



# PROJET DE MODIFICATION n°2 du PLU de Tinquieux

## DOSSIER DE CONCERTATION

Synthèse détaillée et exhaustive  
des évolutions envisagées



## Préambule

### 1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et fixe les règles d'urbanisme en fonction desquelles les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits. Ces règles d'urbanisme sont une traduction des choix formulés dans le PADD.

Le **dossier de PLU comprend** :

- Un **rapport de présentation** qui expose le diagnostic du territoire dans toutes ses composantes (économique, démographique, d'aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transports, commerce, équipement, services, agriculture...). Il explique les choix retenus par la collectivité pour définir son projet urbain et la règle d'urbanisme qui en découle. Le rapport de présentation évalue également les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme de protection des espaces naturels. Le PADD est l'expression du projet de la collectivité pour les années à venir. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire.
- Des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui définissent en cohérence avec les orientations du PADD, sur des secteurs spécifiques, le parti d'aménagement retenu pour concevoir leur organisation urbaine, fonctionnelle, architecturale et paysagère. Ces orientations sont opposables en termes de compatibilité à tout projet localisé dans l'un de ces secteurs. Les orientations d'aménagement sont complémentaires au règlement.
- Un **règlement**, établi en cohérence avec le PADD, qui comporte une partie graphique (plan de zonage) délimitant notamment les différentes zones urbaines, à urbaniser et les zones Naturelles et Agricoles ; et une partie écrite qui définit les règles et servitudes d'utilisation des sols applicables dans ces différentes zones.
- Des **annexes** informatives qui regroupent des documents et des règles qui, bien que distincts du PLU, ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

### 2. La modification et son contexte

Le PLU de Tinquex a été approuvé le 21 mars 2019.

Il a ensuite fait l'objet d'une mise à jour le 30 mai 2021 et d'une première modification le 16 décembre 2021.

Par délibération du 11 septembre 2023, la Commune a sollicité la Communauté urbaine du Grand Reims, compétente en matière d'Urbanisme, pour engager une 2<sup>ème</sup> modification du PLU de Tinquex. Cette procédure a été officiellement engagée, par arrêté communautaire le 26 octobre 2010.

Elle est menée au titre des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'Evaluation Environnementale, une procédure de modification de PLU ne nécessite pas d'être accompagnée de démarches de concertation spécifique.

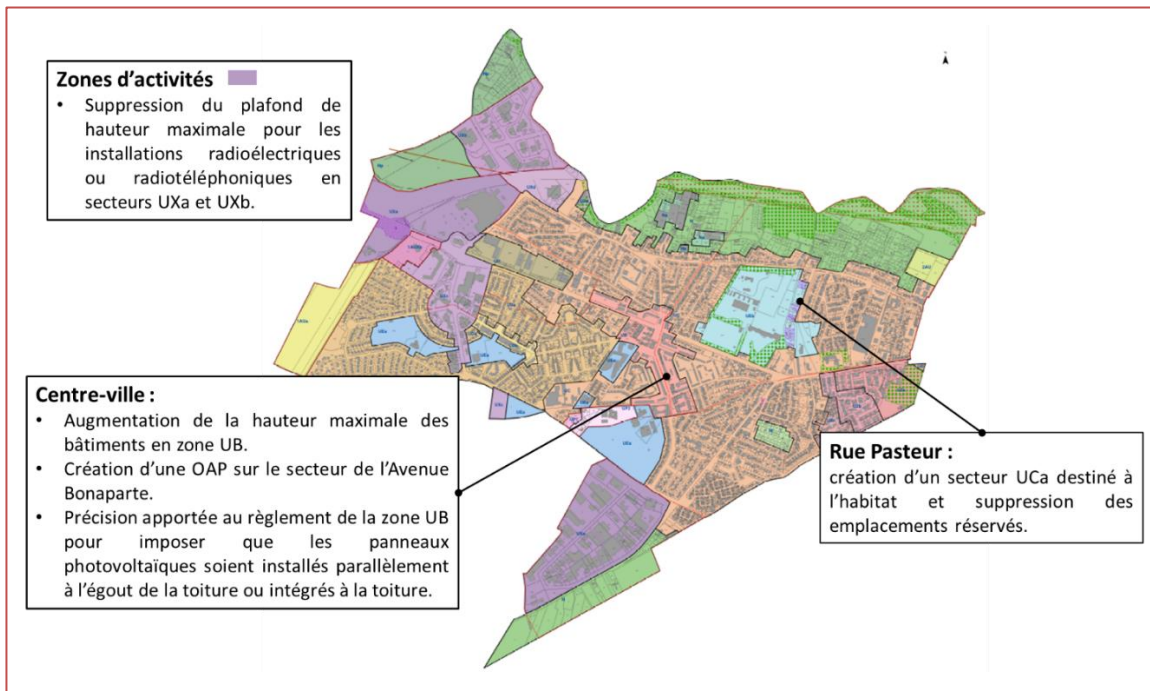
La Ville a toutefois souhaité que le projet de modification puisse être consulté par les habitants, en amont de l'enquête publique.

L'objet du présent document est donc de présenter de façon exhaustive les modifications envisagées au PLU de Tinquex.

*Le PLU non modifié consultable en mairie et sur les sites internet de la Ville et du Grand Reims.*

## Le projet de modification n°2 du PLU de TINQUEUX

La modification envisage d'apporter des évolutions règlementaires sur les secteurs suivants :



Afin de faciliter la lecture des modifications effectuées, les documents sont annotés de la manière suivante :

- **En rouge** : les propositions d'ajouts et ajustements de texte
- **En rouge rayé** : les propositions de suppression de texte

### 1. Centre-ville / zone UB-UC

#### **Contexte, objectif et justifications :**

Le PADD du PLU de Tinquieux, approuvé en 2019, fixait un objectif de production de 500 logements sur 10 ans. Au regard des tendances récentes, cet objectif sera vraisemblablement atteint avant 2029 (selon les données Sitadel, 494 logements – hors résidences – ont été autorisés sur la commune sur la seule année 2022).

La ville souhaite répondre à la forte demande de logements sur son territoire (494 logements - hors résidences – autorisées en 2022 selon les données Sitadel, tout en limitant le recours à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier et en continuant de maîtriser la densification des tissus pavillonnaires qui constituent des espaces de respiration favorables à la qualité du cadre de vie. Elle souhaite donc permettre une densification de son centre-ville. Considérant l'offre de commerces, services et transport en commun sur le secteur, cela participera également à la réduction du recours à la voiture individuelle, ainsi qu'au renforcement de l'animation de la vie locale.

De façon concomitante, le bailleur social Plurial Novilia souhaite réaliser plusieurs opérations sur son parc immobilier de Tinquieux, qui est majoritairement situé en centre-ville. Il s'agit d'améliorer le confort de vie des habitants, notamment en procédant à des travaux d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et en faisant davantage de place à la nature en ville. La recherche de l'équilibre financier de l'opération nécessite la création de surfaces de plancher supplémentaires. La surélévation de bâtiments existants est privilégiée par rapport à leur extension, dans une logique de non-artificialisation des sols.

Cette densification s'accompagne d'un objectif de renforcer la qualité des aménagements et des constructions dans le secteur.

## Modification du PLU proposée en conséquence

### Règlement

#### **Article UB 2.2.2. Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder la hauteur de **15 22** m, édicules, locaux techniques, panneaux solaires compris.
2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
4. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

#### **Article UB 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures**

1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment **ou installés parallèlement à l'égout de la toiture** et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UB 2.2.2.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### **Création d'une OAP sectorielle d'aménagement**

**SECTEURS UB/UC – « Secteur Avenue Bonaparte »** (voir périmètre sur le plan de zonage D3)

#### **Les enjeux pour l'aménagement du secteur :**

- Valoriser les paysages urbains,
- Garantir la qualité architecturale des bâtiments,
- Veiller à la mise en valeur et au renforcement de la trame verte,

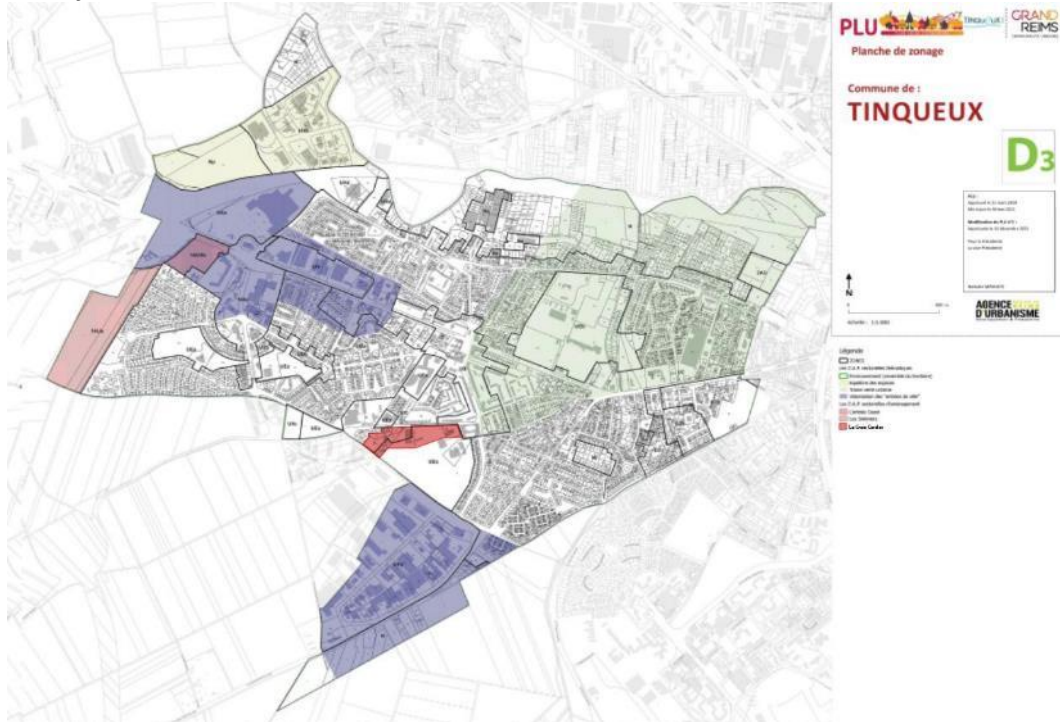
#### **Les dispositions qualitatives relatives au schéma :**

- En cas de travaux sur une construction existante :
  - Veiller à l'insertion de l'opération dans son environnement, notamment par un dialogue architectural avec les constructions voisines.
  - Améliorer la performance énergétique des logements (isolation thermique, intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables...).
- En cas création de stationnement :
  - Veiller à la qualité de son insertion paysagère
- Encourager le recours aux modes actifs pour les déplacements (marche, vélo...), par un traitement paysager qualitatif de l'espace public, notamment dans le prolongement de la rue Kleber en direction du Carré Blanc.
- Assurer une transition paysagère entre le Carré Blanc et le nord du secteur. Cela pourra être réalisé par la création d'une perspective depuis la rue Kleber ou la rue de Champaubert par exemple.
- Favoriser et garantir la présence de la nature en ville et renforcer la trame verte locale (alignement d'arbres, plantation d'arbustes, pleine terre, murs végétalisés...).

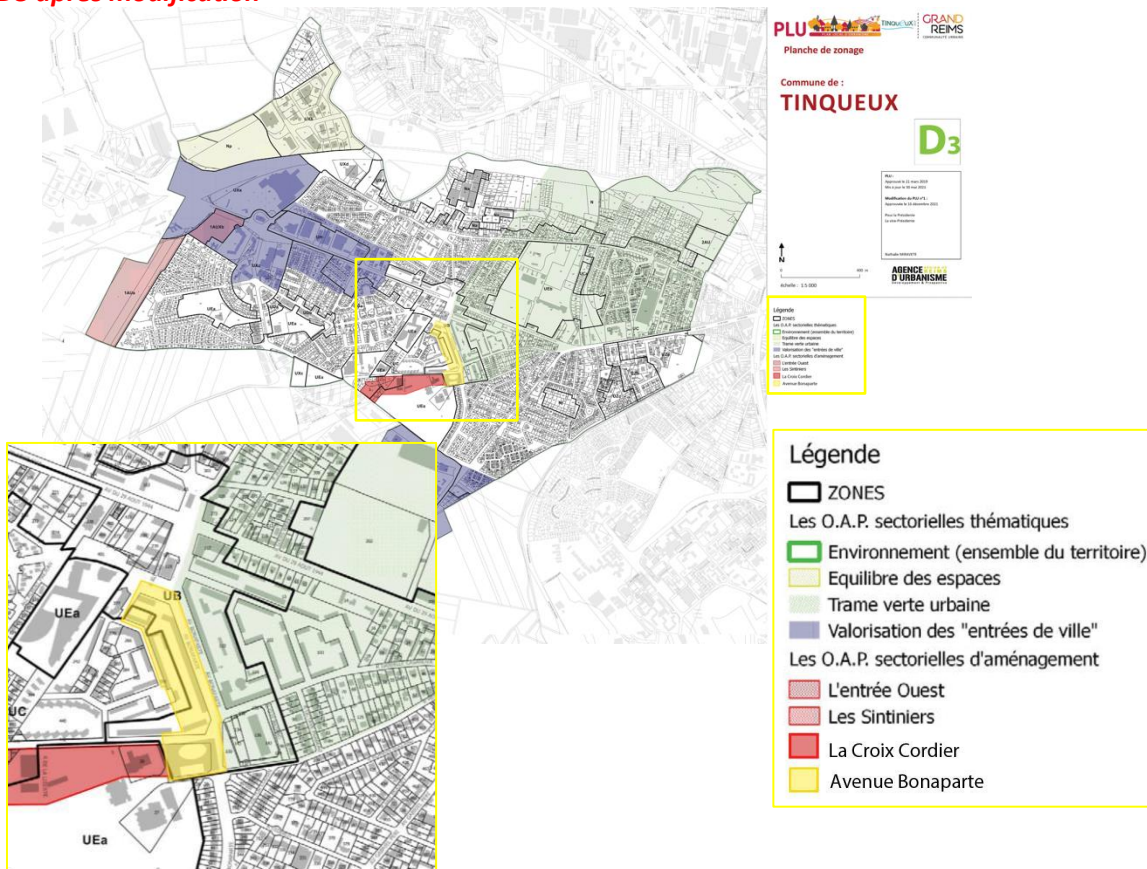
#### **Les principes schématiques d'aménagement :**



**Modification du plan D3**  
**Plan D3 avant modification**



**Plan D3 après modification**



## 2. Secteur rue Pasteur / secteur UEb

### **Contexte, objectif et justifications :**

Le stand de tir de la Muire est en cours d'acquisition par la ville de Tinquex. La commune a mené des réflexions concernant l'aménagement global du secteur, compris entre la rue Pasteur à l'Est, l'avenue Roger Salengro au Nord, la rue Jean Jaurès à l'Ouest et l'avenue du 29 août 1945 au Sud.

Le projet comprend une valorisation du patrimoine bâti existant, la création d'un aménagement paysager qualitatif, et la création d'une nouvelle offre de logements. Afin de préserver l'écrin paysager du parc de la Muire, la nouvelle offre de logement a vocation à se situer à l'extérieur du parc, le long de la rue Pasteur. Ce projet s'articule notamment avec la construction récente d'un groupe scolaire de l'autre côté de la rue (ayant permis l'aménagement des réseaux d'eau potable et d'assainissement notamment).

La forme urbaine souhaitée est proche de celle permise dans la zone UC du PLU, mais avec un objectif de densité plus importante. Comme en centre-ville, il s'agit en effet de répondre à la forte attractivité de la commune, tout en participant à la lutte contre l'étalement urbain et en garantissant la qualité des futures opérations et leur bonne insertion dans leur environnement proche.

Le secteur est par ailleurs concerné par plusieurs emplacements réservés qui ont fait l'objet d'acquisition par la Ville ou dont l'objet ne correspond plus au projet de la collectivité.

### Modification du PLU proposée en conséquence

#### Zonage

#### **Création d'un secteur UCa**

#### **Suppression des emplacements réservés**



#### Légende

Zones et secteurs	
UB	UXb
UC	UXc
UDa	UXd
UDb	UP1
UH	UP2
UZa	1AUa
UZb	1AUXb
UZc	2AU
UEa	N
UEb	Na
UXa	Nj
	Np

#### Les prescriptions graphiques

	Cône de vue / L151-19 du CU
	Espace boisé classé / L113-1 du CU
	Emplacements réservés / L151-41 du CU
	Espace paysager protégé
	Secteur d'OAP
	Faisceau de vue / L151-19 du CU



#### Légende

Zones et secteurs	
UB	UXb
UC	UXc
UDa	UXd
UDb	UP1
UH	UP2
UZa	1AUa
UZb	1AUXb
UZc	2AU
UEa	N
UEb	Na
UXa	Nj
	Np

#### Les prescriptions graphiques

	Cône de vue / L151-19 du CU
	Espace boisé classé / L113-1 du CU
	Emplacements réservés / L151-41 du CU
	Espace paysager protégé
	Secteur d'OAP
	Faisceau de vue / L151-19 du CU

#### Règlement

### **ARTICLE UC 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UC 1.1.
2. Sont autorisés :

#### Dans l'ensemble de la zone UC

- Les constructions et installations destinées aux logements aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les lotissements et les constructions groupées ;
- Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aménagements et extensions des installations classées existantes soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'ils aient pour effet de réduire les nuisances causées par ces établissements ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions d'habitation ;
- Les extensions et/ou aménagements de constructions existantes.

**UC 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions devront être implantées :

**Dans la zone UC (hors secteur UCa) :**

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 4 m de

l'alignement. **Dans le secteur UCa uniquement :**

- **En retrait d'au moins 4 m de l'alignement.**

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

**UC 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder

- **Dans la zone UC (hors secteur UCa) :** 70 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- **Dans le secteur UCa uniquement :** 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

2. Au Nord de l'avenue Roger Salengro, au Nord de la Grande Rue et au Nord-Est de la route de Champigny (RD275), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle non bâtie.

3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

**UC 2.2.2. Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques, panneaux solaires :

**Dans la zone UC (hors secteur UCa) :**

- Pour une toiture à une ou plusieurs pentes : 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel ;
- Pour une toiture terrasse : 8 m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain

naturel. **Dans le secteur UCa uniquement :**

- **15 m par rapport au niveau du terrain naturel.**

2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.

3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel

### 3. Autre modification / zone UX

#### **Contexte, objectif et justifications :**

Le règlement du PLU autorise les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques dans la limite de 12 m de hauteur, de façon uniforme sur l'ensemble du territoire. Cette hauteur est inférieure à celle des installations actuellement déployées dans l'agglomération rémoise, pour accompagner le développement de la téléphonie mobile et de l'internet haut débit.

Aussi la Ville a été plusieurs fois confrontée à des demandes d'installation dépassant 12 m de hauteur, qui ont été refusées en application du règlement du PLU. Elle souhaite pouvoir les autoriser, mais uniquement dans les zones/secteurs où elles occasionneront potentiellement le moins de nuisance pour les riverains.

#### **Modification du PLU proposée en conséquence**

##### Règlement

##### **Article UX 2.2.2. Hauteur maximale des constructions**

1. Dans l'ensemble de la zone (~~hors secteur UXa~~) :
  - 1.1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
  - 1.2. ~~Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques, les~~ Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.
2. Dans le secteur UXa **uniquement : non réglementé. La hauteur maximale des éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité n'est pas réglementée.**
3. Dans le secteur UXc **uniquement** :
  - 3.1 La hauteur ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au niveau naturel y compris les édicules, locaux techniques et panneaux solaires.
  - 3.2 Toutefois, dans la bande des 15 m à partir de l'alignement des voies, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 9 m par rapport au niveau naturel.
4. Dans le secteur UXd **uniquement** :
 

Dans la bande des 150 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A344, la ligne de faîtage de toute construction devra être orientée perpendiculairement à un axe de celle-ci et leur hauteur ne devra pas excéder 8 m au faîtage.
5. **Dans les secteurs UXa et UXb : la hauteur maximale des installations radioélectriques ou radiotéléphoniques n'est pas règlementée.**
6. **Dans les secteurs UXc et UXd : la hauteur maximale des installations radioélectriques ou radiotéléphoniques est limitée à 12 m par rapport au terrain naturel.**