



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE TAISSY

## Additif au rapport de présentation

Révision : 09/02/2012

Modification n°1 : 21/03/2019

Modification simplifiée n°1 : 28/09/2022

Pour la Présidente,  
La Vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

*Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 28 septembre 2022, approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Taissy.*



**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



## 8<sup>ème</sup> PARTIE : Modification simplifiée N°1 du PLU

### Préambule

---

La présente modification simplifiée N°1 du PLU porte sur la volonté de modifier certaines dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Taissy afin :

- d'apporter localement de la mixité fonctionnelle à la zone d'activités UX existante, en y autorisant les habitations, à condition qu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte comprenant une ou plusieurs autres destinations autorisées
  - de préciser les conditions d'aménagement et de construction pour ce type de destination.
- 

La commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 09/02/2012, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLU approuvé a fait l'objet d'une modification N°1 de droit commun en date du 21 mars 2019.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée N°1 du PLU lors de sa séance du 9 février 2021. La modification simplifiée N°1 du PLU a été prescrite par arrêté de la Communauté Urbaine du Grand Reims en date du 25 février 2021 et par arrêté modifiant ce dernier en date du 4 avril 2022.

Le présent dossier de modification simplifiée est établi en application des dispositions des articles L.153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme, qui prévoient que le projet de modification simplifiée du PLU ne doit pas :

- être de nature à changer les orientations du PADD, ni à réduire une zone agricole, naturelle ou un espace boisé classé. Il ne doit pas non plus avoir pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- avoir pour objet :
  - 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.

La présente modification simplifiée du PLU :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans la mesure où la création d'un secteur, limité en surface, autorisant l'habitat en zone d'activités ne remet pas en cause le caractère et la vocation du parc d'activités de Taissy (zone UX) qui reste principalement dévolue à l'activité économique. Par ailleurs, le PADD ne réserve pas exclusivement la zone UX à des activités économiques. Aucune orientation n'y interdit l'habitat. D'ailleurs, la mixité fonctionnelle est déjà à l'œuvre depuis plusieurs années sur ce secteur (hôtellerie, institut de formation, services...).



En outre, la modification simplifiée du PLU entre dans le cadre de l'orientation du PADD qui encourage un développement maîtrisé de l'habitat,

- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, la présente modification simplifiée du PLU est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Reims dans la mesure où elle permet notamment de répondre aux besoins diversifiés en logement en termes de produits, de typologies et de formes urbaines.

Au regard des dispositions de l'article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 selon lesquelles les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 sont applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision générale lorsqu'elle est prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la procédure de modification simplifiée sera menée selon la codification du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d'application du 28 décembre 2015.



## 1. Les objectifs et justifications de la modification simplifiée N°1 du PLU

Le parc d'activités économiques de Taissy, correspondant à la zone UX existante, se développe à l'Ouest de la commune.

Progressivement, sur la partie la plus à l'Ouest de cette zone UX (voir photo aérienne ci-dessous), se sont développées des activités liées notamment à l'hébergement hôtelier (trois hôtels sont aujourd'hui présents dont un avec restaurant) et à l'enseignement (établissement d'enseignement privé).



Le développement de la tertiarisation et de la mixité fonctionnelle sur ce secteur conduit aujourd'hui la municipalité à vouloir poursuivre dans ce sens en autorisant sur cet espace les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte comprenant une ou plusieurs autres destinations autorisées.

L'objectif est ainsi de diversifier les vocations de cet espace en y permettant une mixité des fonctions plus affirmée répondant ainsi aux attentes des textes de lois récents et notamment la loi ALUR de 2014.

Parallèlement, la modification simplifiée a également pour objectif de préciser certaines conditions d'aménagement et de construction pour ce type de destination, au travers du règlement de la zone UX.



## 2. Les adaptations apportées au dossier de PLU

Les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet de modification simplifiée N°1 portent sur une mise en cohérence du règlement graphique et écrit au regard de la volonté d'affirmer une mixité des fonctions sur un secteur de la zone UX.

### 2.1. Le rapport de présentation (document N°1):

Le rapport de présentation est complété d'un additif. Pour une meilleure compréhension du document, il est restructuré par ces derniers feuillets.

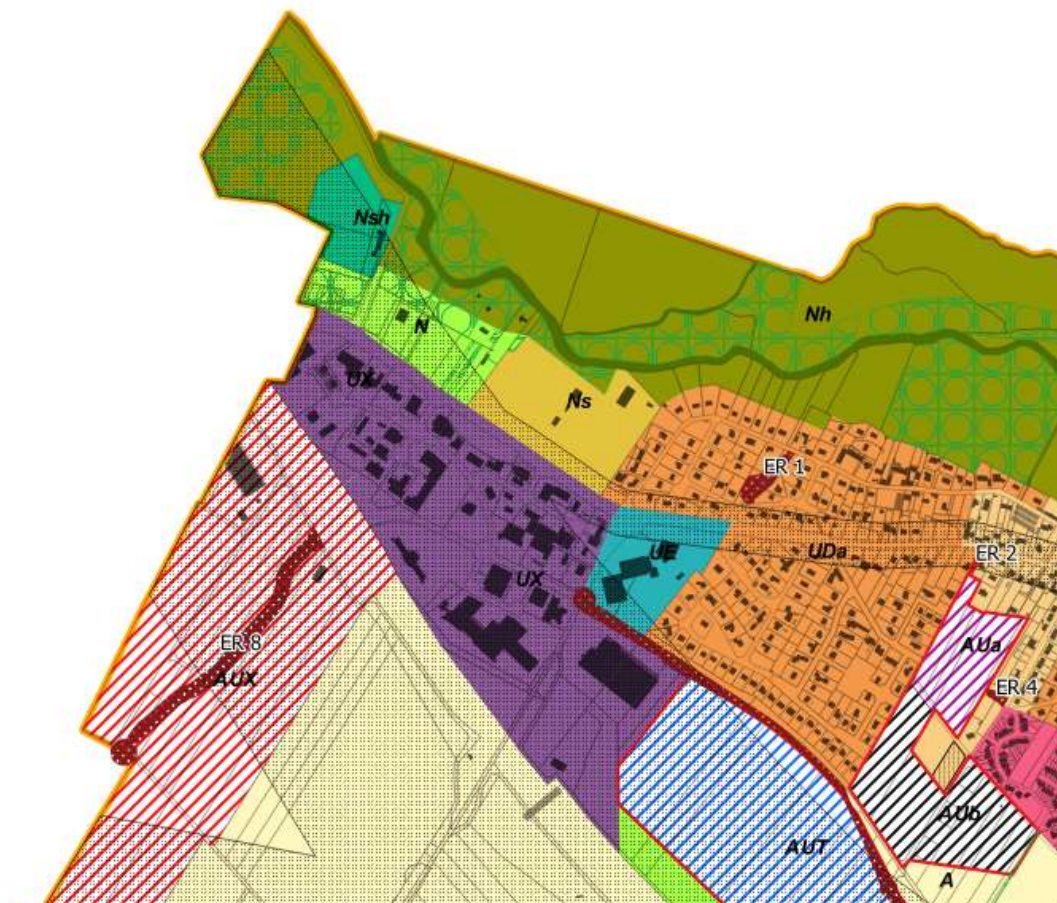
### 2.2. Le règlement graphique (document N°4-2 B):

Le plan de zonage proposé est adapté de manière à créer un secteur UXh, au sein de la zone UX, délimité par la RD8, l'A34 et les bâtiments situés à l'Ouest des rues Papin et Palissy, dans lequel sont autorisées les constructions à destination d'habitation.

La délimitation du secteur UXh s'appuie sur l'espace déjà concerné par la tertiarisation et l'amorce de mixité fonctionnelle.

Par ailleurs, les plans de zonage ont été modifiés également sur la forme, avec mise en couleur et avec le retrait du feeder gaz et de l'alignement EL7, servitudes d'utilité publique (SUP) déjà intégrées dans les annexes du PLU.

**AVANT : Extrait du PLU en vigueur – Règlement graphique**





*APRES : Extrait du PLU modifié – Règlement graphique*







### **2.3. Le règlement écrit (document N°4):**

- **Le caractère de la zone** est modifié de manière à préciser que la zone UX équipée est à vocation principale d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et d'hôtellerie.

- **A l'article 1**

Il est précisé que les occupations et utilisations du sol interdites concernent l'ensemble de la zone UX et du secteur UXh afin d'éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement.

- **A l'article 2**

Il est précisé que les occupations et utilisations du sol admises sous condition concernent l'ensemble de la zone UX et du secteur UXh afin d'éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement.

Afin d'assurer cette volonté de mixité fonctionnelle, il est ajouté que le secteur UXh autorise les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement mixte comprenant une ou plusieurs autres destinations autorisées.

- **A l'article 10**

Il est apporté une modification à la règle sur les installations techniques s'élevant au-dessus des toitures. La volonté est ici de préciser d'une part, la nature de ces installations techniques qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions, et d'autre part que ces installations techniques sont limitées à une hauteur de 2 mètres afin de favoriser leur meilleure insertion dans le paysage urbain.

- **A l'article 11**

Il est spécifié qu'en secteur UXh, pour les constructions à destination d'habitation, la clôture en limite du domaine public pourra être constituée d'un muret surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur et dans une proportion de 1/3 pour le muret et 2/3 pour la grille.

Cette possibilité offerte en matière de clôture vise à permettre de qualifier l'environnement et le paysage urbain immédiat de ce secteur.

- **A l'article 12**

Les normes de stationnement motorisé sont complétées pour les constructions à destination d'habitation (1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement) afin de préserver le fonctionnement urbain (sécurité routière, confort d'usage de la voirie publique) et la protection du cadre de vie.

Il est également ajouté des normes de stationnement pour les vélos afin de faciliter l'usage de celui-ci et ainsi limiter l'usage de la voiture et ses nuisances, en conformité avec les dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme. En effet, le code de la construction et de l'habitation prévoit qu'un espace de stationnement vélos de 0,75 m<sup>2</sup> doit être prévu par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- **A l'article 13**

Il est ajouté que les espaces libres de construction, d'accès et de stationnement devront être végétalisés.

La volonté est ici notamment de contribuer au développement de la nature en milieu urbain (consolidation de la trame verte urbaine) et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

- **L'article 14 est supprimé conformément à la loi ALUR.**



### 3. Incidences du projet de modification simplifiée N°1 du PLU sur l'environnement

---

**Considérant les adaptations du PLU souhaitées, cette procédure de modification simplifiée du PLU devrait s'inscrire dans le cas des procédures qui ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE\* du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (L104-3 CU) pour les justifications suivantes :**

- Cette procédure de modification simplifiée du P.L.U. a pour objectif de créer un secteur UXh, au sein de la zone d'activités existante UX, dans lequel sont autorisées les constructions à destination d'habitation, et ce afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans ce secteur.
- Le PLU approuvé a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans la mesure où la commune est concernée par un site NATURA 2000 La ZSC « Marais de la Vesle en Amont de Reims » désigné en tant que ZSC12 (Directive habitat) par arrêté du ministre de l'écologie en date du 17 octobre 2008. Dans le rapport de présentation (5ème et 6ème partie) les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan ou du programme, ainsi que les solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme, ont été identifiées, décrites et évaluées.

Sont ainsi modifiés ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU n'étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en matière de règlement et de zonage, n'auront pas d'incidences négatives nouvelles sur l'environnement par rapport au PLU approuvé.

En effet, il s'agit de modifications en matière de règlement qui pour certaines d'entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, par exemple :

- règle limitant la hauteur des installations techniques s'élevant au-dessus des toitures afin de favoriser leur meilleure insertion dans le paysage urbain
- possibilité offerte en matière de clôture qui vise à permettre de qualifier l'environnement et le paysage urbain immédiat du secteur
- ajout des normes de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables afin de faciliter le développement de ces véhicules et ainsi lutter en faveur de l'énergie décarbonée et des normes de stationnement pour les vélos afin de faciliter l'usage de celui-ci et ainsi limiter l'usage de la voiture et ses nuisances
- ajout de l'obligation de végétaliser les espaces libres de construction, d'accès et de stationnement afin notamment de contribuer au développement de la nature en milieu urbain.

#### ***Les incidences du projet de modification simplifiée N°1 sur le site NATURA 2000***

**1) Incidences sur les habitats-clés de la ZSC :** Le secteur UXh n'est pas concerné par ces habitats qui sont classés en zone N et Ns. Il n'y a pas d'aggravation du risque de dégradation directe de ces habitats. Concernant les incidences indirectes identifiées, celles-ci sont attachées aux risques de dégradation, liés à la fréquentation humaine périphérique des installations sportives ou des habitations isolées existantes, en lisières. Le principal autre risque de dégradation indirect des milieux humides ou aquatique, sur la qualité physique et bio-chimique des eaux est lié à la qualité et au débit des eaux.





Or :

- Le PLU de Taissy n'induit pas de dégradation de la qualité des eaux, les eaux usées étant collectées et dirigées vers la STEP de Reims où elles sont traitées avant rejet ;
- Le PLU de Taissy n'induit pas d'augmentation des volumes d'eaux pluviales rejetées dans la Vesle, obligation étant faite pour les nouveaux aménagements d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, les éventuelles dérogations pour raisons techniques étant réglementairement limitées en volume.

**2) Incidences sur les espèces-clés de la ZSC :** Considérant ces éléments, les incidences sur les espèces-clés de la ZSC sont également limitées et non aggravées par la création du secteur UXh au sein de la zone d'activités existantes UX.

**3) Incidences sur la fonctionnalité écologique du site :**

**Incidences hydrauliques**

La constructibilité offerte par le PLU approuvé n'est pas modifiée dans le cadre de la modification simplifiée ; celle-ci n'entraînera donc pas une augmentation des surfaces imperméabilisées.

En outre, l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (les éventuelles dérogations pour raisons techniques sont réglementairement limitées en volume) n'entraînera pas d'augmentation des apports d'eau de surface dans les parties basses de la commune, où se trouve la ZSC ; le PLU n'entraînera pas d'atteinte hydraulique aux milieux protégés par les zones Natura 2000.

**Incidences liées aux pollutions physico-chimiques**

La constructibilité offerte par le PLU approuvé n'est pas modifiée dans le cadre de la modification simplifiée ; celle-ci n'engendrera donc pas de pollution physico-chimique susceptible de porter atteinte aux milieux ou aux espèces protégés par la zone Natura 2000.

**Incidences liées au bruit et à la qualité de l'air**

Le type de construction nouvelle autorisée au sein du secteur UXh dans le cadre de la modification simplifiée, à savoir l'habitat, n'est pas de nature à entraîner d'atteinte sensible sur les plans sonore et de qualité de l'air aux espèces protégées par les zones Natura 2000.

**Par conséquent, la modification simplifiée N°1 du PLU objet du présent dossier n'a pas d'incidence significative sur les enjeux du site Natura 2000.**