PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification simplifiée n°3

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération en date du 27/06/2024 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU de Reims

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
Révision allégée n°2 : 30/03/2023
Modification simplifiée n°3 : 27/06/2024

Pour le Président,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

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, le 24 juin 2021 et le 15 décembre 2022. Il a fait l'objet de deux révisions allégées approuvées le 30 septembre 2021 et le 30 mars 2023.

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.

Sur sollicitation du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2023, la communauté urbaine du Grand Reims a prescrit par arrêté n° CUGR-DUAUA-2023-061 en date du 23 novembre 2023, la modification simplifiée n°3 du PLU de Reims pour adapter et modifier certaines dispositions du PLU pour :

- Prendre en compte la suppression de la zone d'aménagement concerté Jeanne D'Arc,
- Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour accompagner le développement du tissu urbain existant,
- Modifier certaines dispositions du règlement afin de prendre en compte les projets déjà réalisés,
- Et de procéder à des erreurs matérielles et à des modifications non substantielles du document d'urbanisme.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

> Les objectifs de la procédure :

Les objectifs de la modification simplifiée n°3 sont les suivants :

- Prendre en compte la suppression de la zone d'aménagement concerté Jeanne D'Arc,
- Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour accompagner le développement du tissu urbain existant,
- Modifier certaines dispositions du règlement graphiques afin de prendre en compte les projets déjà réalisés,
- Et de procéder à des erreurs matérielles et à des modifications non substantielles du document d'urbanisme.

> La justification du choix de la procédure :

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 neuf 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 n'est prévue. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 153-31.
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. Le projet prévoit en revanche l'adaptation de plusieurs éléments du règlement écrit, de l'OAP, de l'annexe au

		règlement et des annexes du PLU.
L. 153-41	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 n'entre pas dans les cas de l'article L 153-41.
L153-45	La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : - S'il n'a pas 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 - S'il n'a pas pour effet de diminuer ces possibilités de construire - S'il n'a pas pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser - S'il n'a pas pour effet d'appliquer l'article L131-9 (uniquement pour les PLU tenant lieu de PLH) La procédure simplifiée peut également être mise en œuvre : - Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28 - Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle	Le projet n'a pas pour effet de majorer ou de réduire de 20% les possibilités de construction dans les zones concernées. Il n'a pas pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Il n'a pas pour objet d'appliquer l'article L131-9. **Il entre donc dans le champ de l'article L 153-45.**

2. Les adaptations réglementaires

2.1. Suppression du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Jeanne d'Arc »

Le conseil communautaire du Grand Reims dans sa délibération n°2022-136 en date du 30 juin 2022 a approuvé le bilan de clôture de la ZAC Jeanne d'Arc et sa suppression.

Aussi, pour prendre en compte cette suppression, il convient de mettre à jour la liste des ZAC dans le document « Annexes », de modifier la planche de zonage n°14 et le plan « Zone d'Aménagement Concerté, lotissement et périmètre d'attente de projet d'aménagement global ».

> Document « Annexes », page 283 :

La page 283 du document « Annexes » est modifiée comme suit.

Avant modification :

LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

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 Dauphinot	11.05.2000
ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017

Après modification :

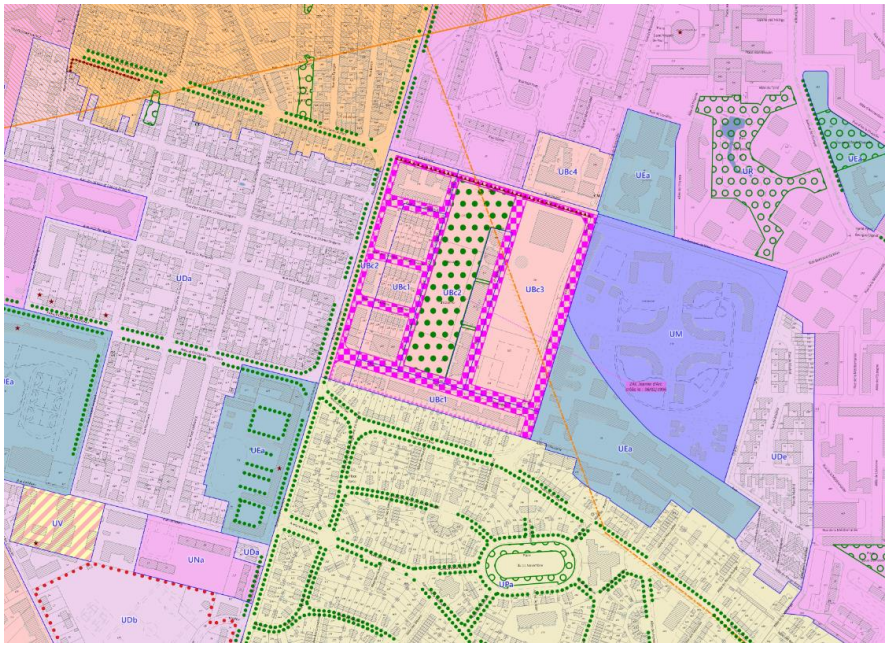
LISTE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

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 Dauphinot	11.05.2000
ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017

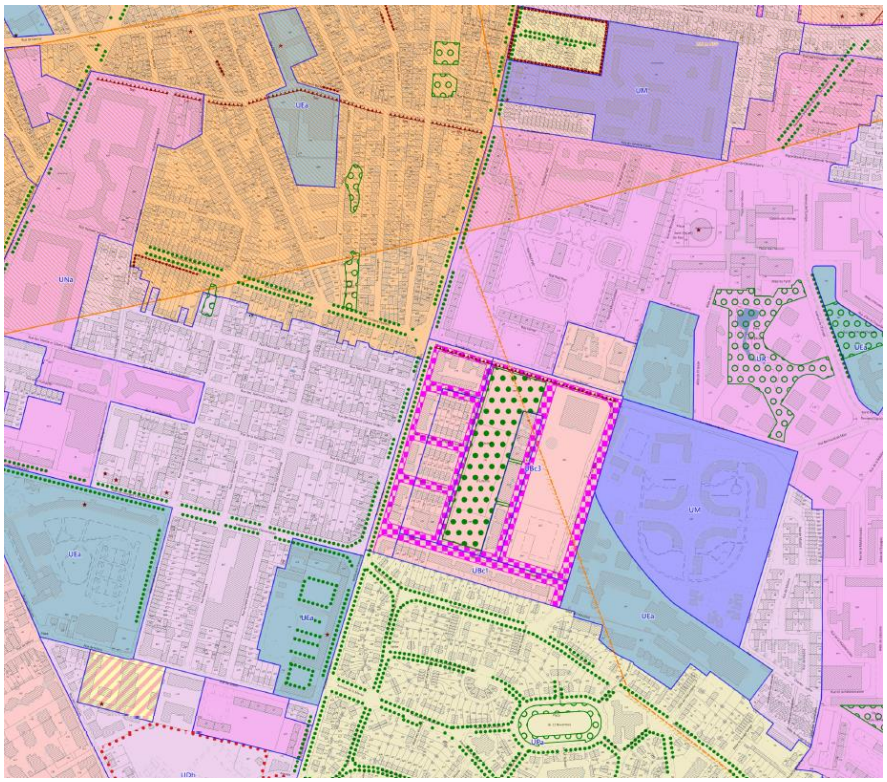
> Planche de zonage n°14

La planche de zonage numéro 14 est modifiée en supprimant la référence à cette ZAC Jeanne D'Arc clôturée et supprimée par délibération du conseil communautaire

Avant modification :



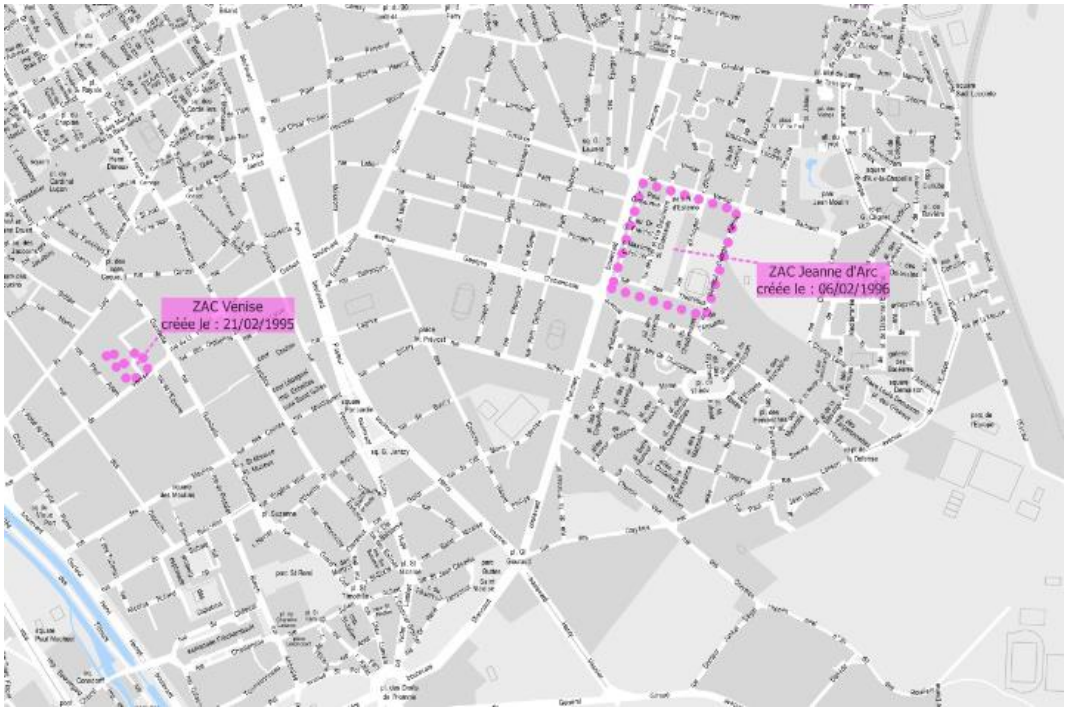
Après modification :



> Planche « Zones d'Aménagement Concerté, des Lotissements et périmètre d'attente de projet d'aménagement global »

Le dossier de PLU contient une planche des Zones d'Aménagement Concerté, des Lotissements périmètre d'attente de projet d'aménagement global **»** représentant graphiquement son périmètre. C'est pourquoi, celle-ci est modifiée comme suit.

Avant modification :



Après modification :



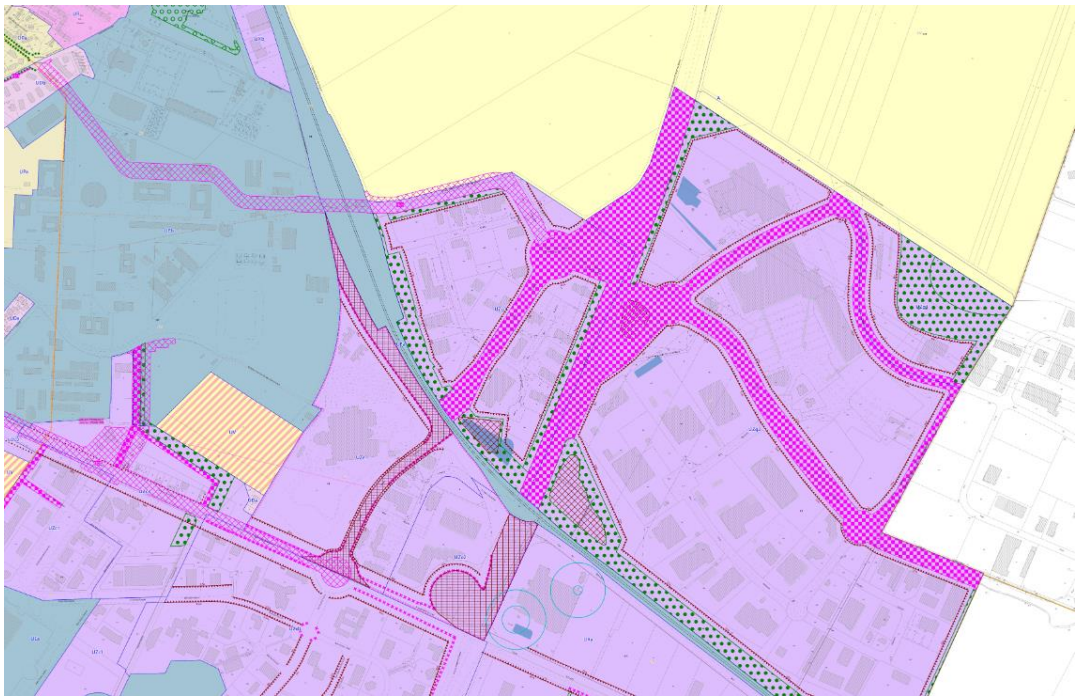
2.2. Modification du plan de zonage :

Le conseil communautaire du Grand Reims dans sa délibération du 25 mars 2021 a approuvé le bilan de clôture de la ZAC Croix Blandin et sa suppression.

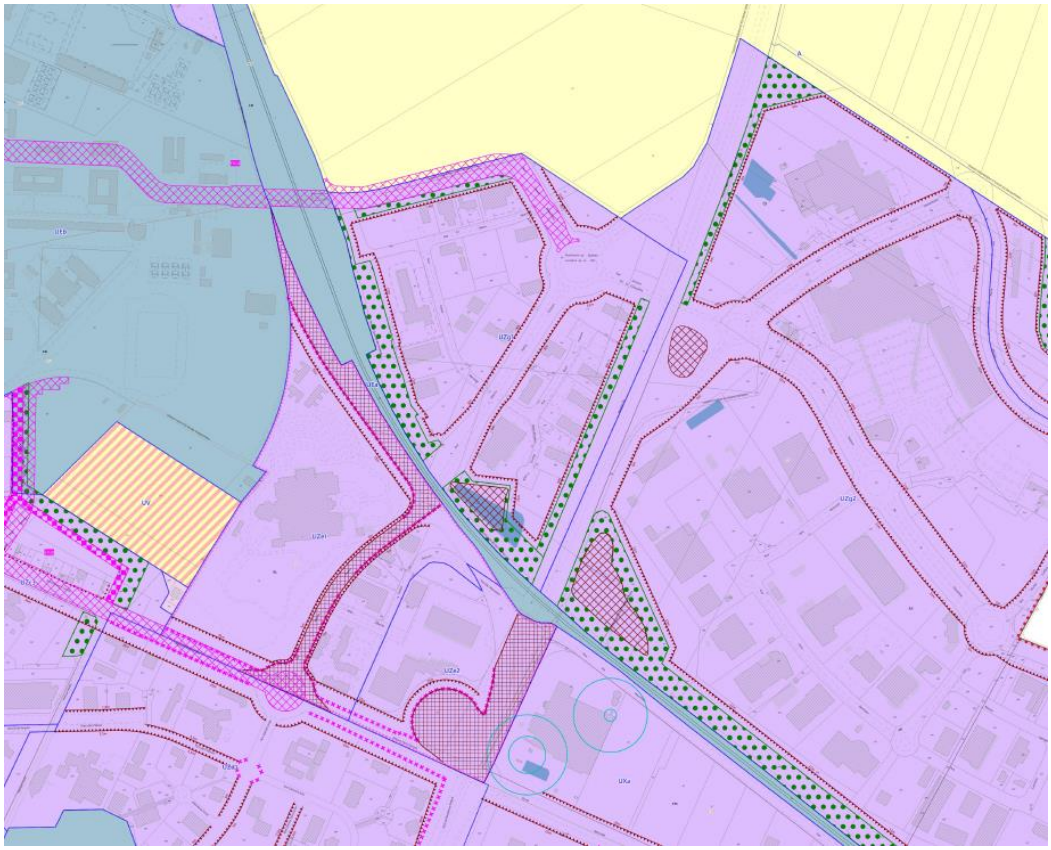
L'ensemble des voiries et espaces publics a été réalisé et rétrocédé à la collectivité dans le cadre de la clôture de la ZAC Croix Blandin, c'est pourquoi il convient de supprimer de la planche de zonage n°20 les aplats en rose quadrillés indiquant « espaces publics à créer ou à modifier » dès lors qu'ils ont été réalisés.

> Planche de zonage n°20 :

Avant modification :



Après modification :



2.3. Rectification d'erreur matérielle :

Une erreur matérielle s'est glissée dans le document « Annexe au règlement » du PLU de Reims concernant les définitions des termes employés.

> Modification de la page 28 du document « Annexe au règlement » :

La définition du terme construction aurait dû renvoyer à la définition codifiée à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme. Or, dans le document du PLU, la définition renvoie à l'article L. 421-1 du code de la construction. Aussi, il est proposé de modifier l'Annexe au règlement comme suit :

Avant modification :

Construction : les constructions visées dans le règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de la Construction. Pour faire de la même construction, 2 bâtiments doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise et de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Après modification :

Construction : les constructions visées dans le règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code ~~de la Construction~~ de l'Urbanisme. Pour faire de la même construction, 2 bâtiments doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise et de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Modification des règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives en zone UA

Contexte et justifications :

L'angle de la rue du Préau /rue Robert de Coucy n'a jamais été reconstruit pourtant prévu par le plan Ford en 1920. Le caractère minéral de l'ilot représente un enjeu de requalification des espaces extérieurs. L'actuel parking de l'hôtel représente une dent creuse pouvant faire l'objet d'un projet de construction dans une démarche de cohérence urbaine et paysagère au sein du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Reims.

Dans un souci de cohérence architecturale et urbaine, il est proposé d'autoriser, dans la rue du Préau, 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 26) ***Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** **4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :** **4.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement** (…) ***4.1.1.2. Cas particuliers*** **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 : ▪ (…) ▪ rue du Petit Four, ▪ rue Ponsardin (1 à 25 et 2 à 70), ▪ rue Ponsardin (27 à 81 et 72 à 122), ▪ rue Rainssant, ▪ rue du Réservoir, ▪ rue Albert Réville (n° pairs), ▪ rue Rogier, ▪ impasse Sainte-Balsamie, ▪ passage Saint-Jacques, ▪ (…)	(p 26) ***Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** **4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :** **4.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement** (…) ***4.1.1.2. Cas particuliers*** **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 : ▪ (…) ▪ rue du Petit Four, ▪ rue Ponsardin (1 à 25 et 2 à 70), ▪ rue Ponsardin (27 à 81 et 72 à 122), ▪ rue du Préau ▪ rue Rainssant, ▪ rue du Réservoir, ▪ rue Albert Réville (n° pairs), ▪ rue Rogier, ▪ impasse Sainte-Balsamie, ▪ passage Saint-Jacques, ▪ (…)

2.5. Suppression de l'ouvrage d'assainissement sur l'OAP de la Husselle et de l'emplacement réservé lié

L'emplacement réservé n°14 reporté sur le plan de zonage n° 5 concerne la création d'un bassin de rétention d'une surface de 16 564 m² dont le bénéficiaire est la communauté urbaine du Grand Reims. Cet ouvrage d'assainissement à créer avait été reporté sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « la Husselle ».

Les parcelles concernées par l'emplacement réservé n°14 ayant été acquises par la collectivité, il convient de le supprimer du plan de zonage et du document « Annexe au règlement ».

Par ailleurs, l'ouvrage d'assainissement à créer initialement prévu n'a plus vocation à être créé. En effet, l'infiltration des eaux de pluie sur ce secteur se fera par des noues. C'est pourquoi, ce projet, devenu obsolète, est supprimé de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le déscritif de l'OAP est également adapté pour prendre en compte la nouvelle collectivité compétente.

Aussi, l'emplacement réservé n°14 est supprimé du plan de zonage n°5 et du document « Annexe au règlement » et l'ouvrage d'assainissement est supprimé de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation la Husselle.

> Orientation d'Aménagement et de Programmation, pages 47 et suivantes :

Avant modification :

Orientations

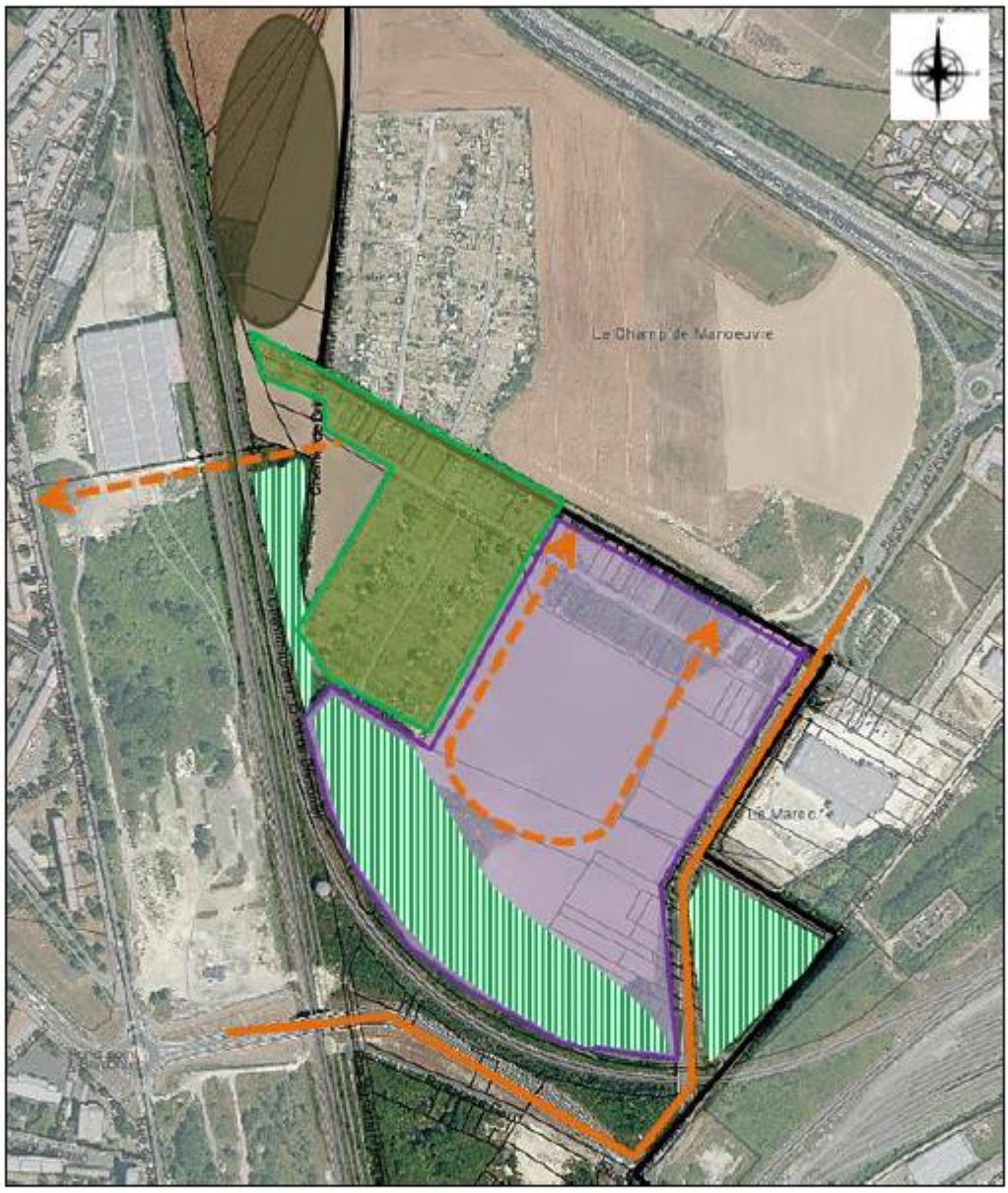
- **Développer un parc d'activités dans le prolongement du parc existant sur Bétheny**

  Dans la continuité des aménagements réalisés sur la commune de Bétheny par Reims Métropole, l'orientation donnée pour ce secteur est tournée vers la création d'un parc d'activités dédié principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales avec une intégration paysagère et environnementale de qualité. Il se développera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées.
- **Organiser le maillage viaire**

  La desserte du site s'organisera en articulation avec les aménagements réalisés sur la commune de Bétheny, l'unique accès se faisant à partir du giratoire central de l'avenue du Berceau de l'Aviation.
- **Préserver les caractéristiques paysagères**

  Le maintien ou la relocalisation sur site des jardins familiaux existants devra être privilégié dans le cadre de l'aménagement envisagé de même que la sauvegarde du pré-verdissement, ceinturant les voies ferrées, réalisé par les paysagistes A. Chemetoff et M. Massot.
  Une attention devra notamment être portée sur l'insertion paysagère de l'ouvrage d'assainissement à créer.

Schéma de principe



Dominante d'activités

Jardins existants à préserver ou à relocaliser

Ouvrage d'assainissement à créer

Maillage structurant

Maillage à créer

Frange paysagère à préserver

Après modification :

Orientations

- **Développer un parc d'activités dans le prolongement du parc existant sur Bétheny**

  Dans la continuité des aménagements réalisés sur la commune de Bétheny par la communauté urbaine du Grand Reims ~~Reims Métropole,~~ l'orientation donnée pour ce secteur est tournée vers la création d'un parc d'activités dédié principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales avec une intégration paysagère et environnementale de qualité. Il se développera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées.
- **Organiser le maillage viaire**

  La desserte du site s'organisera en articulation avec les aménagements réalisés sur la commune de Bétheny, l'unique accès se faisant à partir du giratoire central de l'avenue du Berceau de l'Aviation.
- **Préserver les caractéristiques paysagères**

  Le maintien ou la relocalisation sur site des jardins familiaux existants devra être privilégié dans le cadre de l'aménagement envisagé de même que la sauvegarde du pré-verdissement, ceinturant les voies ferrées, réalisé par les paysagistes A. Chemetoff et M. Massot.

  ~~Une attention devra notamment être portée sur l'insertion paysagère de l'ouvrage d'assainissement à créer.~~

Schéma de principe





> Suppression de l'emplacement réservé n°14

Les parcelles liées à l'emplacement réservé n°14 concernant la création d'un bassin de rétention ayant été acquises par la collectivité, l'emplacement réservé est supprimé du plan de zonage n°5 et du document « Annexe au règlement ».

- **Modification du document « Annexe au règlement » :**

La liste des emplacements réservés indiquées pages 46 et suivantes est modifiée comme suit :

Avant modification :

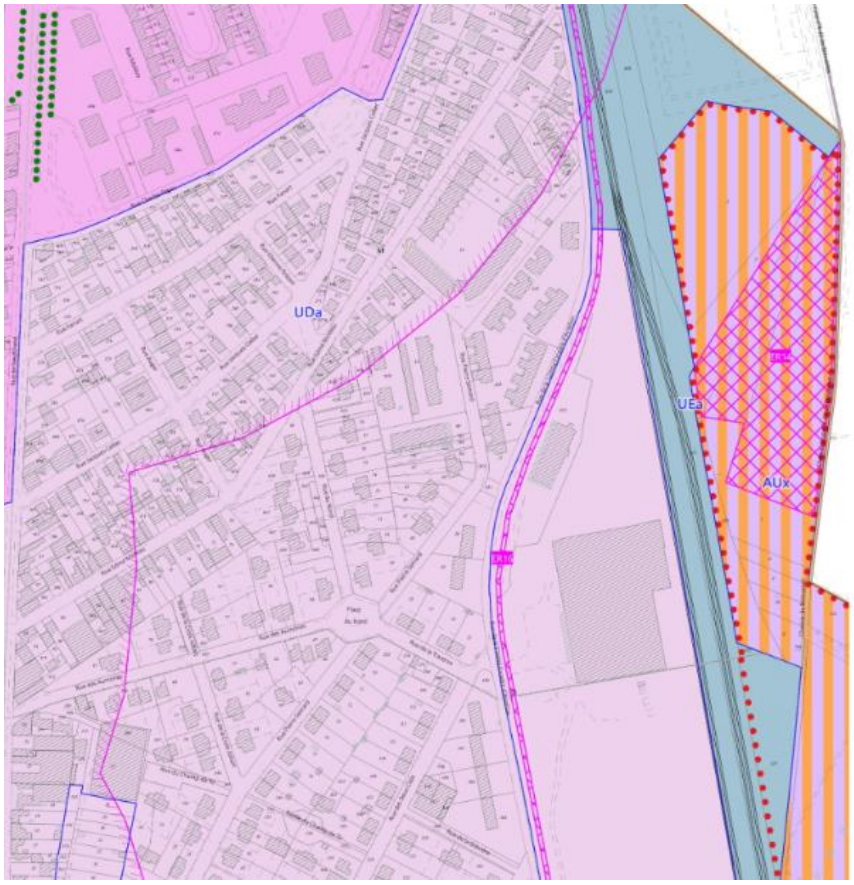
12	Aménagement d'un jardin public	**3 172 m²**	Ville de Reims
13	Création d'une voie de liaison Dauphinot-Epinettes	**19 055 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
14	Création d'un bassin de rétention	**16 564 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
15	Elargissement du trottoir – rue Lanson	**747 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims

Après modification :

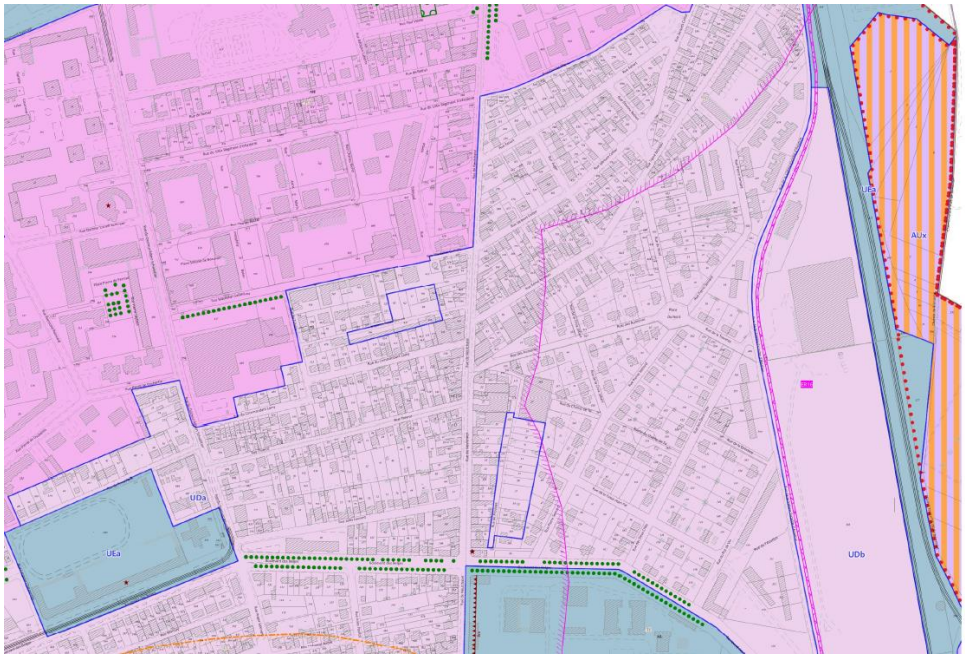
11	Création de bassin de rétention sur le terrain EDF	**7 107 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
12	Aménagement d'un jardin public	**3 172 m²**	Ville de Reims
13	Création d'une voie de liaison Dauphinot-Epinettes	**19 055 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
14	~~Création d'un bassin de rétention~~	~~**16 564 m²**~~	~~Communauté urbaine du Grand Reims~~
15	Elargissement du trottoir – rue Lanson	**747 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims

- **Modification du plan de zonage n°5 :**

Avant modification :



Après modification :



Aucun autre document du PLU de Reims n'est modifié.

3. Evolution des superficies de zonage avant et après la modification simplifiée n°3 du PLU

	Superficie par zone en hectares – PLU en vigueur	Superficie par zones en hectares - Modification simplifiée n°3 (inchangée)
Zones U	3622,37	3622,37
Zones AU	138,21	138,21
Zones A	634,87	634,87
Zones N	251,39	251,39
Total	4 646,84	4 646,84

4. Effets de la modification simplifiée n°3 du PLU sur l'environnement et articulation avec les documents supérieurs et le PADD

4.1. Analyse des effets de la modification simplifiée 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 simplifiée n°3 sur l'environnement au regard des thématiques analysées dans l'évaluation environnementale.

	Prendre en compte la suppression de la ZAC	**Modifier certaines règles d'implantation**	**Modifier certaines dispositions réglementaires**	**Rectification d'erreur matérielle**
Caractéristiques géophysiques	Pas d'incidence directe sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'état initial de l'environnement (climat, forme du relief, sol et sous-sol).			
Patrimoine naturel et cadre de vie	Pas d'incidence sur le patrimoine et le cadre de vie. Pas d'incidence sur le paysage urbain.			
Paysage urbain				
Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets	Pas d'incidence sur l'énergie, l'émission de gaz à effet de serre et la gestion des déchets.			
Cycle de l'eau, gestion et	Pas d'incidence sur le cycle de l'eau, la gestion et l'exploitation de la ressource.			

exploitation de la ressource	

4.2. Articulation avec les documents supérieurs

La modification simplifiée n°3 est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise** approuvé le 16 décembre 2016 qui prévoit notamment :

- D'optimiser les ressources foncières,
- De revitaliser et restructurer les espaces urbanisés,
- De se prémunir face aux risques majeurs,

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

A travers son PADD, la ville de Reims a défini des objectifs qui ont pour but de renforcer l'attractivité économique, résidentielle et touristique de la Ville et de promouvoir un cadre de vie qualitatif et dynamique et de développer une politique en faveur de la transition écologique.

Les adaptations envisagées et décrites ci-avant s'inscrivent dans les objectifs définis dans le PADD.

5. Adaptations non substantielles du dossier survenu après les avis des personnes publiques associées.

Conformément aux avis rendus par les personnes publiques associées, deux adaptations mineures au dossier ont été réalisées.

D'une part, le présent additif indiquait que la page 272 du document « Annexes » était modifiée s'agissant de la liste des zones d'aménagement concertées. Or, il s'agissait de la page 283 du document « Annexes ». Le présent additif est corrigé.

D'autre part, l'additif au rapport de présentation indiquait que le texte de l'OAP remplaçait Reims Métropole par communauté urbaine du Grand Reims. Or, le texte de l'OAP ne contenait pas cette modification. Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est modifié en conséquence.