant. La notion de sous secteur, cet article doit préciser "dans l'ensemble des zones". »

75 sur 197 Zoom automatique

Les constructions doivent être réalisées sur une profondeur maximum de 20m à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au Plan des Zones :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m.
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

La distance à respecter intègre tout point de la construction.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'annexes et d'abris de jardins ne dépassant pas 2,50m à l'égout du toit et 3,50m au faitage, avec une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.

**4.3. Dans le secteur UDa :**

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.

Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.

**4.4. Dans le secteur Udf :**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 3 m
- soit sur aucune des limites séparatives. La distance à celles-ci étant au moins égale à 3 m

### Justifications de l'adaptation

L'article 4.3. du règlement de la zone UD vise d'abord à interdire toute construction à moins de 6 m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt. Cette règle a vocation à s'adapter dans l'ensemble des secteurs concernés, pour des raisons de sécurité.

Par ailleurs, cet article permet aux équipements de santé et d'action sociale de déroger aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Cette dérogation n'est autorisée, dans le PLU en vigueur, que dans le secteur UDa. Toutefois, au regard de l'intérêt général que porte cette destination de construction, il paraît opportun d'étendre cette dérogations aux secteurs UDb, UDe et UDf, soit dans l'ensemble de la zone UD.

Pour des questions de hiérarchisation du règlement, cette disposition est placée au début de l'article UD4, et la numérotation des règles suivantes est adaptée en conséquence.

**Adaptations du règlement écrit**

Dossier d'enquête	Adaptations apportées après enquête
<p>(p 73-74)</p> <p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>4.1. Dans les secteurs UDa et UDb :</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 en tout point :  - soit en ordre continu, d'une limite à l'autre,  - 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.  - 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><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 par la formule H=L. La distance L ne devra jamais être inférieure à 6m.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à une distance de 2 mètres de ces 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>Toutefois, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine, la construction nouvelle qui sera édifiée en limite de propriété ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine.</p> <p>Les constructions annexes contiguës à l'habitation principale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3</p>	<p>(p 73-74)</p> <p><b>Article UD 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>4.3-1. Dans le secteur UDa Dans l'ensemble de la zone:</b></p> <p>Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.</p> <p>Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.</p> <p><b>4.1-2. Dans les secteurs UDa et UDb :</b></p> <p><b>4.1-2.1.</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 en tout point :  - soit en ordre continu, d'une limite à l'autre,  - 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.  - 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><b>4.1-2.2.</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 par la formule H=L. La distance L ne devra jamais être inférieure à 6m.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou à une distance de 2 mètres de ces 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>mètres et l'emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>4.2. Dans le secteur UDe :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être réalisées sur une profondeur maximum de 20m à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au Plan des Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,</li> <li>- soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m.</li> <li>- soit à 3m minimum des limites séparatives.</li> </ul> <p>La distance à respecter intègre tout point de la construction.</p> <p>Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'annexes et d'abris de jardins ne dépassant pas 2,50m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage, avec une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>4.3. Dans le secteur UDa :</u></b></p> <p>Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.</p> <p>Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.</p>	<p>Toutefois, s'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la propriété voisine, la construction nouvelle qui sera édifée en limite de propriété ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine.</p> <p>Les constructions annexes contiguës à l'habitation principale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres et l'emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup>.</p> <p><b><u>4.2.3. Dans le secteur UDe :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être réalisées sur une profondeur maximum de 20m à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au Plan des Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,</li> <li>- soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3m.</li> <li>- soit à 3m minimum des limites séparatives.</li> </ul> <p>La distance à respecter intègre tout point de la construction.</p> <p>Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'annexes et d'abris de jardins ne dépassant pas 2,50m à l'égout du toit et 3,50m au faîtage, avec une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.</p> <p><del><b><u>4.3. Dans le secteur UDa :</u></b></del></p> <p><del>Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6m du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt.</del></p> <p><del>Pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière.</del></p>
--	---

### 7.3. Correction d'erreurs matérielles et mises en cohérence des règles entre elles

#### Observations en date du 17 octobre 2022 de la Direction Départementale des Territoires :

« - Suite à la suppression de tout le secteur AUa au profit de la zone A et du secteur UDe, le règlement (page 12 et 181-186) a été modifié pour supprimer toute référence au secteur AUa. Cependant, bien que l'Additif au rapport de présentation en page 15 démontre bien sa suppression et que la numérotation a bien été changée, l'article AU 6 du règlement sur le secteur AUa n'a pas été supprimé. Ainsi, il est nécessaire d'éliminer toute référence au secteur AUa de l'article AU6 dans le Règlement écrit page 184.

- Le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) a décidé de supprimer les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) Croix Blandin par délibération du 25 mars 2021 et Vieux Port par délibération du 30 septembre 2021. Le Plan des ZAC a donc bien été adapté ainsi que les Annexes. Pourtant, la rectification n'est pas appliquée dans tout le Règlement écrit et dans l'Annexe au règlement. En effet, à la page 30 de l'Annexe au règlement, la ZAC Croix Blandin et son périmètre est évoquée alors que cette ZAC est supprimée.

Le règlement écrit aux pages 7 et 11 évoquent les secteurs Ubb et Uzg correspondant respectivement aux ZAC Vieux Port et Croix Blandin.

Il est nécessaire de rappeler dans ces parties, les délibérations de la CUGR traitant de la suppression des ZAC

- L'OAP « Les Perches » fixe des conditions concernant les constructions. Cependant à la page 49 de l'OAP, les prescriptions relatives aux « travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes » ne sont pas évoquées (manque fin de la phrase).

Il convient de rajouter dans l'OAP, les conditions prévues dans le règlement d'urbanisme (p 180) et l'additif au rapport de présentation (p 19) « sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP ».

- Concernant l'OAP « Les Hauts de Cernay », dans le descriptif du contexte et de la desserte de l'OAP page 51, il serait opportun de préciser que le secteur est bordé au Nord par le Chemin des Courtes Martin et non pas par la rue des Courtes Martin qui se situe, quant à elle, éloignée du secteur de l'OAP.

- Dans le cadre de la procédure de modification, certains plans de zonage du PLU ont été adaptés. Sur les nouveaux plans transmis, les « traits » de limite communale ont changé. Le report graphique correspond à la légende des « périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Ce changement de légende ne correspond pas aux anciens plans et n'est pas justifié dans l'additif au rapport de présentation. De plus, cette nouvelle légende ne figure pas sur les plans de zonage non impactés par la procédure de modification n°2 de Reims. Il convient donc de mettre en cohérence la légende du report de la limite communale sur les plans de zonage

- L'additif au rapport de présentation à la page 25, justifie la modification de l'Emplacement réservé n°1 (ER) relatif au contournement Est de l'agglomération. Il est indiqué que cela impacte les Plans de zonage 6, 7 et 11. Néanmoins, ce plan n°6 n'est pas concerné par l'ER 1. Il convient donc de ne pas évoquer le plan de zonage 6.

- En ce qui concerne l'ER n°9, il est précisé que l'emprise du terrain est étendue à l'ensemble de la parcelle CO308, permettant d'aménager des accès directs depuis la rue Sadi Lecointre. Toutefois, l'ER s'étend aussi sur les parcelles CO 304, 402 et 403 et sur une partie de la CO 401. Il convient de rectifier cet oubli de parcelles dans l'Additif au rapport de présentation page 30.

- Diverses erreurs succinctes figurent dans l'Additif au rapport de présentation et dans les diverses pièces du PLU. L'Additif au rapport de présentation aux pages 45 et 47 énonce que les ajustements se font au niveau du Règlement Graphique alors qu'il s'agit du Règlement écrit. Enfin, les références dans l'Additif au Rapport de Présentation des pages rectifiées dans le Règlement écrit ou l'OAP ne correspondent pas toujours aux pages des documents rectifiés. Il serait opportun de corriger ces erreurs matérielles »

#### Rapport du commissaire-enquêteur en date du 17 novembre 2022 :

Des anomalies ont été relevés sur le plan des Hauteurs dans le secteur « PARIS » cf.tableau ci-après :



#### Justifications des adaptations

L'ensemble des adaptations demandé par la Direction Départementale des Territoires et le Commissaire-Enquêteur est pris en compte afin de procéder à la correction des erreurs matérielles et faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation.

Pour ce qui concerne le Plan des Hauteurs, l'étiquette « 7+7+4 » apparaissant au niveau des parcelles « 473 et 474 » relève d'une



erreur de saisie, la règle applicable est celle du « 7+4 » en cohérence avec les dispositions applicables sur les terrains voisins. Au niveau du croisement entre l'impasse Achille Bureau et de la rue de Courlancy, l'étiquette « 10+4 » cache le trait marquant la délimitation entre les règles « 10+4 » et « 7+4 ». Le plan des hauteurs est modifié, pour marquer la limite entre ces deux règles, qui se situe entre les parcelles 201 et 202.

A des fins de clarification, le figuré délimitant ces règles de hauteur est modifié sur l'ensemble des planches.

Dans les OAP, le règlement écrit, l'annexe au règlement et le plan des ZAC, lotissements et PAPAG, la date d'entrée en vigueur du périmètre d'attente de projet d'aménagement global « Les Perches » est précisée : 15/12/2022, correspondant à la date de la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims approuvant la modification n°2 du PLU de Reims. Il est également précisé la date d'expiration du périmètre : 15/12/2027, soit cinq ans à compter de son instauration.

**Adaptations de l'additif au rapport de présentation**

Dossier d'enquête	Adaptations apportées après enquête
<p>(p 27)</p> <p><b>3. Prendre en compte les nouveaux projets de liaisons viaires, d'équipements et d'espaces paysagers</b></p> <p>(...)</p> <p><b>3.1. Modification et création d'emplacements réservés destinés aux liaisons viaires</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Adaptation du règlement graphique</b></p> <p><u>Emplacement réservé n°1 (plans de zonage 6, 7 et 11)</u></p> <p>(...)</p>	<p>(p 27)</p> <p><b>1. Prendre en compte les nouveaux projets de liaisons viaires, d'équipements et d'espaces paysagers</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.1. Modification et création d'emplacements réservés destinés aux liaisons viaires</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Adaptation du règlement graphique</b></p> <p><u>Emplacement réservé n°1 (plans de zonage <del>6,7</del> et 11)</u></p> <p>(...)</p>
<p>(p 30)</p> <p><b>3. Prendre en compte les nouveaux projets de liaisons viaires, d'équipements et d'espaces paysagers</b></p> <p>(...)</p> <p><b>3.2. Modification et création d'emplacements réservés destinés aux aménagements d'espaces publics, paysagers et de gestion des eaux pluviales, suppression de prescriptions liées à l'ex-ZAC Croix Blandin</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Justifications</b></p> <p>L'objet de l'emplacement réservé n°9 est modifié pour accueillir un espace vert, permettant ainsi de combler le déficit en la matière dans le</p>	<p>(p 30)</p> <p><b>3. Prendre en compte les nouveaux projets de liaisons viaires, d'équipements et d'espaces paysagers</b></p> <p>(...)</p> <p><b>3.3. Modification et création d'emplacements réservés destinés aux aménagements d'espaces publics, paysagers et de gestion des eaux pluviales, suppression de prescriptions liées à l'ex-ZAC Croix Blandin</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Justifications</b></p> <p>L'objet de l'emplacement réservé n°9 est modifié pour accueillir un espace vert, permettant ainsi de combler le déficit en la matière dans le</p>

<p>secteur du haut de la rue de Cernay. L'emprise du terrain est étendue à l'ensemble de la parcelle CO308, permettant d'aménager des accès directs depuis la rue Sadi Lecointre, et d'occuper un maximum d'espace le long de la voie ferrée. Le futur aménagement du site devra comporter un bassin de rétention, afin de répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales et limiter le risque d'inondation</p>	<p>secteur du haut de la rue de Cernay. L'emprise du terrain est étendue à l'ensemble <del>de la parcelle</del> <b>des parcelles</b> CO 304, 308, 402 et 403 et à <b>une partie de la parcelle</b> CO 401 permettant d'aménager des accès directs depuis la rue Sadi Lecointre, et d'occuper un maximum d'espace le long de la voie ferrée. Le futur aménagement du site devra comporter un bassin de rétention, afin de répondre aux enjeux de gestion des eaux pluviales et limiter le risque d'inondation</p>
<p>(p 45)</p> <p><b>4. Autres adaptations du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.2. Modification des règles relatives aux implantations en zone UA</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Justifications</b></p> <p>Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé d'autoriser l'implantation en retrait de l'alignement et les discontinuités de façades et des corps de bâtiments sur rue dans les rues suivantes : impasse de la Justice et rue de la Justice.</p> <p>En outre, dans un souci de cohérence architecturale et urbaine, il est proposé d'autoriser, dans ces deux rues, l'implantation en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, à l'intérieur d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement.</p> <p><b>Adaptations du règlement graphique</b></p> <p>(...)</p>	<p>(p 45)</p> <p><b>5. Autres adaptations du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>5.2. Modification des règles relatives aux implantations en zone UA</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Justifications</b></p> <p>Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé d'autoriser l'implantation en retrait de l'alignement et les discontinuités de façades et des corps de bâtiments sur rue dans les rues suivantes : impasse de la Justice et rue de la Justice.</p> <p>En outre, dans un souci de cohérence architecturale et urbaine, il est proposé d'autoriser, dans ces deux rues, l'implantation en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies, à l'intérieur d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement.</p> <p><b>Adaptations du règlement <b>graphique écrit</b></b></p> <p>(...)</p>
<p>(p 47)</p> <p><b>4. Autres adaptations du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.3. Modification des règles relatives aux hauteurs en zone UF</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Justifications</b></p> <p>Afin d'assouplir cette règle, il est proposé de ne maintenir que deux conditions : une condition de hauteur (limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade), et une condition de largeur. Il est ainsi proposer de conserver la règle selon</p>	<p>(p 47)</p> <p><b>5. Autres adaptations du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>4.4. Modification des règles relatives aux hauteurs en zone UF</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Justifications</b></p> <p>Afin d'assouplir cette règle, il est proposé de ne maintenir que deux conditions : une condition de hauteur (limitée à 1 niveau au-dessus de la verticale de façade), et une condition de largeur. Il est ainsi proposer de conserver la règle selon</p>

laquelle le développement en façade ne doit pas excéder 40% de la largeur de ladite façade, en supprimant ainsi la limitation à 3 m.	laquelle le développement en façade ne doit pas excéder 40% de la largeur de ladite façade, en supprimant ainsi la limitation à 3 m.
<b>Adaptations du règlement graphique</b>	<b>Adaptations du règlement <b>graphique écrit</b></b>
(...)	(...)

Les références des pages rectifiées dans les pièces du PLU (OAP, Règlement écrit, Annexe au règlement, Annexes) sont modifiées afin de correspondre à la version finale des documents.

#### Adaptations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dossier d'enquête	Adaptations apportées après enquête
(p 49)	(p 49)
<b>2.10. Les Perches</b>	<b>2.10. Les Perches</b>
(...)	(...)
<p>Le secteur des Perches est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au XX/XX/XXXX.</p> <p>Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites.</p> <p>Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes</p>	<p>Le secteur des Perches est concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au <b>15/12/2027</b>.</p> <p>Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites.</p> <p>Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes <b>sont autorisés sous réserve d'être conformes au règlement et compatibles avec les OAP.</b></p>
(p 51)	(p 51)
<b>2.11. Les Hauts de Cernay</b>	<b>2.11. Les Hauts de Cernay</b>
(...)	(...)
<p>La desserte de ce secteur agricole est aujourd'hui inexistante, le secteur étant bordé au Nord par la rue des Courtes Martin et au Sud par la route de Cernay. Il s'agira de s'appuyer sur un accès depuis la route de Cernay.</p>	<p>La desserte de ce secteur agricole est aujourd'hui inexistante, le secteur étant bordé au Nord par <del>la rue</del> <b>le chemin</b> des Courtes Martin et au Sud par la route de Cernay. Il s'agira de s'appuyer sur un accès depuis la route de Cernay.</p>

#### Adaptation du règlement graphique

Le figuré des limites communales apparaît de nouveau, conformément aux anciens plans.

## Adaptation du règlement écrit

Dossier d'enquête	Adaptations apportées après enquête
<p>(p 7)</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1. Les zones urbaines ou zones U</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1.2. Vocation générale de la zone UB</b></p> <p>(...)</p> <p>▪ <b>le secteur UBb</b> correspond à la ZAC du Vieux Port, créée par délibération du Conseil du District le 15 décembre 1998. Elle est divisée en 2 sous-secteurs :</p> <p>(...)</p>	<p>(p 7)</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1. Les zones urbaines ou zones U</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1.2. Vocation générale de la zone UB</b></p> <p>(...)</p> <p>▪ <b>le secteur UBb</b> correspond à <del>la</del> l'ex-ZAC du Vieux Port, créée par délibération du Conseil du District le 15 décembre 1998 <b>et supprimée par délibération du Conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims le 30 septembre 2021</b>. Elle est divisée en 2 sous-secteurs :</p> <p>(...)</p>
<p>(p 11)</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1. Les zones urbaines ou zones U</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ</b></p> <p>(...)</p> <p>▪ <b>le secteur UZg</b> correspond à la ZAC Croix Blandin, créée par délibération du District de Reims du 16 décembre 1997, l'acte de création ayant été prorogé pour une durée d'un an le 14 décembre 1999. Il est divisé en 3 sous-secteurs</p> <p>(...)</p>	<p>(p 11)</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1. Les zones urbaines ou zones U</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ</b></p> <p>(...)</p> <p>▪ <b>le secteur UZg</b> correspond à <del>la</del> l'ex ZAC Croix Blandin, créée par délibération du District de Reims du 16 décembre 1997, l'acte de création ayant été prorogé pour une durée d'un an le 14 décembre 1999, <b>et supprimée par délibération du Conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims le 25 mars 2021</b>. Il est divisé en 3 sous-secteurs</p>

<p>(p 12)</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU</b></p> <p>(...)</p> <p>Elle comprend trois secteurs :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un secteur AUx correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le <b>secteur des Perches</b> est concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au XX/XX/XXXX. Au sein de ce périmètre, les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP. Le <b>sous-secteur AUx1</b> fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.</li> </ul>	<p>(...)</p> <p>(p 12)</p> <p><b>DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU</b></p> <p>(...)</p> <p>Elle comprend trois secteurs :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un secteur AUx correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le <b>secteur des Perches</b> est concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au <b>15/12/2027</b>. Au sein de ce périmètre, les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP. Le <b>sous-secteur AUx1</b> fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.</li> </ul>
<p>(p 179)</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b></p> <p>(...)</p> <p>Le secteur des Perches est concernée un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de</p>	<p>(p 179)</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b></p> <p>(...)</p> <p>Le secteur des Perches est concernée un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de</p>

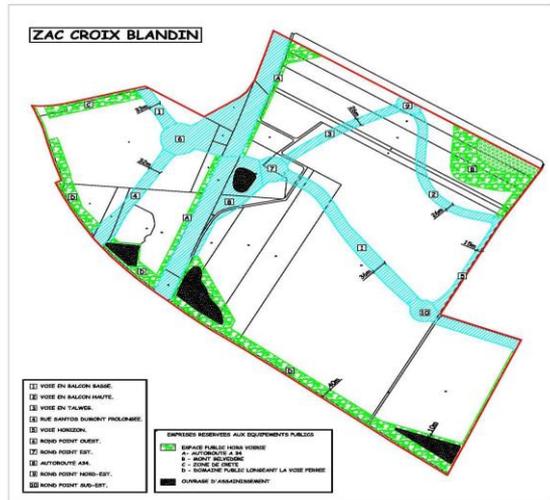
<p>Reims, soit jusqu'au XX/XX/XXXX. Au sein de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites ;</li> <li>• Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP</li> </ul>	<p>Reims, soit jusqu'au 15/12/2027. Au sein de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> sont interdites ;</li> <li>• Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP</li> </ul>
<p>(p 182)</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p> <p><b>II.1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Article AU 6 – Emprise au sol maximale</b></p> <p><b>5.1. Dans le secteur AUa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 35 m<sup>2</sup></li> <li>▪ La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 35 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>5.1. Dans le secteur AUb</b></p> <p>(...)</p>	<p>(p 182)</p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b></p> <p><b>II.1. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>(...)</p> <p><b>Article AU 6 – Emprise au sol maximale</b></p> <p><b>5.1. Dans le secteur AUa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>▪ L'emprise au sol de la propriété bâtie d'origine ne pourra pas être augmentée de plus d'une extension de 35 m<sup>2</sup></del></li> <li><del>▪ La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 35 m<sup>2</sup></del></li> </ul> <p><b>5.1. Dans le secteur AUb</b></p> <p>(...)</p>

**Adaptations de l'annexe au règlement**

Dossier d'enquête	Adaptations apportées après enquête
<p>(p 30)</p> <p><b>2. COMPLEMENTS AU REGLEMENT ECRIT</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.3. Les périmètres particuliers</b></p>	<p>(p 30)</p> <p><b>2. COMPLEMENTS AU REGLEMENT ECRIT</b></p> <p>(...)</p> <p><del><b>2.3. Les périmètres particuliers</b></del></p>

**2.3.1. La ZAC Croix Blandin**

Afin de compléter les dispositions relatives à la zone UZ contenues dans le règlement littéral, est insérée ci-après la cartographie précisant la localisation de certains éléments de la ZAC Croix-Blandin.



**2.3.2. La concession portuaire de la chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne**

(...)

(p 50)

**3. LISTE DES SERVITUDES ET PERIMETRES PARTICULIERS**

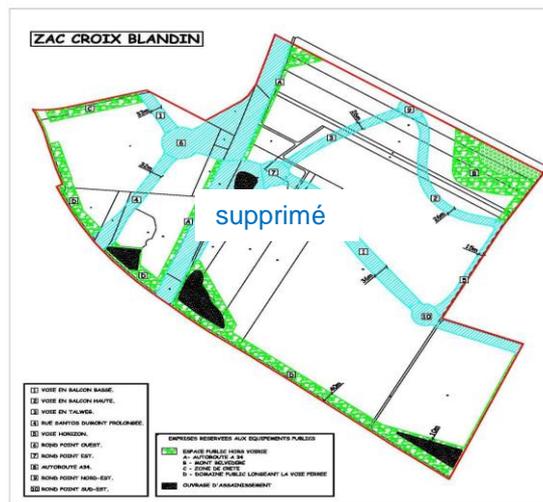
(...)

**3.2. Liste des périmètres d'attente de projet d'aménagement global en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**

Secteur concerné	Instauré le	Durée	Seuil au-delà duquel les constructions et installations sont interdites
<b>Les Perches</b>	XX/XX/XXXX	5 ans (soit jusqu'au XX/XX/XXXX)	20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol

**2.3.1. La ZAC Croix Blandin**

~~Afin de compléter les dispositions relatives à la zone UZ contenues dans le règlement littéral, est insérée ci-après la cartographie précisant la localisation de certains éléments de la ZAC Croix-Blandin.~~



~~**2.3.2. La concession portuaire de la chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne**~~

~~(...)~~

~~(p 50)~~

~~**3. LISTE DES SERVITUDES ET PERIMETRES PARTICULIERS**~~

~~(...)~~

~~**3.2. Liste des périmètres d'attente de projet d'aménagement global en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**~~

Secteur concerné	Instauré le	Durée	Seuil au-delà duquel les constructions et installations sont interdites
<b>Les Perches</b>	15/12/2022	5 ans (soit jusqu'au 15/12/2027)	20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol

**Adaptation du Plan des Hauteurs « Paris »**

PLU en vigueur



Adaptations après enquête

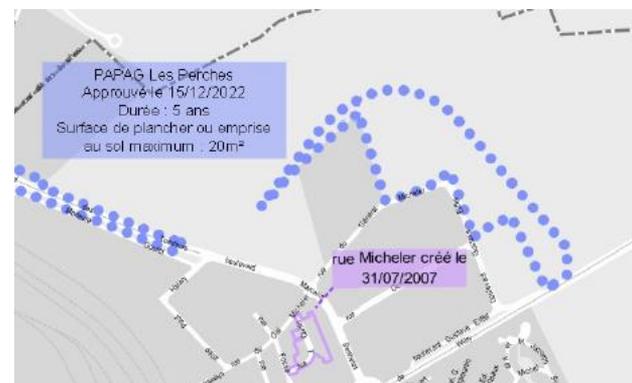


**Adaptation du plan des Zones d'Aménagement Concerté, des Lotissements et des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)**

Dossier d'enquête



Adaptation après enquête



Les sommaires, la pagination et la numérotation de l'ensemble des documents du PLU sont mis à jour.