GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



L'@CTU DU PLUiH

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

NUMERO 3 # édition septembre 2024

Edito

Véritable opportunité pour préparer l'avenir de notre territoire, nous devons collectivement relever le défi du PLUi-H.
Le facteur de réussite sera le collectif. Aussi pour concrétiser nos projets et définir nos ambitions communes, l'envoi d'un formulaire est intervenu le 11 juillet dernier. Il est important que chaque commune apporte sa « pierre à l'édifice » du Grand Reims.

Une fois les réponses au formulaire analysées, il s'agira d'identifier les synergies possibles entre différents projets, de prioriser en fonction des besoins exprimés et des impacts potentiels en matière d'étalement urbain, tout en valorisant les initiatives d'intérêt intercommunal.

Tout ce travail collectif alimentera la rédaction des pièces du PLUi-H (PADD, OAP, POA, règlement écrit et graphique ...).
Au-delà d'une nécessité règlementaire, notre projet intercommunal de PLUi-H représente une chance de garantir un avenir durable et attractivité à notre bassin de vie.

Alain WANSCHOOR,
Vice-Président : Habitat et Logement

Où en sommes-nous ?



Les prochains RDV

Conférence des Maires du Grand Reims
le jeudi 26 septembre à 17H
en amont du Conseil Communautaire

Cette réunion se fera en présence de Monsieur le Sous-Préfet de Reims et de Mme Helfer - Référente ZAN pour le territoire.

4ème café du PLUi-H
le jeudi 31 octobre 2024
de 8H30 à 10H

Présentation de l'évaluation environnementale du PLUiH par le bureau d'études ECOVIA

Quelle est l'étape en cours ?

Pour élaborer l'ensemble des pièces constitutives du diagnostic du PLUi-H mais aussi l'Etat Initial de l'Environnement et de l'Evaluation Environnementale, l'Agence d'Urbanisme de Développement et de Prospective de la Région de Reims et le bureau d'études Ecovia ont repris, en les complétant pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme, les éléments du SCoT qui sont disponibles depuis plusieurs mois sur l'espace collaboratif. Il en sera de même pour les éléments du PLUi-H qui seront mis à disposition au fur et à mesure de leur rédaction.

Après la pause estivale, les ateliers et les cafés du PLUiH vont reprendre leur cours à l'automne.

Pour toutes questions ou demandes sur le PLUiH, contactez-nous : pluih@grandreims.fr

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA) | Direction de la Politique de la Ville, du Renouvellement Urbain et du Logement (DPVRUL) | Agence d'Urbanisme, de Développement et Prospective de la Région de Reims (AUDRR)

PLUiH, quelle place pour les projets communaux ?



Elaborer un PLUiH n'est pas une mince affaire. Ce projet ambitieux débuté il y a déjà 18 mois, doit orienter l'aménagement de notre territoire pour les 10 ans à venir et mettre en cohérence ses différents enjeux (urbanisme, habitat, mobilité, activités économiques, ...) en incarnant un projet partagé.
A cela s'ajoutent les enjeux environnementaux et notamment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins de développement de toutes les communes.
Afin de concilier ces objectifs[222]re en œuvre notre démarche, une approche structurée en plusieurs étapes est mise en place avec, pour objectif final, l'élaboration du PLUi-H cohérent et partagé.



Un formulaire, pour quoi faire ?

La première étape consiste à recueillir les besoins spécifiques des communes. Cette phase est cruciale car elle permet :
- **Pour les communes,** d'appréhender les défis à relever notamment en consultant le portail de l'Etat de l'artificialisation pour prendre connaisG sance des projections futures de consommations foncières, mais aussi de mesurer depuis 2021 le rythme de l'artificialisation des sols, les projets qui se sont concrétisés et d'identifier ceux à venir.
- **Pour le Grand Reims**, de recenser les aspirations et les contraintes locales afin que les besoins soient clairement déclarés par tous et que le collectif puisse en prendre connaissance

Pour ce faire, **un formulaire détaillé a été envoyé à toutes les communes le 11 juillet dernier, abordant l'ensemble des aspects concourant à la définition du projet du territoire du PLUi-H de demain et surtout en recensant les projets réalisés, engagés ou à engager**, notamment dans les domaines du développement économique et résidentiel, des équipements et infrastructures, mais également de renaturation.

Un recensement, et ensuite ?

Une fois les formulaires retournés, **la deuxième étape consiste à analyser et traiter les données recueillies.** Cette phase implique de mettre à plat l'ensemble des réponses pour obtenir une vue d'ensemble des besoins et des priorités des différentes communes facilitant ainsi l'identification des zones de forte demande ou des secteurs à enjeux spécifiques. Il s'agit également de connaître les tendances et les points communs pour faire ressortir les synergies possibles entre différents projets ou communes. Enfin, il est aussi question de constituer un inventaire des projets dédiés à la renaturation qui viendront en quelque sorte compenser l'urbanisation par ailleurs engagée. Ce travail d'analyse permettra la définition du projet du territoire de PLUi-H de demain et surtout sa traduction ensuite dans les diverses pièces du PLUi-H (OAP, POA, règlement écrit et graphique).

Comment prioriser les projets ?

L'analyse des données conduit à la troisième étape : la priorisation à la fois des projets, en termes d'implantaG tions mais aussi de temporalité de réalisation. Il s'agit de déterminer quels projets doivent être intégrés en tenant compte de :
- l'urgence des besoins exprimés par les communes, la faisabilité des projets en termes de coûts et de délais
- des besoins en matière de projets d'intérêt intercommunal est par ailleurs essentiel pour une urbanisation équilibrée et durable
- des emprises disponibles et des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols imposés par la loi.
- l'impact potentiel des projets sur l'environnement et la biodiversité
- ...

Les critères de priorisation seront à déterminer avec comme ambition que les initiatives, bénéficiant à plusieurs communes, permettent de mutualiser les ressources et d'optimiser les retombées positives sur l'ensemble du Grand Reims.

La dernière étape consistera à traduire les priorités et les projets en zonages ajustés, en un règlement écrit plus clair (pour permettre l'instruction des autorisations d'urbanisme délivrées par les communes) et également en orientations d'aménagement et de programmation sectorielles spécifiques.

Lexique

Comment définir une dent creuse ?



Dans une ville ou un village, **les dents creuses sont des espaces non construits, de taille limitée, entourés de parcelles bâties.**
Il peut s'agir de parcelles pouvant résulter de la démolition d'un édifice ou encore de terrains restés libres de toute construction à usage de jardin d'agrément par exemple.
En termes de consommation du foncier, ces terrains sont considérés :
- Pour certains, comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et donc déjà consommés. Ainsi, la réalisation d'une nouvelle construction sur cette emprise ne sera pas constitutive de consommation d'un espace naturel, agricole et forestier (ENAF).
- Pour d'autres, compte tenu de leur taille et non entourés de parcelles bâties, comme de la consommation d'ENAF

Pour vous éclairer, veuillez consulter le fascicule 1 du ZAN «définir et observer» édité par le Ministère (p13)

Comment considérer une parcelle agricole ?



En revanche, **un terrain à vocation agricole, naturelle ou forestière, entouré d'espaces urbanisés, ne sera pas considéré comme une dent creuse**. Par exemple, un ensemble de grands prés ou pâturages en frange urbaine ou au sein de l'enveloppe urbaine doit être considéré comme un ENAF, de même que les terrains naturels, agricoles, ou forestiers constitutifs de la trame verte et bleue d'un territoire. **Leur urbanisation sera considérée comme consommation d'ENAF**.

Pour compléter votre information, consultez le fascicule 1 du ZAN «définir et observer» édité par le Ministère (16)

FAQ

Elaboration PLUI - Surfaces consommées avant la loi du 22/08/2021 / Question écrite n°2870

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, alors que la déclinaison territoriale des objectifs de modération de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience n'est pas encore arrêtée (SRADDET, SCOT etc.), les surfaces foncières liées aux autorisations d'urbanisme (permis de construire) délivrées entre la promulgation de la Loi (22/08/2021) et l'arrêt à venir du PLUi doivent-elle être considérées comme de la consommation passée (cf. article L. 151-4 du code de l'urbanisme) ou alors comptabilisées comme des surfaces d'ores et déjà consommées au titre du PLUi ?

Publication de la réponse au Journal Officiel du 10 octobre 2023, page 9018

La question posée appelle une réponse sur deux points : d'une part, celui de la définition même de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'autre part, celui de la période de référence pour effectuer le bilan de cette consommation.
- **Définition de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) :**

Selon la loi « climat et résilience » (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021), la consommation d'espaces NAF est définie comme la création ou l'extension d'espaces urbanisés. Cette définition se base sur la transformation physique des espaces NAF en espaces urbanisés, plutôt que sur l'attribution d'autorisations administratives d'urbanisme.
- **Période de référence pour le bilan de consommation :**

La loi introduit une nouvelle période de référence pour analyser la consommation passée des espaces NAF, qui est de 2011 à 2021. Cette période permet de fixer les objectifs de consomG mation (-50%) pour la décennie suivante, soit de 2021 à 2031.
Le bilan pour 2011-2021 sert à établir les objectifs pour 2021-2031, indépendamment de la date d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Les transformations des espaces NAF en espaces urbanisés entre le 22 août 2021 et le 22 août 2031 ne sont pas incluses dans le bilan passé mais dans les projections futures de consommation.**
Ainsi, si un PLU est approuvé en 2027, il inclura des objectifs basés sur la consommation réelle déjà réalisée entre 2021 et 2027, ce qui signifie que les objectifs de consommation réelle s'appliqueront de 2027 à 2031, couvrant ainsi seulement 4 ans au lieu de 10.

Des outils à votre disposition

www.grandreims.fr
site collaboratif élaboration du PLUiH