



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

## Rapport de présentation

Dates d'approbation :

Révision : 28/09/2017

Modification simplifiée n°1 : 19/12/2019

Modification n°1 : 19/12/2019

Modification simplifiée n°2 : 24/06/2021

Révision allégée n°1 : 30/09/2021

Modification n°2 : 15/12/2022

Reims.fr

GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE







## **PREAMBULE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui organise le développement de la ville en définissant une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable de son territoire, et en déterminant des prescriptions et des orientations écrites et graphiques

### **Le cadre légal**

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il respecte les principes généraux de la réglementation d'urbanisme énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme, et notamment les objectifs du développement durable suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le Plan Local d'Urbanisme de Reims s'applique sur l'ensemble du territoire communal de la ville.

Il est compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région de Reims
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Reims Métropole
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Reims Métropole

Il prend en compte :

- Le Plan Climat Energie Territorial de Reims Métropole

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Les objectifs de la révision du PLU**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur suite aux lois Grenelle 1 du 3 août 2009 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010, ALUR du 24 mars 2014, loi d'avenir de l'agriculture du 13 octobre 2014, loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
- améliorer l'attractivité de la Ville par le développement de ses fonctions métropolitaines (équipements de centralité, tourisme, ...) et du « cœur de ville »,
- encourager les initiatives et innovations économiques en permettant la production d'une offre immobilière et foncière diversifiée, la requalification et l'aménagement des zones d'activités visant le maintien et/ou l'accueil d'entreprises, le développement de la recherche notamment dans le domaine agricole et l'accompagnement des évolutions numériques,
- préserver la sobriété foncière en limitant la consommation des sols,
- répondre au défi démographique en prenant en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages en termes de logement, en favorisant le renouvellement urbain et la densification des espaces urbains, en améliorant l'accessibilité de la ville et en soutenant la dynamique de cohésion sociale,
- améliorer le cadre de vie en poursuivant la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, architectural et naturel, la promotion de la dynamique culturelle, sportive, éducative et estudiantine et en dynamisant le centre-ville et les polarités de quartier,
- assurer la transition écologique en soutenant la gestion durable des ressources (eau, air, énergie...) et la biodiversité.

## ***La composition du dossier de PLU***

Le dossier du PLU de Reims est constitué de documents complémentaires qui forment un ensemble cohérent et qui s'articulent entre eux. Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

### ***Le rapport de présentation***

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat+, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

### ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)***

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)***

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'Urbanisme.

### ***Le règlement***

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***L'annexe au règlement***

L'annexe au règlement se situe à l'interface entre le règlement écrit et les documents graphiques. Ce document fait partie intégrante des dispositions réglementaires du PLU. Sa lecture doit se faire en parallèle des dispositions contenues dans le règlement écrit ou inscrites sur les documents graphiques et en lien avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation.

### ***Les annexes***

Le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.



## **SOMMAIRE GENERAL DU DOSSIER DE PLU**

Le PLU est composé de 6 documents écrits accompagnés de documents graphiques.

- Un rapport de présentation, composé de cinq tomes, en plus du présent préambule :
  - Tome 1 : Etat initial de l'environnement
  - Tome 2 : Diagnostic territorial
  - Tome 3 : Recensement patrimonial
  - Tome 4 : Explication des choix retenus
  - Tome 5 : Evaluation environnementale
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement, accompagné de documents graphiques :
  - 33 planches de zonage, et 1 plan d'ensemble
  - 4 plans des hauteurs
- L'annexe au règlement
- Les annexes, accompagnées de documents graphiques :
  - planche 1 des servitudes d'utilité publique
  - planche 2 des servitudes d'utilité publique
  - plan des alignements,
  - plan des voies bruyantes,
  - plan des ZAC et lotissements
  - plan des périmètres de zone de préemption.
  - Profil altimétrique schématique des installations de production et de distribution d'eau potable
  - Synoptique des réseaux EP et EU
- Les documents de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) du site patrimonial remarquable de Saint-Nicaise :
  - diagnostic,
  - rapport de présentation,
  - règlement,
  - plan de mise en valeur,
  - plan de détail des secteurs,
  - plan des espaces urbains.