PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification n°3

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
Révision allégée n°3 : 26/09/2024
Mise en compatibilité n°1 : 26/09/2024
Modification n°3 : 18/12/2024

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 d'une révision allégée approuvée 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.

Ainsi, le Conseil Municipal de Reims, lors de sa séance du 5 février 2024 a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n°3 de son PLU.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La modification n°3 a pour objectifs:

- de transcrire les orientations d'aménagement et de mutations urbaines définies dans le cadre de grands projets urbains portés sur la Ville de Reims
- de reconvertir et réutiliser les friches urbaines, en particulier celles situées sur le secteur du Port Colbert, Reims Grand Centre et de l'Arc Nord Est …
- d'apporter des adaptations non substantielles aux dispositions du plan, permettant de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le tableau ci-après justifie le choix de la procédure de modification 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 six 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 ne sont prévues. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 152-31.
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. Il prévoit en revanche l'adaptation du règlement graphique et écrit, et les OAP
L153-41	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)	Il entre dans le champ de la modification de droit commun tel que défini à l'article L 153-41.

2. Secteur Port Colbert

2.1. Sous-secteur Peugeot - Jacob Delafon - Vernouillet

Contexte

En 2021, la Ville de Reims a fait l'acquisition de la friche « Peugeot – Jacob Delafon » d'environ 3,7 ha et souhaite développer une opération d'aménagement sur ce secteur dont elle est propriétaire. Cette reconquête de friches concerne également la parcelle voisine AS313.

A ce titre, ce sous-secteur issu de la vaste zone en mutation « Port Colbert » s'orientera vers la création d'un quartier mixte axé préférentiellement vers l'enseignement supérieur, le tertiaire, le logement, l'hôtellerie ou encore la constitution de tiers lieux. Ce nouveau quartier s'articulera autour d'une nouvelle place publique tournée vers le canal.

L'objectif est de construire une continuité de façade urbaine le long du canal permettant le développement d'un secteur de proximité entre les « Magasins Généraux » et le centre-ville.

En parallèle, des projets immobiliers privés connexes se font connaître au droit du sous-secteur « Vernouillet » qui pourraient se développer en complément de cette opération d'aménagement.

Justifications

Afin de tenir compte des précisions apportées à la vocation du secteur, l'OAP est adaptée sur plusieurs points (vocation générale du secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet, orientations en matière de mixité fonctionnelle…).

Pour traduire la volonté de construire une continuité de façade urbaine entre les Magasins Généraux et le centre-ville, le secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet, préalablement classé en zone UCb4, ainsi que la parcelle AS313, initialement classé en UFb1, sont reclassés en UCb5 afin de disposer de mêmes règles d'urbanisme que les Magasins Généraux. Toutefois, les règles de stationnement pour les hôtels sont modifiées rues Soussillon et Vernouillet, afin de tenir compte de la proximité de la gare et du centre-ville. Par ailleurs, les règles spécifiques au secteur UCb4, qui était spécifiquement délimité pour le secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet, sont supprimées. L'OAP est également modifiée (trame des espaces publics et structure paysagère, notamment).

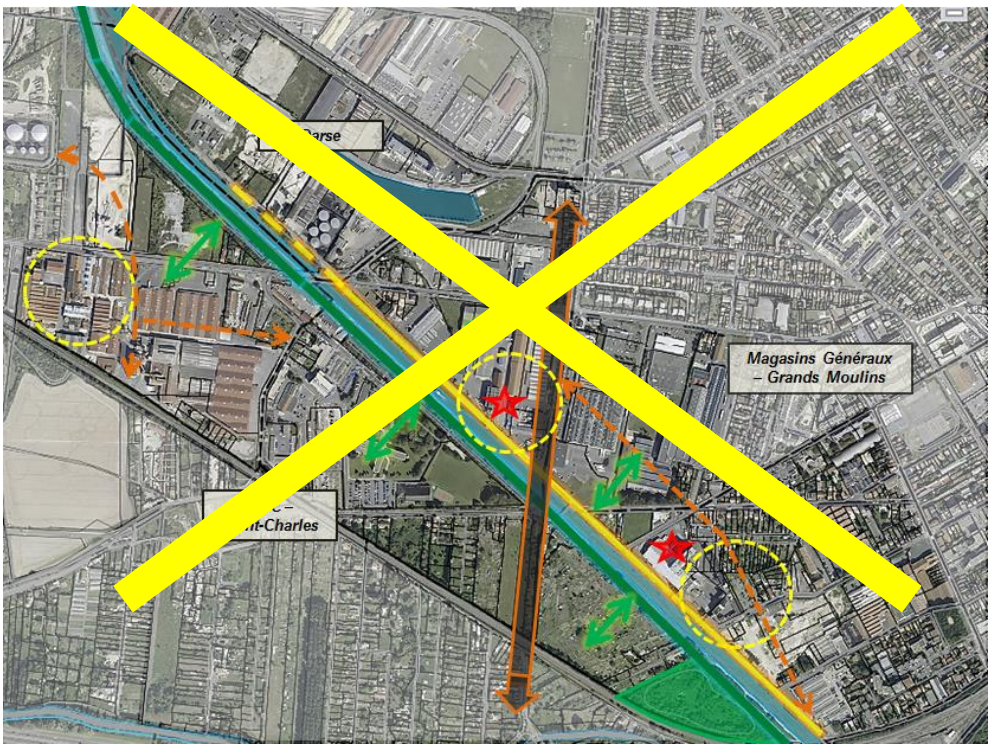
Dans le but de retranscrire les choix en matière de trame et d'organisation viaires, notamment la création d'une nouvelle place publique et de venelles de desserte interne autour des îlots, en lieu et place du projet de voirie inter-quartiers délestant l'avenue Brébant, et afin de tenir compte des acquisitions de la collectivité, les emplacements réservés 32 (élargissement de la rue Soussillon), 34 (création de la liaison inter-quartiers) sont supprimés, l'emplacement réservé 33 (élargissement de la rue Vernouillet) est réduit. Un nouvel emplacement réservé est créé afin d'aménager une nouvelle place publique (41). Les marges de recul du secteur sont également supprimées. L'OAP est adaptée pour tenir compte de ces changements (schéma de principe, trame des espaces publics et structure paysagère, qualités paysagères…).

Enfin, de manière générale, afin de garantir une plus grande liberté de création architecturale, urbanistique et paysagère, et de faciliter la reconquête de cette friche, l'OAP est assouplie notamment en matière de structure viaire, de formes d'habitat et typologies de logement, d'emprise et organisation au sol des constructions, de volumétrie des constructions et de traitement des limites public-privé.

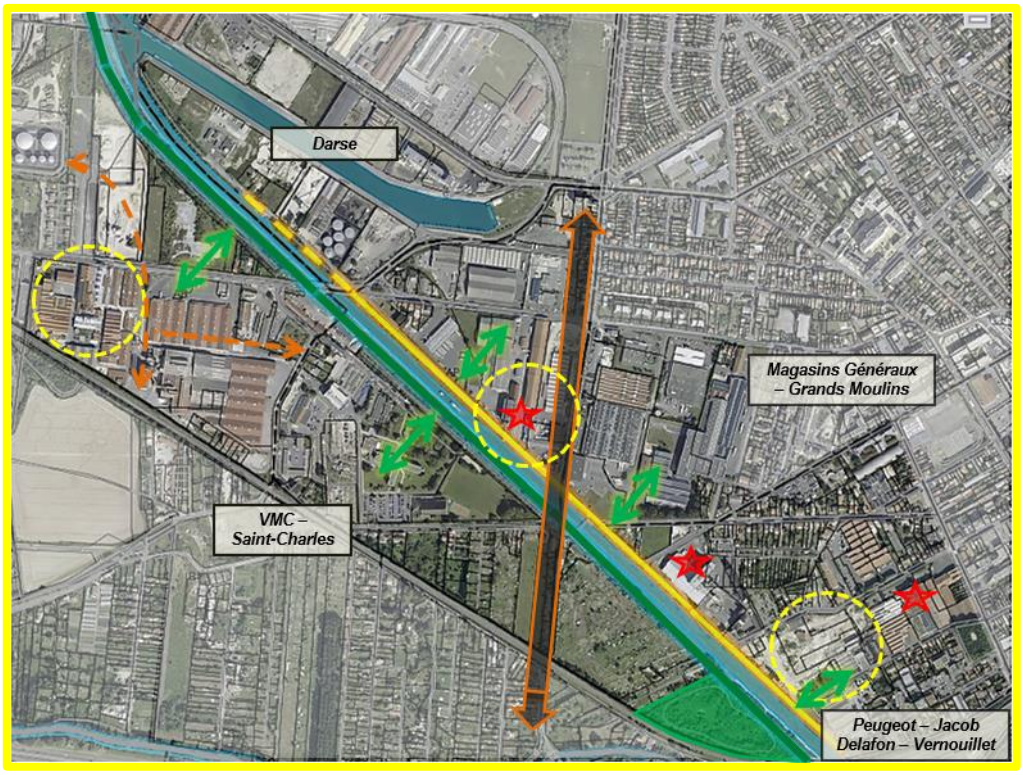
Adaptations des Orientations d'aménagement et de programmation

Le schéma de principe de l'OAP Port Colbert est adapté (pp 5-6):

Avant modification :



Après modification



Voirie structurante à créer (PDU)
Maillage viaire à créer
Quai d'animation urbaine
Polarité urbaine
Patrimoine à valoriser ou réhabiliter
Cheminement doux existant
Parc existant
Diffusion du paysage de la Coulée Verte / Connexions visuelles et physiques

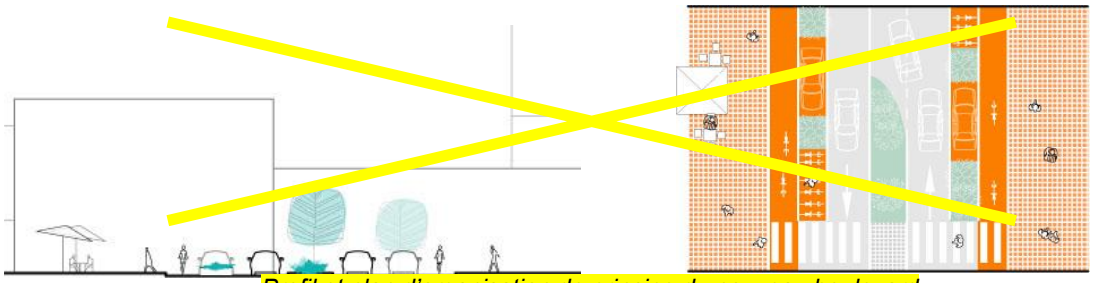
Le schéma existant dans la partie « A.b. Orientations d'aménagement à l'échelle du sous-secteur "Magasins Généraux / Grands Moulins"» est supprimé (p 8)



Un schéma est ajouté dans la partie « B.a. Trame des espaces publics et structure paysagère » (p 10)

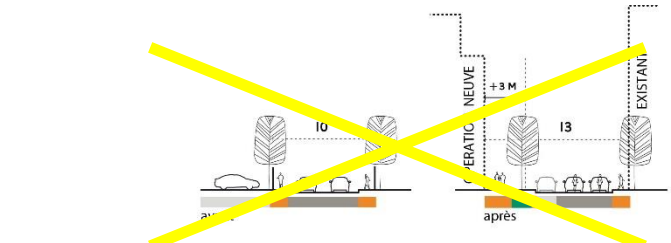


Les schémas existants dans la partie « B.b.a. maillage primaire : une nouvelle voie inter-quartier » sont supprimés (p 11)



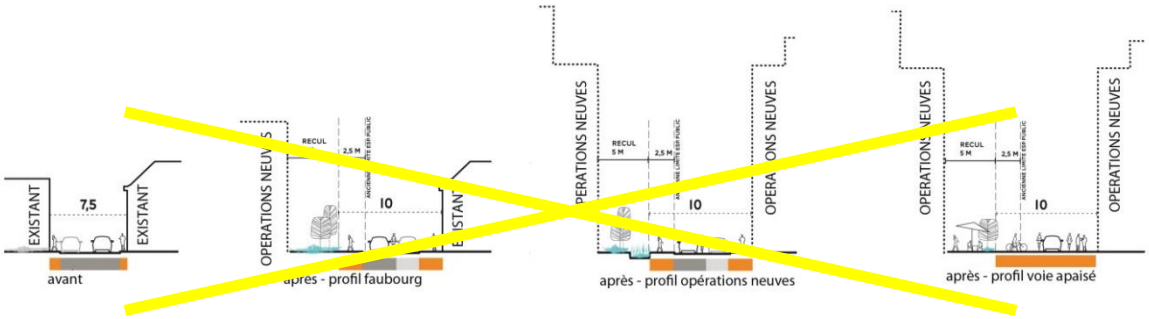
~~*Profil et plan d'organisation de principe du nouveau boulevard (esquisse à valeur d'information)*~~

Le schéma existant dans la partie « B.b.b. maillage secondaire : la rue Vernouillet » est supprimé (p 11)



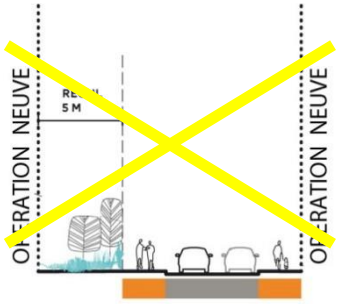
~~*Profil de principe de l'élargissement de la rue Vernouillet et des reculs. (esquisse à valeur d'information)*~~

Le schéma existant dans la partie « B.b.c. la rue Soussillon » est supprimé (p 12)



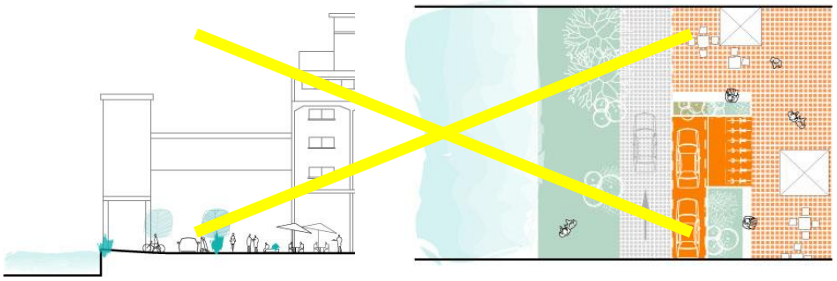
~~*Profil de principe de l'élargissement de la rue Soussilon et des reculs. (esquisse à valeur d'information)*~~

Le schéma existant dans la partie « B.b.d. Maillage tertiaire : création d'une voie entre les unités foncières Jacob Delafon et Vernouillet » est supprimé (p 12)



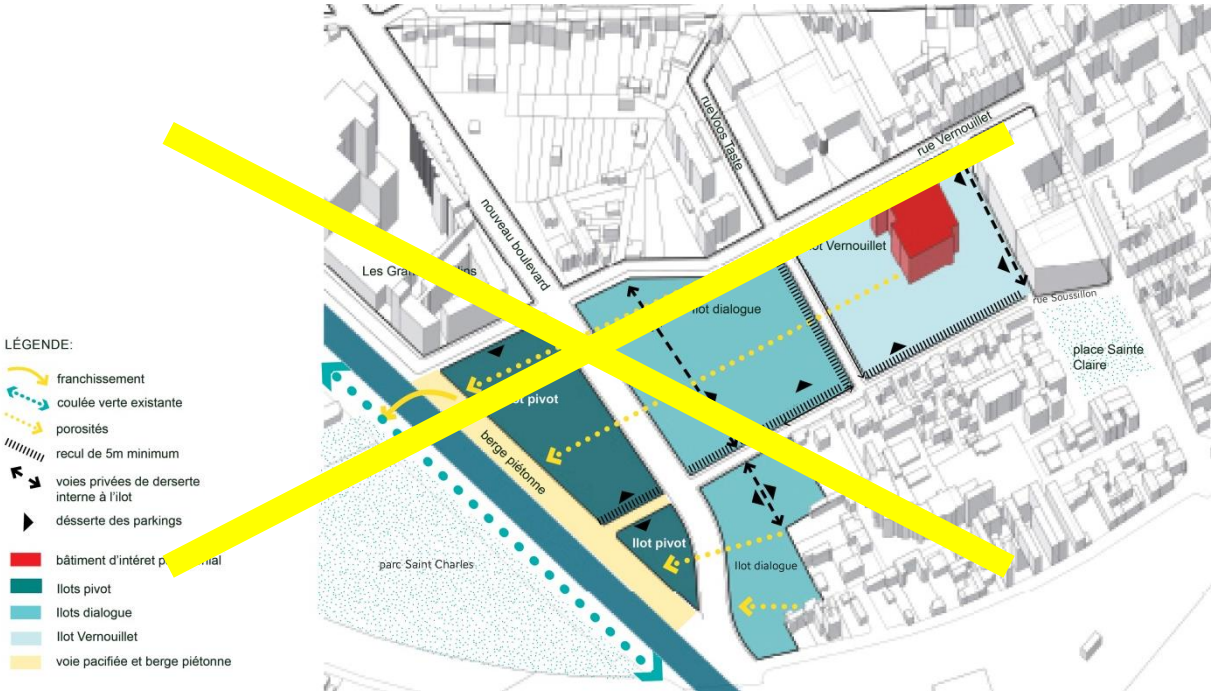
~~*Profils de principe de la nouvelle voie crée et du recul. (esquisse à valeur d'information*~~

Le schéma existant dans la partie « B.c.a. Transformation de l'avenue Brébant en berge piétonne » est supprimé (p 13)



~~*Profil et plan d'organisation de principe des berges de l'avenue de Brébant pacifiées*~~

Le schéma existant dans la partie « C.b. Volumétrie des constructions » est supprimé (p 15)



~~*Schéma d'orientation de morphologie des îlots urbains.*~~

Orientations écrites

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 4) **2.2. Port Colbert** (…) **Orientations** (…) ▪ **Conférer aux différents sous-secteurs une identité urbaine propre** - ***Sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins*** : La réorganisation urbaine s'articulera sur la mise en valeur du canal avec la création d'un quai d'animation urbaine. Elle s'appuiera également sur la proximité de la gare SNCF et du centre-ville de Reims, et facilitera les liaisons piétonnes vers le parc Saint-Charles. Ce sous-secteur accueillera des typologies mixtes et alternatives au sens de la superposition des fonctions urbaines : logements, activités notamment artisanales, commerces et services… Les principaux axes viaires pourront accueillir des programmes plus denses, en particulier de logements, pouvant offrir des rez-de-chaussée actifs. (…) ▪ **Restructurer et hiérarchiser le maillage viaire** - Réaliser le bouclage de la rocade médiane prévue au PDU, en créant le bloc de contournement des jardins ouvriers : réaliser la liaison automobile Charles Arnould / Egalité. - Délester l'avenue Brébant, en créant une nouvelle voirie de desserte inter-quartiers reliant l'avenue Brébant au boulevard	*(p 4)* **2.2. Port Colbert** (…) **Orientations** (…) ▪ **Conférer aux différents sous-secteurs une identité urbaine propre** - ***Sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins*** : La réorganisation urbaine s'articulera sur la mise en valeur du canal avec la création d'un quai d'animation urbaine. Elle s'appuiera également sur la proximité de la gare SNCF et du centre-ville de Reims, et facilitera les liaisons piétonnes vers le parc Saint-Charles. Ce sous-secteur accueillera des typologies mixtes et alternatives au sens de la superposition des fonctions urbaines : logements, activités notamment artisanales, commerces et services… Les principaux axes viaires pourront accueillir des programmes plus denses, en particulier de logements, pouvant offrir des rez-de-chaussée actifs. - ***Sous-secteur Peugeot – Jacob Delafon – Vernouillet*** : ce sous-secteur s'orientera vers la création d'un quartier mixte axé préférentiellement vers l'enseignement supérieur, le tertiaire, le logement, l'hôtellerie ou encore la constitution de tiers lieux. Ce quartier s'articulera autour d'une nouvelle place publique tournée vers le canal et la constitution de venelles de liaison interne du sous-secteur. (…) ▪ **Restructurer et hiérarchiser le maillage viaire** - Réaliser le bouclage de la rocade médiane prévue au PDU, en créant le bloc de contournement des jardins ouvriers : réaliser la liaison automobile Charles Arnould / Egalité. ~~- Délester l'avenue Brébant, en créant une nouvelle voirie de desserte inter-quartiers reliant l'avenue Brébant au boulevard~~

Charles Arnould via la rue du Mont d'Arène. - Pacifier et optimiser les franchissements existants au-dessus du canal rues Pierre Maître et de Courcelles. (…)	~~Charles Arnould via la rue du Mont d'Arène.~~ - Réaménager les axes destinés à accueillir la nouvelle ligne de Bus à Haut Niveau de Service - Pacifier et optimiser les franchissements existants au-dessus du canal rues Pierre Maître et de Courcelles. (…)
ORIENTATIONS DETAILLEES SUR LE SECTEUR JACOB-DELAFON – PEUGEOT - VERNOUILLET ***A. Contexte*** (…) ***A.c. Orientations d'aménagement à l'échelle de l'ilot opérationnel Jacob Delafon – Peugeot – Vernouillet*** (…) ***A.c.a. Jacob Delafon : Une nouvelle vitrine urbaine marquant l'entrée du nouveau quartier Port Colbert*** - faire émerger des signaux architecturaux pour marquer l'entrée du secteur, mais aussi la déviation de l'avenue Brébant et la pacification des quais face au parc St Charles, (…) ***A.c.b. Peugeot : Accompagner la déviation du boulevard et compléter la nouvelle façade sur le canal*** - profiter des flux apaisés sur le nouveau boulevard pour créer une offre commerciale appropriée et attractive, - créer des émergences bâties qui devront s'intégrer dans le grand paysage. (…)	***ORIENTATIONS DETAILLEES SUR LE SECTEUR JACOB-DELAFON – PEUGEOT - VERNOUILLET*** ***A. Contexte*** (…) ***A.c. Orientations d'aménagement à l'échelle de l'ilot opérationnel Jacob Delafon – Peugeot – Vernouillet*** (…) ***A.c.a. Jacob Delafon : Une nouvelle vitrine urbaine marquant l'entrée du nouveau quartier Port Colbert*** - faire émerger des signaux architecturaux pour marquer l'entrée du secteur~~, mais aussi la déviation de l'avenue Brébant~~ et la pacification des quais face au parc St Charles, (…) ***A.c.b. Peugeot : ~~Accompagner la déviation du boulevard et c~~Compléter la nouvelle façade sur le canal*** - profiter des flux apaisés sur le nouveau boulevard pour créer une offre commerciale appropriée et attractive, - créer des émergences bâties qui devront s'intégrer dans le grand paysage. (…)

B. Principe de composition urbaine de l'îlot opérationnel Jacob Delafon - Peugeot – Vernouillet	***B. Principe de composition urbaine de l'îlot opérationnel Jacob Delafon - Peugeot – Vernouillet***
B.a. Trame des espaces publics et structure paysagère	***B.a. Trame des espaces publics et structure paysagère***
(…)	(…)
Cette nouvelle trame s'organise autour de :	Cette nouvelle trame s'organise autour de :
5 actions principales à l'échelle de l'ilot opérationnel, qui donnera lieu à un travail paysager sur l'espace public en connectant les différents espaces verts du quartier pour en faire un véritable réseau écologique :	~~5 actions principales à l'échelle de l'ilot opérationnel, qui donnera lieu à un travail paysager sur l'espace public en connectant les différents espaces verts du quartier pour en faire un véritable réseau écologique :~~
- l'ouverture du premier tronçon de la voie inter-quartier pour dévier les flux de l'avenue Brébant,	~~- l'ouverture du premier tronçon de la voie inter-quartier pour dévier les flux de l'avenue Brébant,~~
- la transformation de l'avenue Brébant, au droit des opérations Jacob Delafon et Peugeot, en berge piétonnisée,	- l'objectif de construire une continuité de façade urbaine le long du canal permettant le développement d'un secteur de proximité entre les « Magasins Généraux » et le centre-ville.
- la requalification des voies secondaires existantes, notamment Vernouillet et Soussillon,	- la création d'une nouvelle place publique et de venelles de desserte interne autour des îlots à construire à créer,
- l'amélioration du franchissement du canal,	- la transformation de l'avenue Brébant, au droit des opérations Jacob Delafon et Peugeot, en berge piétonnisée,
- la prise en compte dans la conception interne des îlots privés, de porosités physiques et visuelles depuis les faubourgs vers le canal.	- la requalification des voies secondaires existantes, notamment Vernouillet et Soussillon,
	~~- l'amélioration du franchissement du canal,~~
	~~- la prise en compte dans la conception interne des îlots privés, de porosités physiques et visuelles depuis les faubourgs vers le canal.~~
B.b. Structure viaire	***B.b. Structure viaire***
B.b.a. Maillage primaire : une nouvelle voie inter-quartier	~~***B.b.a. Maillage primaire : une nouvelle voie inter-quartier***~~
Une nouvelle voie inter-quartier sera créée. Cette nouvelle voie structurante est une voie multimodale. Son profil a double vocation : d'une part, il doit permettre aux différents flux piétons, vélo, voitures et transports en commun, de circuler en toute sécurité ; tout en offrant les qualités spatiales et d'accessibilité d'un boulevard urbain actif pour permettre le fonctionnement d'activités en rez-de-chaussée : commerces, services de proximité… D'autre part, l'emprise de la chaussée	~~Une nouvelle voie inter-quartier sera créée. Cette nouvelle voie structurante est une voie multimodale. Son profil a double vocation : d'une part, il doit permettre aux différents flux piétons, vélo, voitures et transports en commun, de circuler en toute sécurité ; tout en offrant les qualités spatiales et d'accessibilité d'un boulevard urbain actif pour permettre le fonctionnement d'activités en rez-de-chaussée : commerces, services de proximité… D'autre part, l'emprise de la chaussée~~

roulante devra permettre le report des flux de l'avenue Brébant.	~~roulante devra permettre le report des flux de l'avenue Brébant.~~
B.b.b. Maillage secondaire : la rue Vernouillet	~~***B.b.b. Maillage secondaire : la rue Vernouillet***~~
Afin de renforcer son caractère de liaison avec la gare, supporter les flux liés aux nouvelles opérations et sécuriser les déplacements modes doux, l'emprise publique de la rue Vernouillet, sera élargie à l'intérieur de l'ensemble des parcelles privées de l'ilot opérationnel donnant sur cette rue.	Afin de renforcer son caractère de liaison avec la gare, supporter les flux liés aux nouvelles opérations et sécuriser les déplacements modes doux, l'emprise publique de la rue Vernouillet, sera élargie à l'intérieur de l'ensemble des parcelles privées de l'ilot opérationnel donnant sur cette rue.
B.b.c. La rue Soussillon	~~***B.b.c. La rue Soussillon***~~
La rue Soussillon, d'un usage plus local lié directement à la desserte des nouveaux îlots urbains, nécessite également un élargissement afin d'améliorer les circulations piétonnes et créer du stationnement longitudinal. L'emprise publique sera élargie à l'intérieur de l'ensemble des parcelles privées.	~~La rue Soussillon, d'un usage plus local lié directement à la desserte des nouveaux îlots urbains, nécessite également un élargissement afin d'améliorer les circulations piétonnes et créer du stationnement longitudinal. L'emprise publique sera élargie à l'intérieur de l'ensemble des parcelles privées.~~
Dans la partie haute de la rue Soussillon, de la place Saint Claire jusqu'à l'intersection de la nouvelle voie inter-quartier, les constructions s'implanteront en retrait de façon à prendre en compte et valoriser le tissu de faubourg environnant et à créer une ambiance plus végétalisée de la rue.	~~Dans la partie haute de la rue Soussillon, de la place Saint Claire jusqu'à l'intersection de la nouvelle voie inter-quartier, les constructions s'implanteront en retrait de façon à prendre en compte et valoriser le tissu de faubourg environnant et à créer une ambiance plus végétalisée de la rue.~~
Dans la partie basse de la rue Soussillon, entre la nouvelle voie inter-quartier et le quai piéton, la voie sera apaisée et n'aura pour usage que l'accès aux parkings souterrains des nouveaux immeubles.	~~Dans la partie basse de la rue Soussillon, entre la nouvelle voie inter-quartier et le quai piéton, la voie sera apaisée et n'aura pour usage que l'accès aux parkings souterrains des nouveaux immeubles.~~
B.b.d. Maillage tertiaire : création d'une voie entre les unités foncières Jacob Delafon et Vernouillet	~~***B.b.d. Maillage tertiaire : création d'une voie entre les unités foncières Jacob Delafon et Vernouillet***~~
Afin de permettre la viabilisation de l'îlot Vernouillet, une voie sera créée dans le prolongement de la rue Voos Taste. L'emprise et le profil de cette voie restent à définir mais elle devra permettre la circulation des flux piétons, voitures et vélos en toute sécurité. Au sud de cette nouvelle voie, les constructions s'implanteront en retrait.	~~Afin de permettre la viabilisation de l'îlot Vernouillet, une voie sera créée dans le prolongement de la rue Voos Taste. L'emprise et le profil de cette voie restent à définir mais elle devra permettre la circulation des flux piétons, voitures et vélos en toute sécurité. Au sud de cette nouvelle voie, les constructions s'implanteront en retrait.~~
B.c. Mobilité douce	~~***B.c. Mobilité douce***~~
Afin d'encourager ces modes de déplacement, les réseaux vélos et piétons seront très maillés. Ils offriront plus de possibilités que le réseau automobile. L'ensemble des espaces publics et parcs sera perméable à ces modes doux de circulation. Ce maillage doit permettre une différenciation de rythme qui dépend à la fois des	~~Afin d'encourager ces modes de déplacement, les réseaux vélos et piétons seront très maillés. Ils offriront plus de possibilités que le réseau automobile. L'ensemble des espaces publics et parcs sera perméable à ces modes doux de circulation. Ce maillage doit permettre une différenciation de rythme qui dépend à la fois des~~

temps de parcours et de la relation au paysage.	~~temps de parcours et de la relation au paysage.~~
Un axe majeur cyclable en site propre est envisagé le long du nouveau boulevard et du quai Brébant pacifié, alors que les aménagements cyclables et piétons des rues Vernouillet et Soussillon seront plus légers et privilégieront un partage de la voie qui aura pour conséquence de ralentir les circulations automobiles.	~~Un axe majeur cyclable en site propre est envisagé le long du nouveau boulevard et du quai Brébant pacifié, alors que les aménagements cyclables et piétons des rues Vernouillet et Soussillon seront plus légers et privilégieront un partage de la voie qui aura pour conséquence de ralentir les circulations automobiles.~~
B.c.a. Transformation de l'avenue Brébant en berge piétonne	~~***B.c.a. Transformation de l'avenue Brébant en berge piétonne***~~
L'avenue Brébant a pour vocation de devenir une voie de circulation douce majeure. Son profil pourra être repris pour y intégrer un projet d'aménagement paysager, une voie cyclable en site propre et des terrasses en relation directe avec les rez-de-chaussée des îlots, qu'ils soient privés ou publics.	~~L'avenue Brébant a pour vocation de devenir une voie de circulation douce majeure. Son profil pourra être repris pour y intégrer un projet d'aménagement paysager, une voie cyclable en site propre et des terrasses en relation directe avec les rez-de-chaussée des îlots, qu'ils soient privés ou publics.~~
Cette nouvelle voie de circulation douce fait partie du maillage primaire car elle a un rôle structurant à l'échelle de l'ensemble du site de Port Colbert, reliant notamment les espaces des Promenades, depuis le parc de la Patte d'Oie, jusqu'à la Darse.	~~Cette nouvelle voie de circulation douce fait partie du maillage primaire car elle a un rôle structurant à l'échelle de l'ensemble du site de Port Colbert, reliant notamment les espaces des Promenades, depuis le parc de la Patte d'Oie, jusqu'à la Darse.~~
B.c.b. Franchissement	~~***B.c.b. Franchissement***~~
Afin de rendre accessible la coulée verte de manière fluide et lisible depuis le centre-ville de Reims, un franchissement piéton du canal pourrait être créé, potentiellement dans la continuité de la rue Vernouillet. L'aménagement des îlots urbains « pivots » à cet endroit devra tenir compte de cette connexion potentielle en garantissant notamment une continuité piétonne au sol.	~~Afin de rendre accessible la coulée verte de manière fluide et lisible depuis le centre-ville de Reims, un franchissement piéton du canal pourrait être créé, potentiellement dans la continuité de la rue Vernouillet. L'aménagement des îlots urbains « pivots » à cet endroit devra tenir compte de cette connexion potentielle en garantissant notamment une continuité piétonne au sol.~~
B.d. Mixité urbaine	***B.~~d.~~c. Mixité urbaine***
B.d.a. Mixité fonctionnelle	***B.~~d.~~c.a. Mixité fonctionnelle***
L'ilot opérationnel présentera une mixité de fonctions importante.	L'ilot opérationnel présentera une mixité de fonctions importante.
L'objectif de répartition programmatique en m² de surface de plancher à l'échelle du sous-secteur est le suivant:	~~L'objectif de répartition programmatique en m² de surface de plancher à l'échelle du sous-secteur est le suivant:~~
▪ Logements : entre 55 000 et 65 000 m²	~~▪ Logements : entre 55 000 et 65 000 m²~~
▪ Activités et bureaux : entre 15 000 m² et 20 000 m²	~~▪ Activités et bureaux : entre 15 000 m² et 20 000 m²~~
▪ Commerces et services : entre 2 000 et 4 000 m²	~~▪ Commerces et services : entre 2 000 et 4 000 m²~~
La répartition spatiale de ces fonctions doit s'inscrire dans une intelligence de projet global à	La répartition spatiale de ces fonctions doit s'inscrire dans une intelligence de projet global à

l'échelle de l'ensemble de l'îlot opérationnel pour éviter une surcharge de l'une des fonctions au détriment des autres. Le quartier d'affaires Clairmarais constitue déjà une offre importante de surface tertiaire dans le quartier. L'offre de surface d'activités développée par les opérateurs devra se positionner dans une logique de complémentarité fonctionnelle et en continuité de celui-ci. L'offre de commerces et de services sera d'avantage adressée vers les deux voies structurantes : la nouvelle voie inter-quartier et l'avenue Brébant pacifiée. Les typologies de commerces proposées doivent tenir compte de leurs positionnements urbains, afin de proposer des espaces commerciaux attractifs et appropriables. La mixité programmatique au sein même des entités bâties est encouragée le long du nouveau boulevard. La constructibilité étant très importante au sein de l'ilot opérationnel, une attention toute particulière des opérateurs est demandée quant à la réversibilité des surfaces et des volumes proposés. Volumes de grande capacité, hauteur sous plafonds d'étage courant de 3 ou 4 m… sont autant de dispositifs qui sont encouragés. (…) ***B.d.b. Mixité sociale et typo-morphologique*** Les formes d'habitat et typologies de logement qui se développeront seront variées de manière à proposer une diversité typo-morphologique qui permet la mixité sociale et des parcours résidentiels au sein du quartier. Il s'agit également d'offrir des produits adaptés aux évolutions socio démographiques de la ville : ▪ Augmentation du nombre de petits ménages. ▪ Décohabitation. ▪ Vieillissement de la population. ▪ Paupérisation. Ces facteurs orientent l'offre vers des petits logements accessibles et une combinaison intelligente entre logements et services. Il est recommandé de favoriser l'accession aidée. L'objectif de répartition de logements par typologie à l'échelle du sous-secteur est le suivant:	l'échelle de l'ensemble de l'îlot opérationnel pour éviter une surcharge de l'une des fonctions au détriment des autres. Le quartier d'affaires Clairmarais constitue déjà une offre importante de surface tertiaire dans le quartier. L'offre de surface d'activités développée par les opérateurs devra se positionner dans une logique de complémentarité fonctionnelle et en continuité de celui-ci. L'offre de commerces et de services sera d'avantage adressée vers les deux voies structurantes : ~~la nouvelle voie inter-quartier et~~ l'avenue Brébant pacifiée et la nouvelle place créée. Les typologies de commerces proposées doivent tenir compte de leurs positionnements urbains, afin de proposer des espaces commerciaux attractifs et appropriables. La mixité programmatique au sein même des entités bâties est encouragée ~~le long du nouveau boulevard~~. ~~La constructibilité étant très importante au sein de l'ilot opérationnel,~~ une attention toute particulière des opérateurs est demandée quant à la réversibilité des surfaces et des volumes proposés. Volumes de grande capacité, hauteur sous plafonds d'étage courant de 3 ou 4 m… sont autant de dispositifs qui sont encouragés. (…) ***B.~~d.~~c.b. Mixité sociale et typo-morphologique*** Les formes d'habitat et typologies de logement qui se développeront seront variées de manière à proposer une diversité typo-morphologique qui permet la mixité sociale et des parcours résidentiels au sein du quartier. ~~Il s'agit également d'offrir des produits adaptés aux évolutions socio démographiques de la ville :~~ ~~▪ Augmentation du nombre de petits ménages.~~ ~~▪ Décohabitation.~~ ~~▪ Vieillissement de la population.~~ ~~▪ Paupérisation.~~ ~~Ces facteurs orientent l'offre vers des petits logements accessibles et une combinaison intelligente entre logements et services. Il est recommandé de favoriser l'accession aidée.~~ ~~L'objectif de répartition de logements par typologie à l'échelle du sous-secteur est le suivant:~~

▪ Studio : entre 10 et 20% à destination des personnes isolées, d'étudiants et/ou d'investissements locatifs …	▪ ~~Studio : entre 10 et 20% à destination des personnes isolées, d'étudiants et/ou d'investissements locatifs …~~
▪ Appartements T1-T2 : entre 30 et 40% à destination des jeunes ménages, des foyers monoparentaux…	▪ ~~Appartements T1-T2 : entre 30 et 40% à destination des jeunes ménages, des foyers monoparentaux…~~
▪ Appartements T3-T4 : entre 30 et 40% à destination des familles.	▪ ~~Appartements T3-T4 : entre 30 et 40% à destination des familles.~~
▪ Appartements T5 et plus : entre 10 et 20% à destination des familles nombreuses	▪ ~~Appartements T5 et plus : entre 10 et 20% à destination des familles nombreuses~~
L'innovation en termes de typologie de logement est également incitée : logement flexible, reconfigurable, mutualisable, recherche de qualité et de singularité... De même, l'innovation en termes de montage d'opération, autopromotion, logement participatif, coopératif… est encouragée.	L'innovation en termes de typologie de logement est également incitée : logement flexible, reconfigurable, mutualisable, recherche de qualité et de singularité... De même, l'innovation en termes de montage d'opération, autopromotion, logement participatif, coopératif… est encouragée.
C. Morphologies urbaines, architecturales et paysagères	***C. Morphologies urbaines, architecturales et paysagères***
C.a. Emprise et organisation au sol des constructions	***C.a. Emprise et organisation au sol des constructions***
Il est recommandé de respecter un rapport volumétrie / emprise au sol permettant de garantir 2h d'ensoleillement par jour le 21 décembre et 4h le 21 mars, pour 80% minimum des logements de chaque opération immobilière.	Il est recommandé de respecter un rapport volumétrie / emprise au sol permettant de garantir 2h d'ensoleillement par jour le 21 décembre et 4h le 21 mars, pour 80% minimum des logements de chaque opération immobilière.
Pour garantir une porosité piétonne et visuelle entre le faubourg Clairmarais et le canal, des traverses sont encouragées selon un axe est-ouest. Ces traverses pourront être :	~~Pour garantir une porosité piétonne et visuelle entre le faubourg Clairmarais et le canal, des traverses sont encouragées selon un axe est-ouest. Ces traverses pourront être :~~
▪ Des servitudes de passage public.	▪ ~~Des servitudes de passage public.~~
▪ Des passages couverts ou ouverts privés qui garantissent une ouverture diurne.	▪ ~~Des passages couverts ou ouverts privés qui garantissent une ouverture diurne.~~
Ce maillage tertiaire est également très important pour la mutabilité du secteur à long terme. Les îlots étant de grande dimension, il rend possible à terme, un redécoupage en plusieurs entités foncières qui pourront muter indépendamment les unes des autres.	~~Ce maillage tertiaire est également très important pour la mutabilité du secteur à long terme. Les îlots étant de grande dimension, il rend possible à terme, un redécoupage en plusieurs entités foncières qui pourront muter indépendamment les unes des autres.~~
C.b. Volumétrie des constructions	***C.b. Volumétrie des constructions***
C.b.a. Ilots urbains « pivots »	~~***C.b.a. Ilots urbains « pivots »***~~
Ce sont les deux îlots urbains qui sont bordés par le canal et la nouvelle berge piétonne d'une part, et la nouvelle voie inter-quartier d'autre part, leur	~~Ce sont les deux îlots urbains qui sont bordés par le canal et la nouvelle berge piétonne d'une part, et la nouvelle voie inter-quartier d'autre part, leur~~

conférant une qualité de pivot dans l'espace urbain avec une double façade pour ces bâtiments.	~~conférant une qualité de pivot dans l'espace urbain avec une double façade pour ces bâtiments.~~
L'objectif est de créer ici un signal urbain et architectural qui nécessite un travail tout particulièrement soigné d'insertion urbaine et de qualité architecturale, en dégageant notamment des vues vers ce paysage privilégié qu'est le bord de canal. Quelques émergences peuvent être admises à des hauteurs homogènes et cohérentes, en respectant le tissu bâti environnant, et prenant en compte l'effet d'ombre sur les bâtiments voisins. L'épaisseur des constructions devra être traitée dans un souci de cohérence volumétrique générale, en fonction de l'orientation et de l'épannelage de chaque bâtiment.	L'objectif est de créer ici un signal urbain et architectural qui nécessite un travail tout particulièrement soigné d'insertion urbaine et de qualité architecturale, en dégageant notamment des vues vers ce paysage privilégié qu'est le bord de canal. Quelques émergences peuvent être admises à des hauteurs homogènes et cohérentes, en respectant le tissu bâti environnant, et prenant en compte l'effet d'ombre sur les bâtiments voisins. L'épaisseur des constructions devra être traitée dans un souci de cohérence volumétrique générale, en fonction de l'orientation et de l'épannelage de chaque bâtiment.
Pour mettre en valeur le signal architectural, les constructions en continuité et/ou voisines seront d'une hauteur inférieure de trois à cinq niveaux par rapport à la hauteur de l'immeuble signal.	~~Pour mettre en valeur le signal architectural, les constructions en continuité et/ou voisines seront d'une hauteur inférieure de trois à cinq niveaux par rapport à la hauteur de l'immeuble signal.~~
Afin de prendre en compte les effets d'ombre, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la nouvelle limite d'emprise publique de la rue Soussillon, sur sa partie Nord.	~~Afin de prendre en compte les effets d'ombre, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la nouvelle limite d'emprise publique de la rue Soussillon, sur sa partie Nord.~~
Une attention particulière sera portée au dialogue entre les bâtiments des Grands Moulins et les nouvelles constructions le long de la rue Vernouillet, notamment en matière de gabarit et de volumétrie.	Une attention particulière sera portée au dialogue entre les bâtiments des Grands Moulins et les nouvelles constructions le long de la rue Vernouillet, notamment en matière de gabarit et de volumétrie.
C.b.b. Ilots urbains « dialogues »	~~***C.b.b. Ilots urbains « dialogues »***~~
Ce sont les deux îlots en contact avec le faubourg Clairmarais qui ont une qualité de transition entre le front bâti sur la nouvelle voie inter-quartier et le tissu de faubourg. Les constructions doivent faire l'objet d'un travail particulier pour prendre en compte et respecter le tissu de faubourg, dont la hauteur moyenne des constructions est de R+2. Ainsi les constructions devront s'organiser en hauteur décroissante depuis le canal la nouvelle voie inter-quartier vers le faubourg existant.	~~Ce sont les deux îlots en contact avec le faubourg Clairmarais qui ont une qualité de transition entre le front bâti sur la nouvelle voie inter-quartier et le tissu de faubourg. Les constructions doivent faire l'objet d'un travail particulier pour prendre en compte et respecter le tissu de faubourg, dont la hauteur moyenne des constructions est de R+2. Ainsi les constructions devront s'organiser en hauteur décroissante depuis le canal la nouvelle voie inter-quartier vers le faubourg existant.~~
L'épaisseur des constructions devra être traitée dans un souci de cohérence volumétrique générale, en fonction de l'orientation et de l'épannelage de chaque bâtiment.	~~L'épaisseur des constructions devra être traitée dans un souci de cohérence volumétrique générale, en fonction de l'orientation et de l'épannelage de chaque bâtiment.~~
Afin de prendre en compte les effets d'ombre, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la nouvelle limite d'emprise publique de la rue Soussillon, sur sa partie Nord, et de la nouvelle voie s'inscrivant dans le prolongement de la rue Voos Taste, sur sa partie Sud.	~~Afin de prendre en compte les effets d'ombre, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la nouvelle limite d'emprise publique de la rue Soussillon, sur sa partie Nord, et de la nouvelle voie s'inscrivant dans le prolongement de la rue Voos Taste, sur sa partie Sud.~~

C.b.c. Ilot Vernouillet	~~***C.b.c. Ilot Vernouillet***~~
Il s'agit de l'îlot inclus dans le tissu du faubourg Clairmarais qui a une qualité de transition encore plus forte entre le front bâti sur la nouvelle voie inter-quartier et le tissu de faubourg.	~~Il s'agit de l'îlot inclus dans le tissu du faubourg Clairmarais qui a une qualité de transition encore plus forte entre le front bâti sur la nouvelle voie inter-quartier et le tissu de faubourg.~~
Afin de prendre en compte les effets d'ombre, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la nouvelle limite d'emprise publique de la rue Soussillon sur sa partie Nord, de façon à permettre la création de jardins pour les logements situés en rez-de-chaussée. Le long de cette rue, il est recommandé de construire à des hauteurs encore plus réduites, afin de respecter le tissu de faubourg qui lui fait face.	~~Afin de prendre en compte les effets d'ombre, les bâtiments s'implanteront en retrait par rapport à la nouvelle limite d'emprise publique de la rue Soussillon sur sa partie Nord, de façon à permettre la création de jardins pour les logements situés en rez-de-chaussée. Le long de cette rue, il est recommandé de construire à des hauteurs encore plus réduites, afin de respecter le tissu de faubourg qui lui fait face.~~
C.c Qualités paysagères	***C.c Qualités paysagères***
A des fins bioclimatiques, pour mettre en place des îlots de fraîcheur dans un environnement urbain très minéral, le traitement paysager des cœurs d'îlots, de même que la conception globale des projets immobiliers dans leur hauteur, devront faire l'objet d'une réflexion approfondie quant aux qualités paysagères et environnementales. Les émergences et rapports visuels à la ville historique d'une part, et au grand paysage d'autre part, sont à étudier avec attention.	A des fins bioclimatiques, pour mettre en place des îlots de fraîcheur dans un environnement urbain très minéral, le traitement paysager des cœurs d'îlots, de même que la conception globale des projets immobiliers dans leur hauteur, devront faire l'objet d'une réflexion approfondie quant aux qualités paysagères et environnementales. Les émergences et rapports visuels à la ville historique d'une part, et au grand paysage d'autre part, sont à étudier avec attention.
Les retraits permis le long de l'avenue Brébant ont vocation à être plantés pour animer cette nouvelle voie de communication douce.	~~Les retraits permis le long de l'avenue Brébant ont vocation à être plantés pour animer cette nouvelle voie de communication douce.~~
(…)	(…)
Les toitures terrasses feront de préférence l'objet d'un projet paysager de qualité : terrasses privées, collectives, jardins partagés, … Une stratégie de végétalisation intensive sera privilégiée. Sur dalle, une épaisseur de terre végétale de 1m minimum est recommandée pour permettre la croissance de deux strates végétales distinctes.	Les toitures terrasses feront de préférence l'objet d'un projet paysager de qualité : terrasses privées, collectives, jardins partagés, … Une stratégie de végétalisation intensive sera privilégiée. Sur dalle, une épaisseur de terre végétale de 1m minimum est recommandée pour permettre la croissance de deux strates végétales distinctes.
	En vue de constituer des continuités paysagères au sein des îlots bâtis du sous-secteur Vernouillet, il est recommandé d'encourager les actions permettant une meilleure perméabilité des surfaces extérieures le long de la rue Vernouillet en réponse aux besoins d'îlots de fraîcheur et à la récupération des eaux pluviales.
C.d Traitement des limites public-privé	***C.d Traitement des limites public-privé***
De manière générale, les concepteurs sont encouragés à traiter les clôtures de manière cohérente à l'échelle de l'ensemble de l'îlot	De manière générale, les concepteurs sont encouragés à traiter les clôtures de manière cohérente à l'échelle de l'ensemble de l'îlot

opérationnel pour éviter un effet de collage. Les éléments formant la limite avec l'espace public pourront être traités de manière unitaire de part et d'autre de la voie en question.	opérationnel pour éviter un effet de collage. Les éléments formant la limite avec l'espace public pourront être traités de manière unitaire de part et d'autre de la voie en question.
Le long du quai Brébant, où les retraits plantés sont encouragés, il est recommandé de privilégier des dénivellements sans barrière plutôt que les éléments architectoniques verticaux occultants, et de traiter les séparations secondaires par la nature du sol. Il est important de ménager des porosités visuelles vers le canal.	~~Le long du quai Brébant, où les retraits plantés sont encouragés, il est recommandé de privilégier des dénivellements sans barrière plutôt que les éléments architectoniques verticaux occultants, et de traiter les séparations secondaires par la nature du sol. Il est important de ménager des porosités visuelles vers le canal.~~
La limite public-privé sur les rues Soussillon et Vernouillet, dans le prolongement du faubourg, pourra être marquée par une clôture, il est néanmoins souhaitable qu'elle n'occulte pas la vue vers les traitements paysagers se trouvant dans la marge de recul.	~~La limite public-privé sur les rues Soussillon et Vernouillet, dans le prolongement du faubourg, pourra être marquée par une clôture, il est néanmoins souhaitable qu'elle n'occulte pas la vue vers les traitements paysagers se trouvant dans la marge de recul.~~
C.e. Stationnement	***C.e. Stationnement***
Le stationnement devra être intégré aux constructions dans la mesure du possible. Seules les places de stationnement visiteur pourront être envisagées en surface mais de façon limitée pour ne pas porter atteinte à la qualité des espaces extérieurs.	Le stationnement devra être intégré aux constructions dans la mesure du possible. ~~Seules les places de stationnement visiteur pourront être envisagées en surface mais de façon limitée pour ne pas porter atteinte à la qualité des espaces extérieurs.~~
Les accès et rampes aux aires de stationnement de surface ou enterrées, de même que les façades de parking, sont vivement déconseillés le long de la nouvelle voie inter-quartier. Ces accès seront assurés dans la mesure du possible depuis les voies secondaires ou tertiaires.	~~Les accès et rampes aux aires de stationnement de surface ou enterrées, de même que les façades de parking, sont vivement déconseillés le long de la nouvelle voie inter-quartier. Ces accès seront assurés dans la mesure du possible depuis les voies secondaires ou tertiaires.~~
C.f. Qualités architecturales	***C.f. Qualités architecturales***
	L'un des enjeux forts du secteur Peugeot - Jacob Delafon est de proposer une diversité de programme tout en créant un quartier intégré au paysage du canal et du quartier faubourgeois de Clairmarais. Les formes urbaines constitueront donc un élément essentiel à la mise en place d'un quartier mixte à différente échelle, proposant des usages domestiques en lien avec les habitats alentours, tout en assurant une cohérence urbaine avec une programmation active autour de la jeunesse.
	La façade de l'Avenue Brébant, face au vaste panorama du canal et du parc St Charles, constitue un point d'ancrage essentiel pour le secteur, servant de transition entre le centre-ville et les Magasins Généraux. Les bâtiments emblématiques seront privilégiés le long du canal, renforçant ainsi son attrait visuel et son accessibilité.

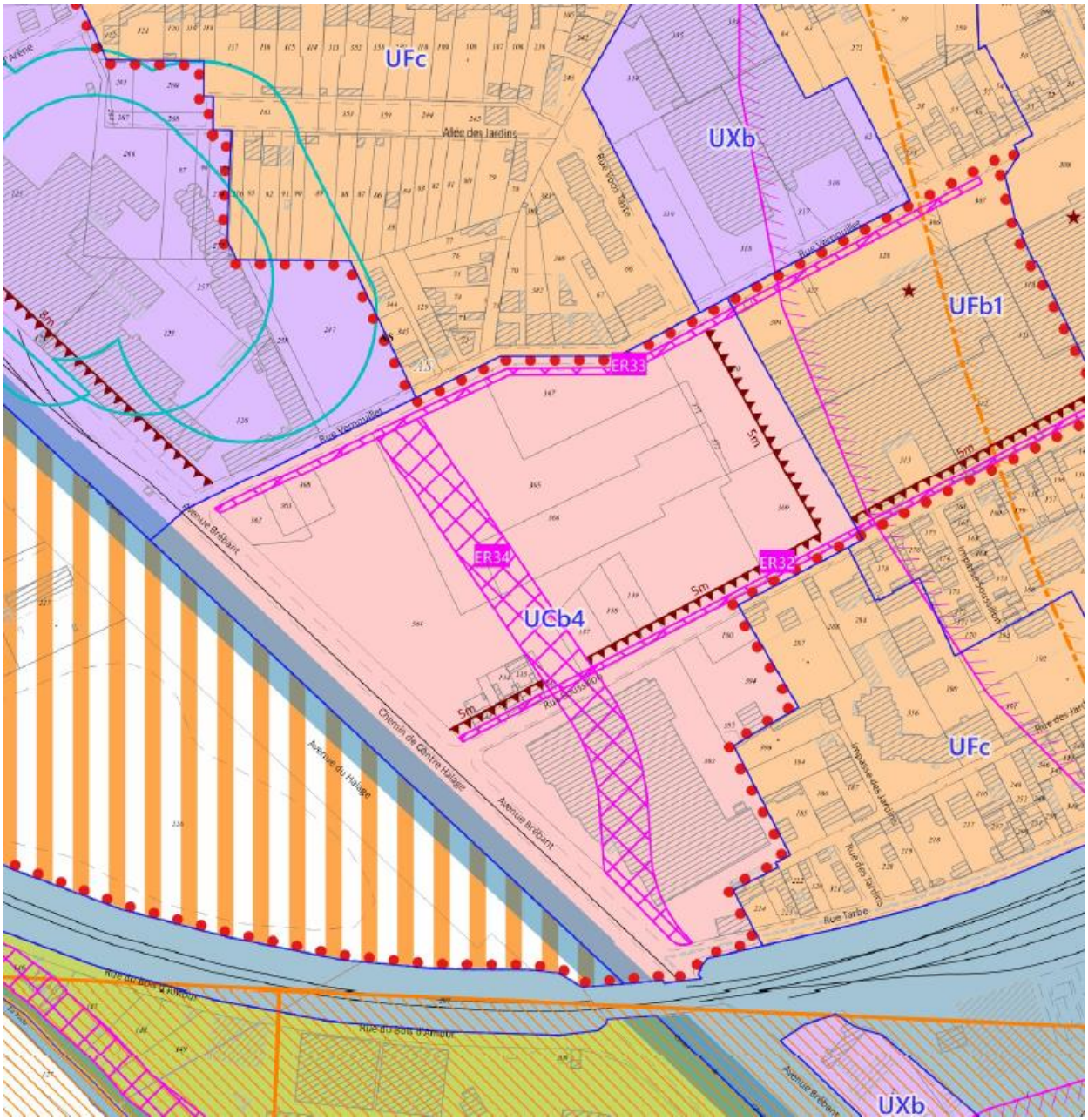
	Une dynamique verticale sera instaurée par la variation des hauteurs des constructions, créant un rythme urbain cohérent qui accompagne la transition entre chaque plan. Cette diversité esthétique ajoute une dimension visuelle stimulante à l'environnement urbain.
Pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité, adaptée aux enjeux de régénération urbaine et environnementaux, les prolongements extérieurs (terrasses, loggias,…) sont fortement recommandés.	Pour favoriser la réalisation d'une architecture de qualité, adaptée aux enjeux de régénération urbaine et environnementaux, les prolongements extérieurs (terrasses, loggias,…) sont fortement recommandés.
Les édicules et éléments techniques localisés en façade ou en toiture devront s'insérer harmonieusement avec l'architecture du bâtiment, et tout particulièrement lorsque qu'il s'agit des toitures terrasses accessibles faisant l'objet d'un traitement paysager.	Les édicules et éléments techniques localisés en façade ou en toiture devront s'insérer harmonieusement avec l'architecture du bâtiment, et tout particulièrement lorsque qu'il s'agit des toitures terrasses accessibles faisant l'objet d'un traitement paysager.
Les devantures commerciales et leurs systèmes de fermeture seront traités en cohérence avec la trame architecturale du bâtiment et ses composantes (modénatures, matériaux, coloris). Elles devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment sur l'espace public.	Les devantures commerciales et leurs systèmes de fermeture seront traités en cohérence avec la trame architecturale du bâtiment et ses composantes (modénatures, matériaux, coloris). Elles devront contribuer à la mise en valeur du bâtiment sur l'espace public.
Les portes d'accès et de livraison devront être traitées avec soin en rapport au traitement de l'espace public. Les pieds de façade seront parfaitement ajustés aux trottoirs et les rampes d'accès aux parkings seront traitées dans la continuité au sol de l'espace public.	Les portes d'accès et de livraison devront être traitées avec soin en rapport au traitement de l'espace public. Les pieds de façade seront parfaitement ajustés aux trottoirs et les rampes d'accès aux parkings seront traitées dans la continuité au sol de l'espace public.
En façade, les matériaux naturels seront privilégiés : pierres naturelles, brique, bois, mortier de chaux, béton apparent, béton teinté dans la masse... L'attention des concepteurs est attirée sur l'utilisation de l'enduit qui devra faire l'objet d'un jeu de trame et d'un traitement particulier pour marquer les volumes et les rythmes.	En façade, les matériaux naturels seront privilégiés : pierres naturelles, brique, bois, mortier de chaux, béton apparent, béton teinté dans la masse... L'attention des concepteurs est attirée sur l'utilisation de l'enduit qui devra faire l'objet d'un jeu de trame et d'un traitement particulier pour marquer les volumes et les rythmes.
Le socle devra être traité de manière cohérente à l'échelle de l'îlot avec des matériaux résistants, de préférence non poreux.	Le socle devra être traité de manière cohérente à l'échelle de l'îlot avec des matériaux résistants, de préférence non poreux. La valorisation de l'architecture industrielle sera recherchée, notamment sur l'îlot Vernouillet en zone UFb1 : les façades pourront être réhabilitées, transformées ou déposées puis reconstruites pour valoriser les façades pignons des bâtiments industriels. Les alignements bâtis et structures des halles industrielles existantes seront prioritairement préservées sous réserve de cette possibilité à l'appui d'un diagnostic approfondi de leur état structurel (fondation, élément porteur, plancher, toiture) à réaliser.

	En vue de constituer des continuités piétonnes au sein des îlots bâtis sur le sous-secteur Vernouillet en zone UFb1, il est recommandé d'encourager la traversée de cet îlot bâti selon deux options : - via la démolition d'une des halles centrales (selon l'état des structures et les usages du nouvel espace, celles-ci peuvent être gardées et participer à l'ambiance de cette nouvelle venelle), - via l'ouverture de tout ou partie d'un rez-de-chaussée devenant traversant et ouvert au public. La composition d'une nouvelle façade ouverte dans le linéaire de bâtiments industriels mitoyens existant apportera une nouvelle animation de la rue Soussillon et permettra de renforcer la place des bâtiments préservés dans le processus de conception urbaine. L'enjeu est de créer une façade répondant aux modes constructifs les plus adaptés en : - favorisant la préservation de l'existant en s'appuyant sur des éléments d'ouverture déjà présents (se saisir des ouvertures telles que les grandes portes d'entrepôts, les fenêtres en hauteurs et tout élément de structure secondaire en préservant les structures porteuses). - concevant des géométries favorisant l'économie de matière (identifier les éléments architecturaux historiques qui peuvent être conservés, restaurés ou intégrés dans la nouvelle façade. Cela peut inclure des briques d'origine, des poutres en métal, ou d'autres caractéristiques distinctives).

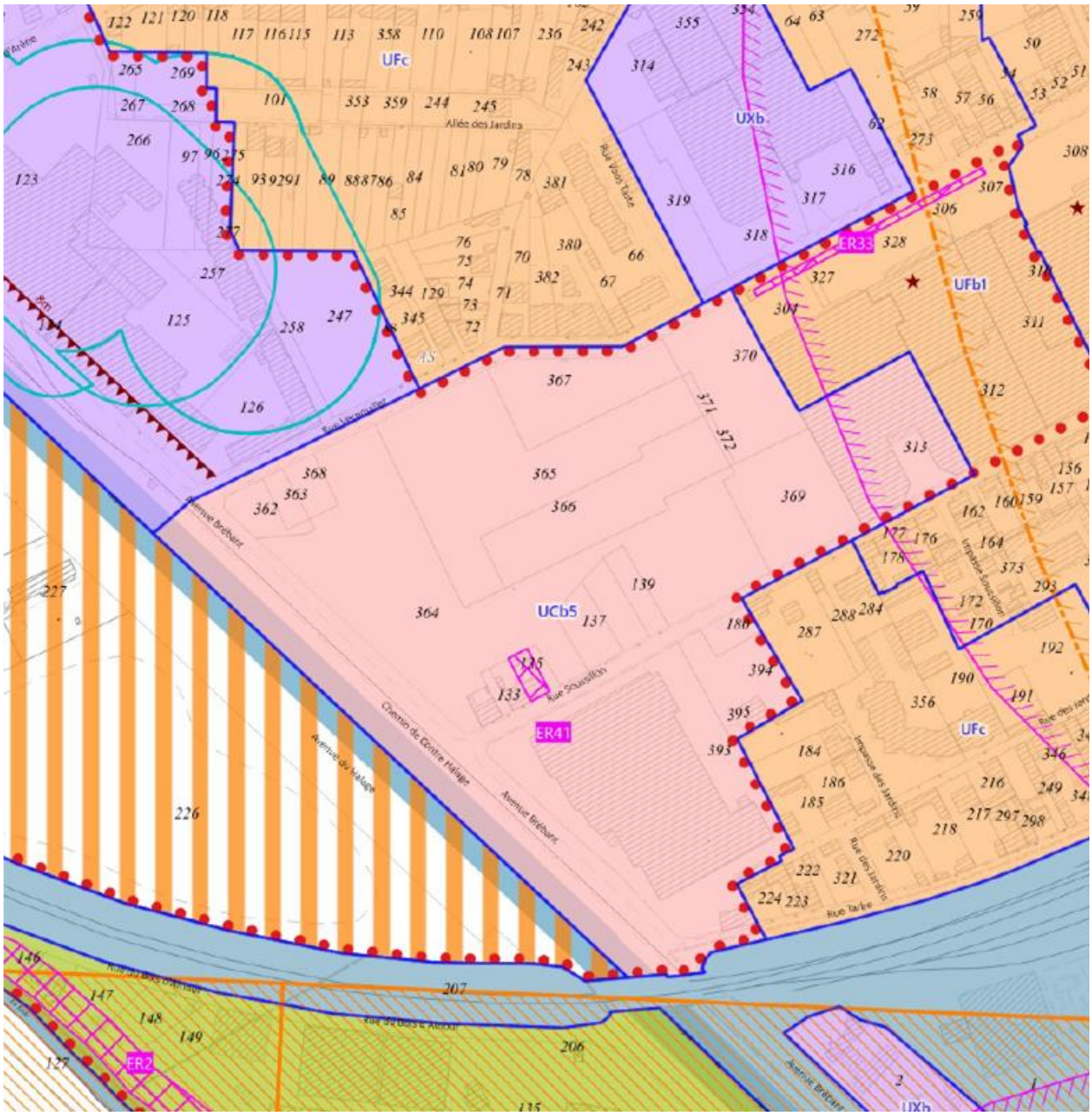
Adaptations du règlement graphique (planche de zonage 13)

- Suppression des marges de recul sur le secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet
- Reclassement du secteur Jacob-Delafon-Peugeot-Vernouillet de UCb4 à UCb5
- Reclassement de la parcelle AS313 de UFb1 à UCb5
- Suppression des emplacements réservés 32 et 34
- Réduction de l'emplacement réservé 33
- Création de l'emplacement réservé 41 sur la parcelle AS135

Avant modification



Après modification :



Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur	Modifications apportées
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC***
(…)	(…)
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***
II.1 - Volumétrie et implantation des constructions	***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions***
Article UC 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	***Article UC 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***
(…)	(…)
3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :	**3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :**
▪ (…) ▪ lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de programmation dudit secteur, ▪ lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC Sernam, ▪ lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb5.	▪ (…) ▪ ~~lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de programmation dudit secteur,~~ ▪ lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC Sernam, ▪ lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb5.
(…)	(…)
Article UC 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	***Article UC 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***
4.2. Dans le secteur UCb :	**4.2. Dans le secteur UCb :**
4.2.1. Dans une bande de 15m (excepté en UCb3 et dans certaines rues de UCb2) prise à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan :	**4.2.1. Dans une bande de 15m (excepté en UCb3 et dans certaines rues de UCb2)** prise à partir de l'alignement ou à défaut de la marge de recul indiquée au plan :
4.2.1.1. Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à l'autre.	***4.2.1.1.*** Les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative aboutissant à la voie à l'autre.
4.2.1.2. Des implantations autres sont autorisées lorsqu'il s'agit :	***4.2.1.2.*** Des implantations autres sont autorisées lorsqu'il s'agit :
▪ de la façade arrière pouvant être implantée en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m,	▪ de la façade arrière pouvant être implantée en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m,

▪ du retrait d'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m. Dans ce cas, afin de conserver la continuité minérale de la rue, un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation doit être édifié entre la construction et la limite séparative à laquelle la construction n'est pas accolée, ▪ d'une construction d'une hauteur comprise entre 16 et 39 mètres dans le secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dudit secteur. (…)	▪ du retrait d'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à 3m. Dans ce cas, afin de conserver la continuité minérale de la rue, un mur plein de 2m de hauteur ou un mur bahut de 1,20m surmonté d'une grille ou toute autre réalisation doit être édifié entre la construction et la limite séparative à laquelle la construction n'est pas accolée, ▪ ~~d'une construction d'une hauteur comprise entre 16 et 39 mètres dans le secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dudit secteur.~~ (…)
4.2.3. Au-delà de 15 m de profondeur (excepté en UCb3 et dans certaines rues de UCb2), les constructions doivent s'implanter : ▪ **sur les limites séparatives** aboutissant aux voies et fonds de propriété, à condition : - que la hauteur au faîtage de la construction n'excède pas 3m, - ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine; dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine, - ou qu'il existe un mur de plus de 3m édifié en limite séparative, dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur du mur. Toutefois, dans ces cas, une tolérance d'1m de hauteur est autorisée pour la réalisation de toitures à pentes. ▪ **soit en retrait des limites séparatives** : - la distance entre la construction et les fonds voisins sera égale à <u>la demi hauteur de la construction</u> avec un minimum de 3 mètres en UCb2 et 6 mètres en UCb1 et UCb4.	**4.2.3. Au-delà de 15 m de profondeur (excepté en UCb3 et dans certaines rues de UCb2),** les constructions doivent s'implanter : ▪ **sur les limites séparatives** aboutissant aux voies et fonds de propriété, à condition : - que la hauteur au faîtage de la construction n'excède pas 3m, - ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine; dans ce cas, la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine, - ou qu'il existe un mur de plus de 3m édifié en limite séparative, dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur du mur. Toutefois, dans ces cas, une tolérance d'1m de hauteur est autorisée pour la réalisation de toitures à pentes. ▪ **soit en retrait des limites séparatives** : - la distance entre la construction et les fonds voisins sera égale à <u>la demi hauteur de la construction</u> avec un minimum de 3 mètres en UCb2 et 6 mètres en UCb1 ~~et UCb4~~.
Article UC 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **<u>Dans l'ensemble de la zone :</u>** ▪ La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m. ▪ Pas de prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et d'activités.	***Article UC 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **<u>Dans l'ensemble de la zone :</u>** ▪ La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m. ▪ Pas de prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et d'activités.

Dans le secteur UCb4 : ▪ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4.	~~**Dans le secteur UCb4 :**~~ ▪ ~~La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 m minimum et à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut en UCb4.~~
Article UC 8 - Dimensions des constructions – hauteur (…) **8.3. Dans le secteur UCb :** ▪ La hauteur maximale autorisée est de : - 28 mètres en UCb1 - 16 mètres en UCb3 - 39 mètres en UCb4 - 30 mètres en UCb5	***Article UC 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** (…) **8.3. Dans le secteur UCb :** ▪ La hauteur maximale autorisée est de : - 28 mètres en UCb1 - 16 mètres en UCb3 - ~~39 mètres en UCb4~~ - 30 mètres en UCb5
Article UC 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (…) **15.2. Dans l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur UCb1 :** (…) **15.2.2. Pour les constructions à usage de commerces et activités de services :** *Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :* ▪ 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ▪ Cinémas : place pour 10 sièges ▪ Restaurants : 1 place par tranche de 1° m² de salle ▪ Hôtels : 1 place pour 2 chambres *Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :* ▪ Aucune exigence	***Article UC 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement*** (…) **15.2. Dans l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur UCb1 :** (…) **15.2.2. Pour les constructions à usage de commerces et activités de services :** *Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :* ▪ 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ▪ Cinémas : place pour 10 sièges ▪ Restaurants : 1 place par tranche de 1° m² de salle ▪ Hôtels : 1 place pour 2 chambres ; sauf rues Soussillon et Vernouillet où il sera exigé 1 place pour 4 chambres *Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :* ▪ ~~Aucune exigence~~ *Hôtels* implantés rue Soussillon et Vernouillet: 1 place pour 4 chambres

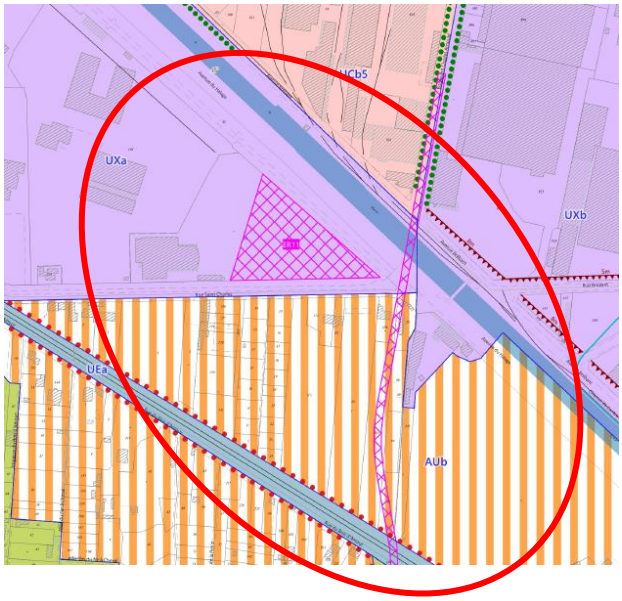
2.2. Sous-secteur Plaine des Sports Saint-Charles

Contexte

La plaine des Sports Saint Charles désigne le secteur situé de part et d'autre de la rue Saint-Charles, en bordure du canal, à proximité immédiate du nouveau quartier de l'innovation, le port Colbert.

Inscrit dans le schéma directeur des équipements sportifs de la Ville de Reims, ce projet de complexe sportif comprend un complexe de raquette et une base nautique.

Le secteur est actuellement concerné par plusieurs zonages différents : AUb, UXa et UXb, et est inclus dans le périmètre de l'OAP Port Colbert.



L'emplacement réservé n°11 a pour vocation à accueillir, dans le PLU en vigueur, un bassin de rétention des eaux pluviales. Il se situe à l'extrémité de la rue Saint-Charles.

Justifications

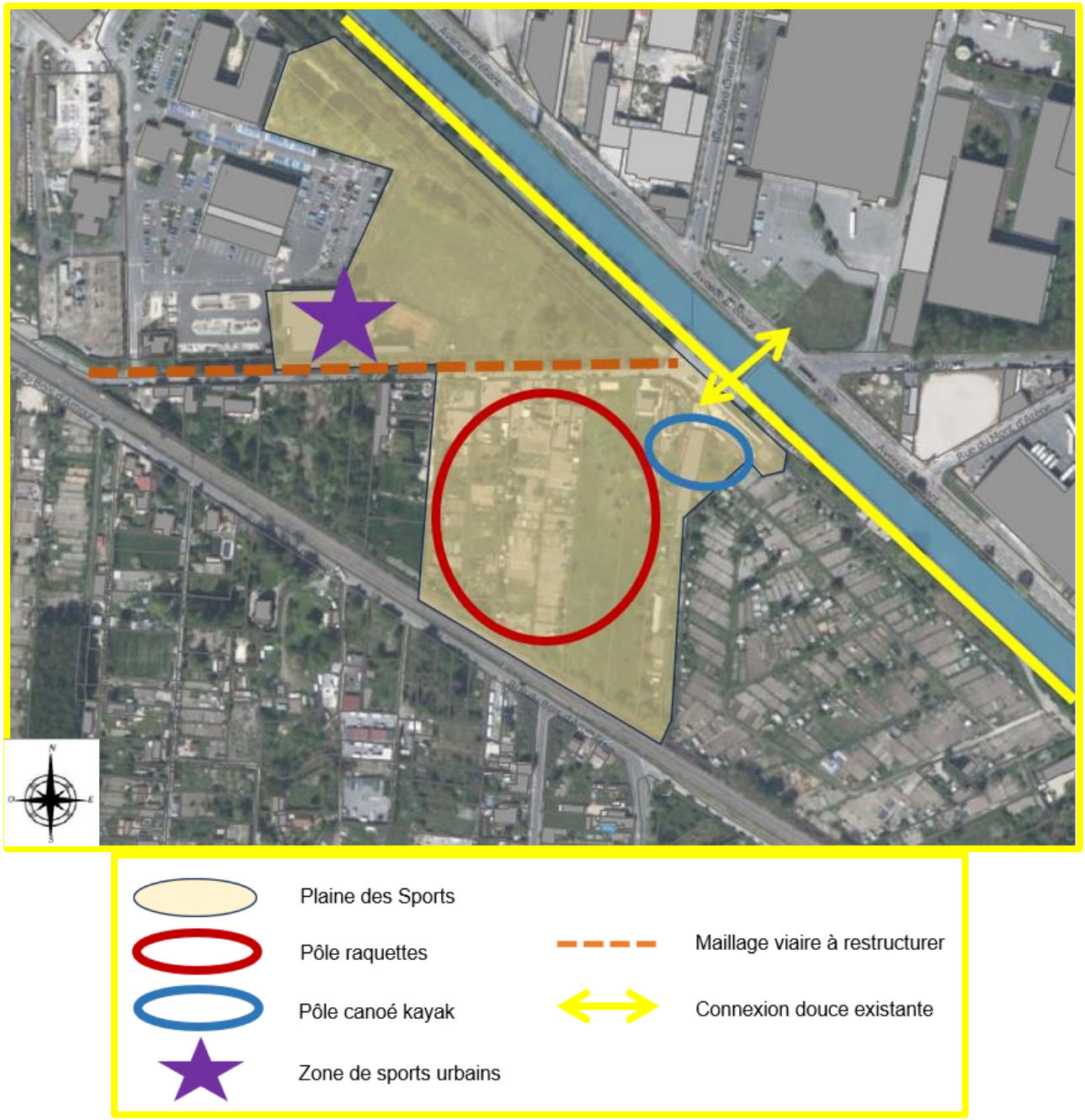
Au sein de l'OAP globale, des orientations détaillées concernant la Plaine des Sports est créée, afin de préciser les conditions d'aménagement du secteur.

La diversité des règlements actuels ne permettra pas une cohérence du projet de Plaine des Sports. Un zonage spécifique AUe est créé. Les principales règles de la zone UE propre aux équipements sont reprises tout en y autorisant les commerces et les services liés à ces équipements.

L'emplacement réservé n°11 n'a plus lieu d'être, la création du bassin de rétention n'étant plus nécessaire à la gestion des eaux pluviales du secteur. Il est donc supprimé.

En revanche, compte tenu de la nécessité d'assurer un maillage viaire cohérent, un emplacement réservé (n°42) est créé rue Saint-Charles au croisement de la rue de la Victoire.

Le schéma suivant est intégré (p19):



Création au sein de l'OAP Port Colbert d'orientations spécifiques au sous-secteur Plaine des Sports Saint-Charles

2.2 Port Colbert

Contexte

(…)

Ce vaste secteur comprend différents sites de projet et de transformation urbaine aux identités propres :

- **Le sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins**, situé de part et d'autre du canal, dans la continuité du faubourg Clairmarais. Il est composé de grandes emprises industrielles, en partie en friche comme les sites Jacob Delafon, Peugeot, Arcelor Mittal, Transport Mazet ou Magasins Généraux. Seuls les Grands Moulins de Reims sont encore en activité le long de l'avenue Brébant.

- **Le sous-secteur VMC- Saint-Charles**, qui marque une ouverture du territoire vers l'Ouest et les communes de Saint-Brice-Courcelles et Champigny. Il est principalement constitué d'un ancien complexe industriel de 10ha, les Verreries Mécaniques de Champagne (VMC) et du côté Saint-Charles de jardins et d'un parc récemment aménagé. Au centre, entre la rue Saint-Charles et la rue de la Victoire se situe une emprise de plus de 8ha, occupés par ERDF

(…)

Orientations

- (…)

- ***Sous-secteur VMC – Saint-Charles*** : Il s'agira de traiter l'interface entre le tissu urbain rémois et le tissu plus pavillonnaire de Saint-Brice-Courcelles. Ce sous-secteur s'orientera vers la transformation d'usage des anciennes VMC sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées, et le renforcement de son lien avec Saint-Brice-Courcelles et le secteur du Bois d'Amour, favorisant les liaisons entre le canal et la Vesle.

2.2 Port Colbert

Contexte

(…)

Ce vaste secteur comprend différents sites de projet et de transformation urbaine aux identités propres :

- **Le sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins**, situé de part et d'autre du canal, dans la continuité du faubourg Clairmarais. Il est composé de grandes emprises industrielles, en partie en friche comme les sites Jacob Delafon, Peugeot, Arcelor Mittal, Transport Mazet ou Magasins Généraux. Seuls les Grands Moulins de Reims sont encore en activité le long de l'avenue Brébant.

- **Le sous-secteur VMC- Saint-Charles**, qui marque une ouverture du territoire vers l'Ouest et les communes de Saint-Brice-Courcelles et Champigny. Il est principalement constitué d'un ancien complexe industriel de 10ha, les Verreries Mécaniques de Champagne (VMC) et du côté Saint-Charles de jardins et d'un parc récemment aménagé. Au centre, entre la rue Saint-Charles et la rue de la Victoire se situe une vaste emprise de plus de 8 ha~~, occupés par ERDF~~ notamment occupée par Enedis. De part et d'autre de la rue Saint-Charles, à proximité du canal, le sous-secteur nommé Plaine des Sports est destiné à accueillir un complexe sportif verdoyant.

(…)

Orientations

- (…)

- ***Sous-secteur VMC ~~– Saint-Charles~~*** : Il s'agira de traiter l'interface entre le tissu urbain rémois et le tissu plus pavillonnaire de Saint-Brice-Courcelles. Ce sous-secteur s'orientera vers la transformation d'usage des anciennes VMC sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées, et le renforcement de son lien avec Saint-Brice-Courcelles et le secteur du Bois d'Amour, favorisant les liaisons entre le canal et la Vesle.

- ***Le sous-secteur Plaine des Sports Saint-Charles*** est destiné à accueillir un nouveau

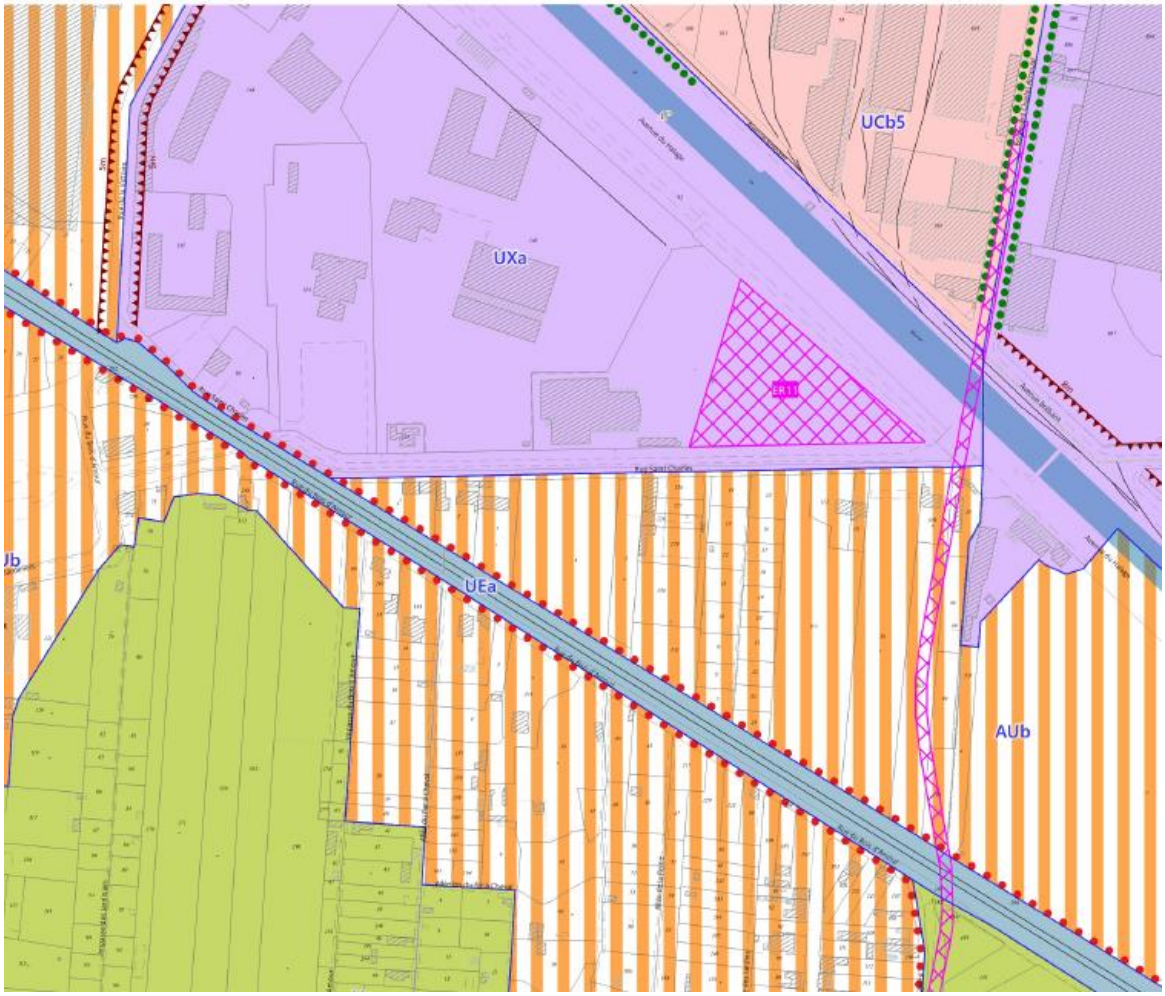
▪ La mutation du ***sous-secteur de la Darse*** pourra constituera une phase ultérieure de la mutation du Port Colbert (…)	complexe sportif, axé sur le tennis et le canoé-kayak, conformément au schéma des équipements sportifs de la Ville de Reims. ▪ La mutation du ***sous-secteur de la Darse*** pourra constituera une phase ultérieure de la mutation du Port Colbert (…) ***ORIENTATIONS DETAILLEES SUR LE SOUS-SECTEUR DE LA PLAINE DES SPORTS SAINT-CHARLES*** **Contexte** La ville de Reims a une politique sportive particulièrement ambitieuse. Dans ce cadre elle a lancé un schéma directeur des équipements sportifs avec un programmation pluri annuelle sur 10 ans. C'est dans ce cadre que s'inscrit la réalisation d'un projet de complexe sportif à l'horizon 2026-2029 qui comprend un complexe de raquette et une base nautique. Le secteur Sant Charles est apparu idéal pour accueillir cet équipement : inséré dans un écrin verdoyant, en bordure du canal, à proximité immédiate du nouveau quartier de l'innovation : le port Colbert et du quartier des écoles en particulier. Le site n'est pas immédiatement desservi par le réseau de bus. Cependant, la restructuration du réseau de transport en commun prévoit le passage de lignes boulevard Brébant. De plus le site est connecté au maillage modes doux de l'agglomération puisqu'en bordure immédiate de la Coulée Verte. Une passerelle permet par ailleurs de rejoindre l'autre rive et le port Colbert. **Orientations** Différentes catégories d'usagers sont appelées à fréquenter ce complexe : les scolaires, les clubs et le grand public. A l'échelle de la ville mais aussi de la métropole cet équipement sera structurant à plus d'un titre : - Sur la « dimension raquette » il s'agira un complexe unique sur le territoire avec environ 15 courts de tennis dont des courts couverts en dur, des courts extérieurs dont

	un central, des courts de padel et de touch tennis - Sur la dimension nautique le complexe devra permettre de relocaliser les besoins du club RCCK mais aussi de proposer une offre de location au grand public. - Le complexe sera doté d'un club house et d'un restaurant avec vue sur les espaces de pratique. Il sera accompagné d'un complexe sports urbains avec la volonté de réutilisation du gymnase existant sur la friche EDF.

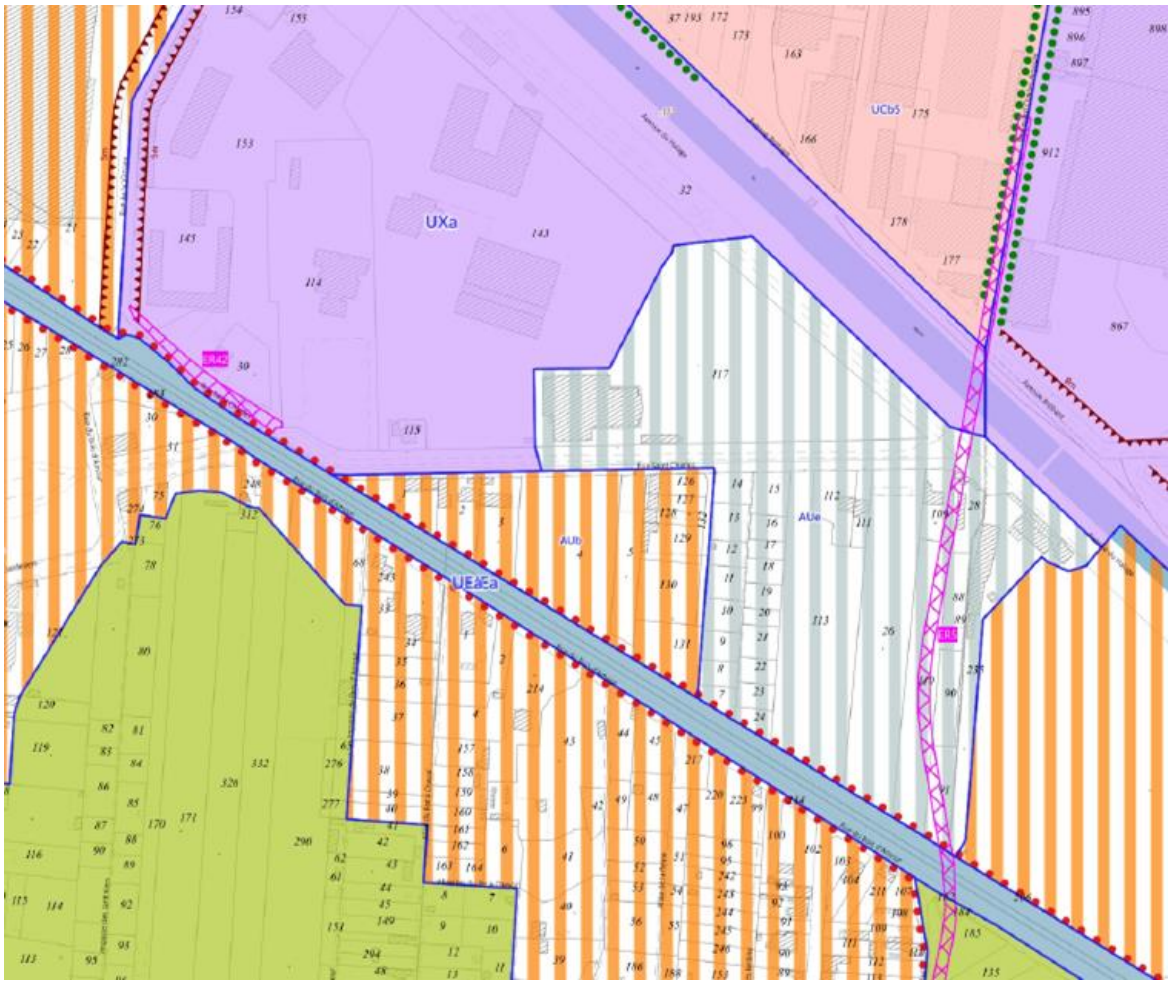
Adaptations du règlement graphique (planches de zonage 8, 9, 12 et 13)

- Création du secteur AUe
- Suppression de l'emplacement réservé 11
- Ajouter de l'emplacement réservé 42

<u>Avant modification :</u>



Après modification :



Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p10) ***DISPOSITIONS GENERALES*** (…) ***1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU*** (…) ***1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU*** (…) Elle comprend trois secteurs :	*(p10)* ***DISPOSITIONS GENERALES*** (…) ***1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU*** (…) ***1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU*** (…) Elle comprend ~~trois~~ quatre secteurs :

▪ un secteur AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, ▪ un secteur AUx correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le secteur des Perches est concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au 15/12/2027. Au sein de ce périmètre, les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m² sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP. Le sous-secteur AUx1 fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.	▪ un secteur AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, ▪ un secteur AUe, correspondant à un territoire d'équipement avec intégration possible de commerces et de services, urbanisable dès réalisation des réseaux nécessaires. ▪ un secteur AUx correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le secteur des Perches est concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au 15/12/2027. Au sein de ce périmètre, les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m² sont interdites ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP. Le sous-secteur AUx1 fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.
(p106) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU*** (…) ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** **I.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités et destinations ou sous-destinations de constructions interdites** (…) ***Article AU 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières*** **Dans l'ensemble de la zone :** **2.1.** Les clôtures.	*(p106)* ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU*** (…) ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** **I.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités et destinations ou sous-destinations de constructions interdites** (…) ***Article AU 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières*** **Dans l'ensemble de la zone :** **2.1.** Les clôtures.

2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (Articles L 430-1 et L 123-1-7 du code de l'Urbanisme).	**2.2.** Les démolitions, lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (Articles L 430-1 et L 123-1-7 du code de l'Urbanisme).
2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.	**2.3.** Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
2.4. Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.	**2.4.** Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.
2.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées. Dans le cas de lotissements, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,	**2.5.** Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées. Dans le cas de lotissements, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet,
2.6. Les équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, de transport d'électricité et des services publics, ainsi que les équipements collectifs.	**2.6.** Les équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, de transport d'électricité et des services publics, ainsi que les équipements collectifs.
(…)	(…)
	Dans le secteur AUe :
	2.10. Les constructions destinées aux activités commerciales et de services,liées aux équipements prévus.
	(Les articles suivants sont renumérotés)
	(…)
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères***
II.1 - Volumétrie et implantation des constructions	**II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**
Article AU 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	***Article AU 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***
3.1. Dans le secteur AUb :	**3.1. Dans les secteurs AUb et AUe :**
Les constructions seront implantées : ▪ soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan des zones, ▪ soit en retrait de 5m minimum de la limite de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan de zones.	Les constructions seront implantées : ▪ soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan des zones, ▪ soit en retrait de 5m minimum de la limite de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan de zones.

Les oriels sont autorisés. (…)	Les oriels sont autorisés. (…)
Article AU 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	***Article AU 4 – Implantation par rapport aux limites séparatives***
4.1. Dans le secteur AUb :	**4.1. Dans le secteur AUb :**
Les constructions peuvent s'implanter : ▪ soit en ordre continu d'une limite à l'autre, ▪ soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 4m, ▪ soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à 4m.	Les constructions peuvent s'implanter : ▪ soit en ordre continu d'une limite à l'autre, ▪ soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 4m, ▪ soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à 4m.
	4.2. Dans le secteur AUe : Les constructions doivent s'implanter en tout point : ▪ soit en limite séparative, ▪ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 3m,
4.2. Dans le secteur AUx :	**4.~~2.~~3. Dans le secteur AUx :**
4.2.1. . Pour les constructions à usage d'activités : ▪ La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 5m. ▪ Toutefois, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).	**4.~~2.~~3.1. . Pour les constructions à usage d'activités :** ▪ La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 5m. ▪ Toutefois, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).
4.2.2. Pour les constructions à usage d'habitation : ▪ La distance par rapport aux limites séparatives devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.	**4.~~2.~~3.2. Pour les constructions à usage d'habitation :** ▪ La distance par rapport aux limites séparatives devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

(…)	(…)
Article AU 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	***Article AU 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***
5.1. Dans le secteur AUb :	**5.1. Dans le secteur AUb :**
Les agrandissements des constructions existantes et constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 4m.	Les agrandissements des constructions existantes et constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 4m.
Toutefois, la distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.	Toutefois, la distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.
	5.2 Dans le secteur AUe :
	La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.
5.2. Dans le secteur AUx :	**5.~~2.~~3. Dans le secteur AUx :**
Les constructions non contigües édifiées sur une même parcelle devront être distantes d'un minimum de 5m.	Les constructions non contigües édifiées sur une même parcelle devront être distantes d'un minimum de 5m.
(…)	(…)
Article AU 6 - Emprise au sol maximale	***Article AU 6 - Emprise au sol maximale***
6.1. Dans le secteur AUb :	**6.1. Dans le secteur AUb :**
6.1.1. Pour les constructions dans les jardins familiaux : l'emprise au sol maximale est fixée à 6m² par parcelle de jardin.	**6.1.1. Pour les constructions dans les jardins familiaux** : l'emprise au sol maximale est fixée à 6m² par parcelle de jardin.
6.1.2. Pour les autres constructions : pas de prescription particulière.	**6.1.2. Pour les autres constructions** : pas de prescription particulière.
	6.2. Dans le secteur AUe
	Pas de prescription particulière
6.2. Dans le secteur AUx	**6.~~2.~~3. Dans le secteur AUx**
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2/3 de la surface de l'unité foncière et 60% de la parcelle pour les activités logistiques.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2/3 de la surface de l'unité foncière et 60% de la parcelle pour les activités logistiques.

6.3. Dans le sous-secteur AUx2	**6.~~3.~~4. Dans le sous-secteur AUx2**
La surface des constructions nouvelles à usage de logement sur un vide sanitaire destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ne devra pas excéder 100m² de la Surface de Plancher.	La surface des constructions nouvelles à usage de logement sur un vide sanitaire destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ne devra pas excéder 100m² de la Surface de Plancher.
(…)	(…)
Article AU 8 - Dimensions des constructions – hauteur	***Article AU 8 - Dimensions des constructions – hauteur***
A l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.	A l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.
8.1. Dans le secteur AUb :	**8.1. Dans le secteur AUb :**
8.1.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.	**8.1.1.** La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
8.1.2. Toutefois la hauteur des constructions liées aux jardins familiaux ne devra pas excéder 5m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.	**8.1.2.** Toutefois la hauteur des constructions liées aux jardins familiaux ne devra pas excéder 5m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
	8.2. Dans le secteur AUe :
	▪ Pas de prescription particulière
8.2. Dans le secteur AUx :	**8.~~2.~~3. Dans le secteur AUx :**
▪ La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.	▪ La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
8.2.1. Dans le sous-secteur AUx1 :	**8.~~2.~~3.1. Dans le sous-secteur AUx1 :**
▪ La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. ▪ La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 13m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.	▪ La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. ▪ La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 13m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
8.2.2. Dans le sous-secteur AUx2 :	**8.~~2.~~3.2. Dans le sous-secteur AUx2 :**
▪ La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. ▪ La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 20m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.	▪ La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. ▪ La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 20m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

(…)	(…)
II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	**II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
(…)	(…)
Article AU 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	***Article AU 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***
14.1. Dans le secteur AUb:	**14.1. Dans les secteurs AUb et Aue:**
Les aires de stationnement devront être plantées à raison **d'1 arbre pour 6 places de stationnement,** avec 8 à 10m^3 de terre arable par arbre, les sujets seront disposés soit de façon régulière, soit en bouquets.	Les aires de stationnement devront être plantées à raison **d'1 arbre pour 6 places de stationnement,** avec 8 à 10m^3 de terre arable par arbre, les sujets seront disposés soit de façon régulière, soit en bouquets.

2.3. Sous-secteur Arcelor Mittal

Contexte

L'objectif du projet urbain Port Colbert est d'accompagner la mutation progressive de ce secteur afin de créer, à terme, un nouveau quartier mixte connecté au canal et orienté vers la préservation et la mise en valeur d'une partie du patrimoine industriel existant.

Au sein du sous-secteur Arcelor Mittal, l'emplacement réservé n°36 a pour vocation, dans le PLU en vigueur, la réalisation d'un aménagement paysager. Il se situe à l'angle des rues Bruyant et Mont d'Arène.

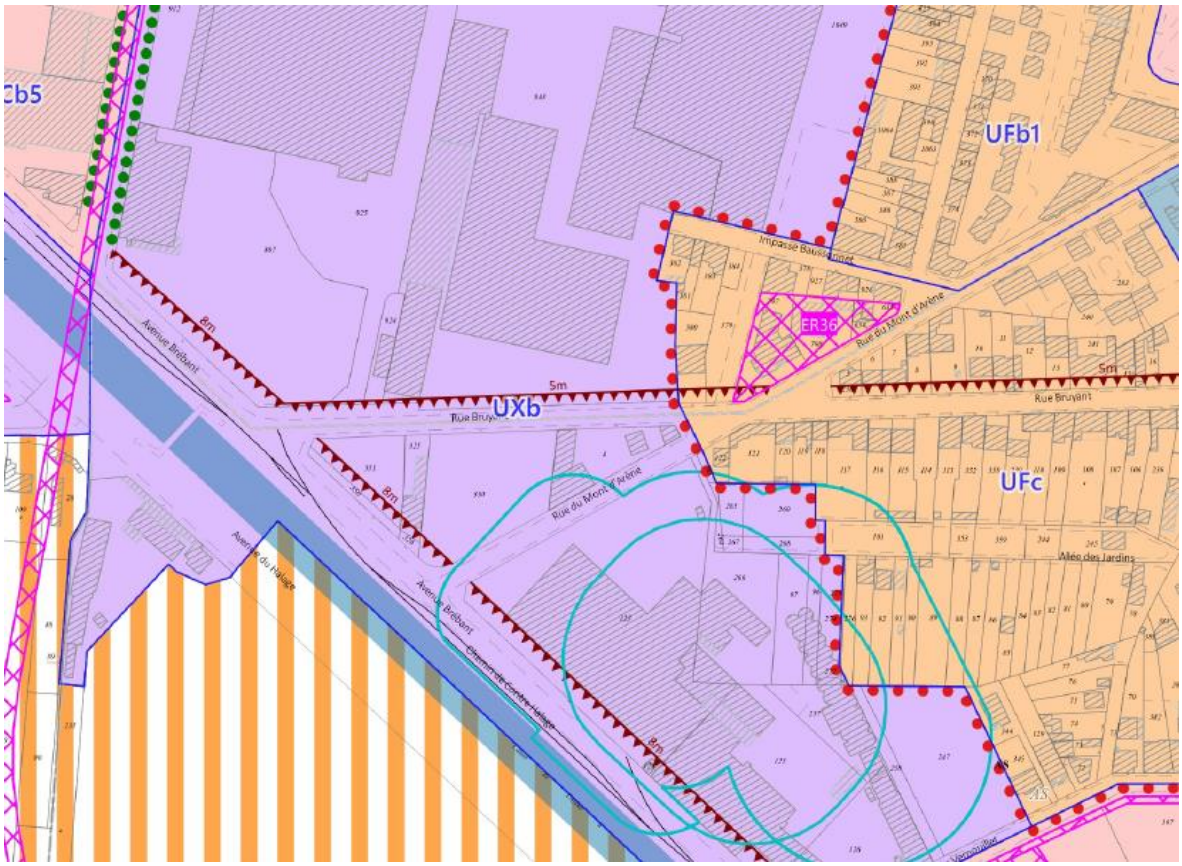
Justifications

L'emplacement réservé n°36 n'a plus lieu d'être au regard de l'évolution du projet urbain Port Colbert qui prévoit, à cet emplacement, de conserver l'échelle du bâti existant.

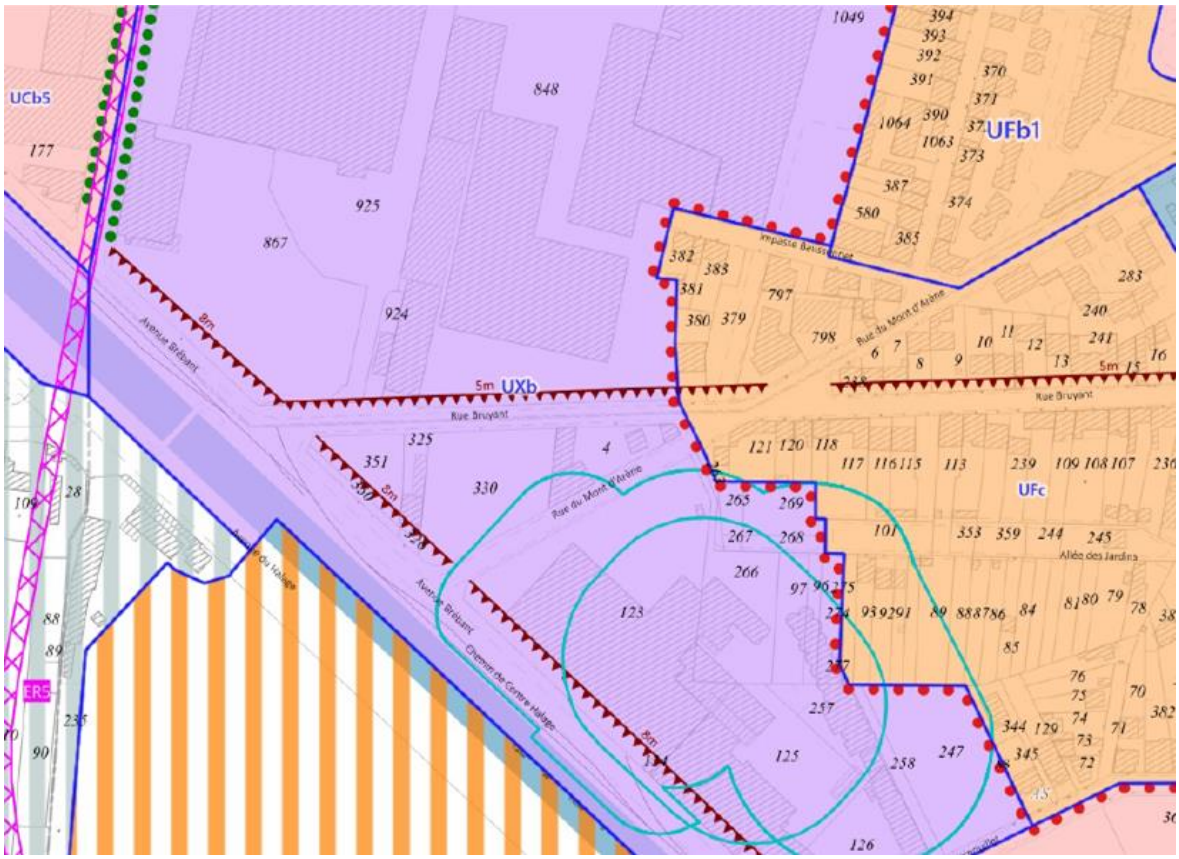
Adaptations du règlement graphique

- Suppression de l'emplacement réservé 36

Avant modification :



Après modification :

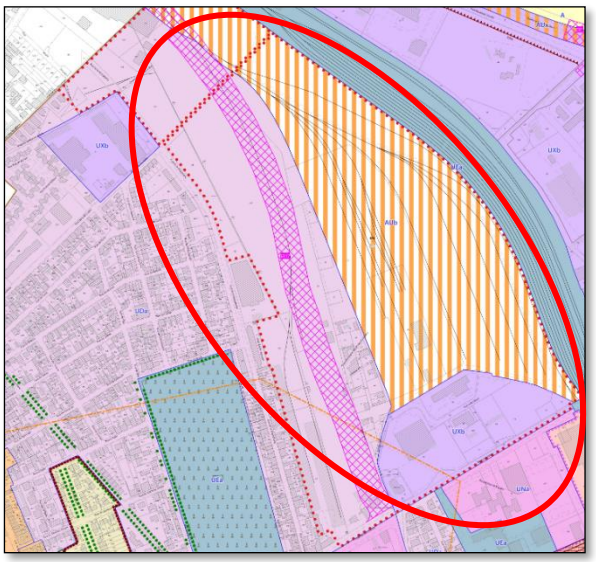


3. Secteur Arc Nord Est – Tir aux Pigeons

Contexte

L'Arc Nord-Est – Tir Aux Pigeons désigne l'ensemble des terrains situés au Sud de la route de Bétheny et au Nord de l'avenue Jean Jaurès, constitués de friches d'activités ou ferroviaires ou de terrains actuellement occupés mais susceptibles de muter à court, moyen ou long terme.

Il est concerné par différents zonages et par deux orientations d'aménagement et de programmation : l'OAP Arc Nord-Est Tir aux Pigeons et l'OAP Arc Nord-Est Rue des Bouchers, définies en 2017.





Des premières opérations de construction ont été réalisées avec un volume de logements important. Le renouvellement des ménages ainsi enclenché et l'arrivée de nouveaux habitants à prévoir nécessitent de repréciser les orientations urbaines sur le secteur, en anticipant notamment les besoins en termes d'aménités urbaines et d'équipements.

A l'ère du ZAN et du réchauffement climatique, il y a également une volonté accrue de respect de l'environnement, du développement des espaces verts et du maintien de la biodiversité.

Ainsi, en déclinaison de la charte d'attractivité résidentielle du Grand Reims élaborée en mars 2023, un cahier de secteur permettant d'asseoir les enjeux stratégiques spécifiques au secteur Arc Nord-Est a été élaboré, y reprécisant les orientations programmatiques et d'organisation spatiale souhaitées.

Afin de tenir compte de l'évolution du secteur et des nouvelles orientations urbaines, une modification des orientations d'aménagement est nécessaire.

Par ailleurs, pour le financement de ces équipements publics, il a été décidé de recourir au dispositif du « Projet Urbain Partenarial ». Ce dispositif financier permet aux collectivités de développer des partenariats public- privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers.

Par délibération en date du 28 septembre 2022, la communauté urbaine a décidé d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial sur le périmètre Arc Nord-Est au sens large, incluant également le secteur Dauphinot-Electrolux et celui de la 12ème Escadre. A l'intérieur de ce périmètre, des conventions pourront être signées avec les aménageurs ou constructeurs concernés afin de participer à la prise en charge de ces équipements publics.

Justifications

L'OAP spécifique à la rue des Bouchers est supprimée et réintégrée dans l'OAP globale Arc Nord-Est Tir aux Pigeons.

La volonté de mutation de l'Arc Nord Est par des opérations phasées de logements, complétées par le développement d'activités, de commerces de proximité et d'équipements, est réaffirmée et précisée dans ses dispositions et dans ses contours géographiques, tout en insistant sur la nécessaire conservation d'une ceinture verte, support de biodiversité et de mobilité, et le développement d'espaces verts.

Les orientations écrites de l'OAP ont été ajustées et le schéma de principe réadapté aux nouvelles orientations urbaines. Le contexte est reprécisé, soulignant les évolutions et indiquant les besoins induits. Le maillage et la façade urbaine à créer sont maintenus. Les orientations sur le développement souhaité du secteur et la programmation urbaine sont réadaptées.

L'article R 151-52 du Code de l'Urbanisme dispose que doivent figurer en annexe au PLU les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial. Il est donc proposé d'annexer au PLU le périmètre du projet urbain partenarial « Arc Nord Est ».

Le périmètre est intégré dans le plan des ZAC et lotissements (renommé plan des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP). Mention du périmètre de PUP est faite dans les Annexes

Adaptations des orientations d'aménagement et de programmation

OAP Arc Nord-Est – Tir aux Pigeons : modification des orientations écrites

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 23) ***Contexte***	*(p 23)* ***Contexte***

L'Arc Nord-Est désigne l'ensemble des terrains situés au Sud de la route de Bétheny et au Nord de l'avenue Jean Jaurès, constitués de friches d'activités ou ferroviaires ou de terrains actuellement occupés mais susceptibles de muter à court, moyen ou long terme. L'Arc Nord-Est est un espace à projet composé de plusieurs secteurs : ▪ Le secteur de la rue Jules Staat, d'environ 3,5ha, qui constitue un secteur d'activités commerciales. ▪ Le secteur du Tir aux Pigeons, d'environ 20 ha, composé de friches ferroviaires et urbaines. ▪ Le secteur de la rue des Bouchers composé de friches ferroviaires et d'activités. Ce site est localisé au voisinage des friches industrielles Lor et Pomona situées majoritairement sur Bétheny mais pour partie sur Reims. La mutation de l'Arc Nord Est se concrétisera par des opérations phasées de logements, complétées par le développement d'activités et de commerces de proximité. Ces opérations s'appuieront sur une desserte renforcée par la réalisation de la liaison viaire Dauphinot-Belges inscrite au PDU, en prolongement de la rue de Nice. Le réaménagement des friches ferroviaires et industrielles sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. ***Orientations*** ▪ **Prolonger la rue de Nice vers le Nord** La liaison automobile Faucher/Dauphinot, prévoyant le prolongement de la rue de Nice, fait partie intégrante de la rocade routière médiane inscrite au PDU. Cette liaison à caractère urbain reliera à terme la rue Léon Faucher à la route de Witry en longeant les voies ferrées pour déboucher au droit de la rue de Nice.	L'Arc Nord-Est – Tir Aux Pigeons désigne l'ensemble des terrains situés au Sud de la route de Bétheny et au Nord de l'avenue Jean Jaurès, constitués de friches d'activités ou ferroviaires ou de terrains actuellement occupés mais susceptibles de muter à court, moyen ou long terme. ~~L'Arc Nord-Est est un espace à projet composé de plusieurs secteurs :~~ ~~▪ Le secteur de la rue Jules Staat, d'environ 3,5ha, qui constitue un secteur d'activités commerciales.~~ ~~▪ Le secteur du Tir aux Pigeons, d'environ 20 ha, composé de friches ferroviaires et urbaines.~~ ~~▪ Le secteur de la rue des Bouchers composé de friches ferroviaires et d'activités. Ce site est localisé au voisinage des friches industrielles Lor et Pomona situées majoritairement sur Bétheny mais pour partie sur Reims.~~ Des premières opérations de construction avec un volume de logements important ont été réalisées dernièrement. Le renouvellement des ménages ainsi enclenché et l'arrivée de nouveaux habitants à prévoir mettent donc en exergue la question des aménités urbaines et des équipements publics, notamment scolaires sur le secteur. La mutation de l'Arc Nord Est ~~se concrétisera~~ devra donc se concrétiser par des opérations phasées de logements, complétées par le développement d'activités, ~~et~~ de commerces de proximité et d'équipements, tout en conservant une ceinture verte, support de biodiversité et de déplacement doux, et en reliant ce développement au tissu existant. Ces ~~opérations~~ projets se devront d'être de qualité et s'appuieront sur une desserte renforcée par la réalisation de la liaison viaire Dauphinot-Belges inscrite au PDU, en prolongement de la rue de Nice. ~~Le réaménagement des friches ferroviaires et industrielles sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme.~~ ***Orientations*** ▪ **Prolonger la rue de Nice vers le Nord** La liaison automobile Faucher/Dauphinot, prévoyant le prolongement de la rue de Nice, fait partie intégrante de la rocade routière médiane inscrite au PDU. Cette liaison à caractère urbain reliera à terme la rue Léon Faucher à la route de Witry en longeant les voies ferrées pour déboucher au droit de la rue de Nice.

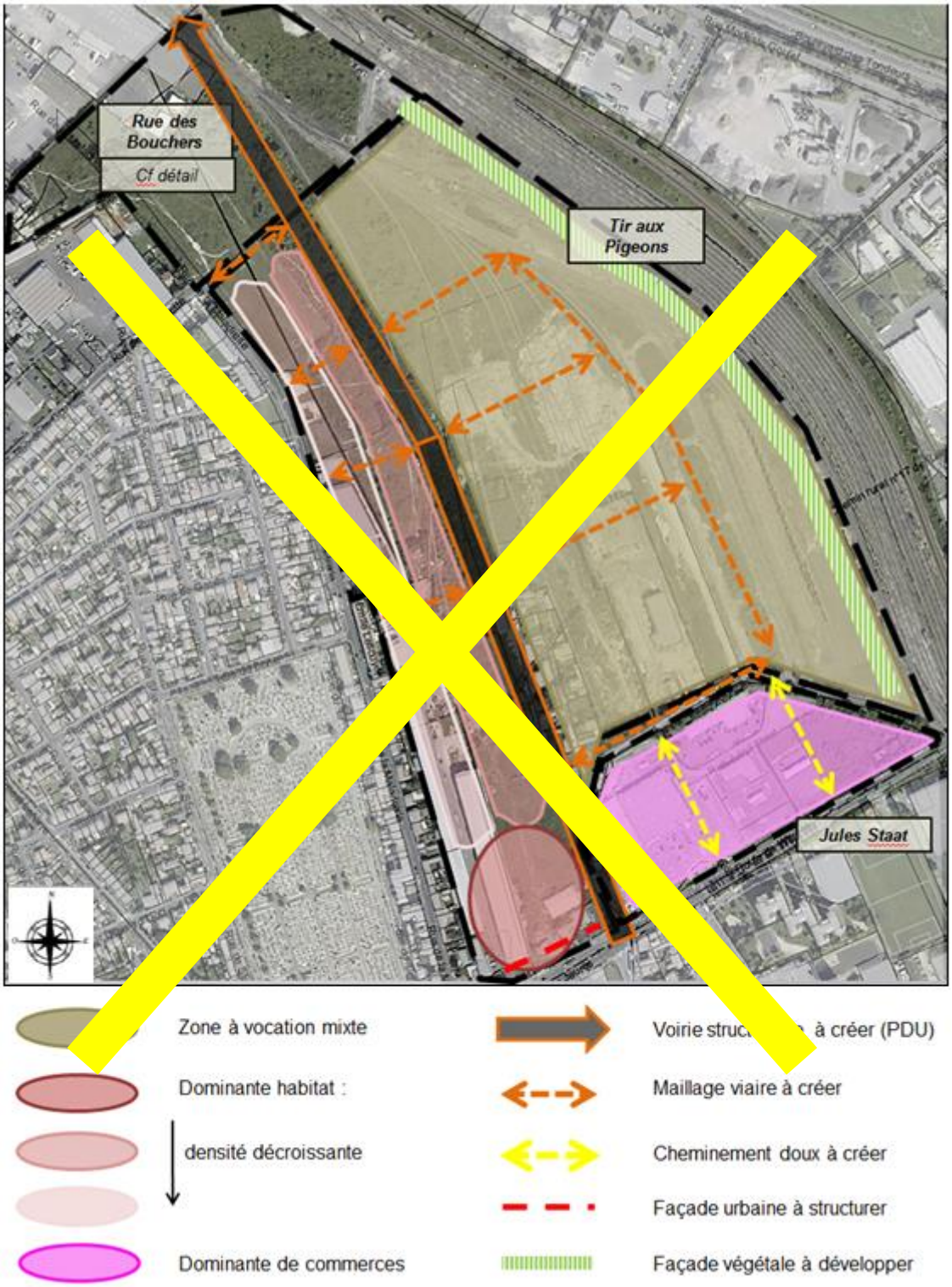
Elle constituera l'armature viaire sur laquelle s'appuiera la longue mutation du vaste secteur Arc-Nord-Est.	Elle constituera l'armature viaire sur laquelle s'appuiera la longue mutation du vaste secteur Arc-Nord-Est.
▪ **Créer un maillage d'échelle urbaine :** Fractionner les grandes emprises mutables pour en permettre la desserte, la constructibilité et la mise en place progressive d'un maillage viaire cohérent avec la vie urbaine.	▪ **Créer un maillage d'échelle urbaine :** Fractionner les grandes emprises mutables pour en permettre la desserte, la constructibilité et la mise en place progressive d'un maillage viaire cohérent avec la vie urbaine.
▪ **Marquer la porte d'entrée de ville en créant une intensité urbaine sur l'axe avenue Jean Jaurès / route de Witry :** Offrir une véritable façade urbaine sur la route de Witry et pour cela densifier les constructions en front de cet axe viaire majeur.	▪ **Marquer la porte d'entrée de ville en créant une intensité urbaine sur l'axe avenue Jean Jaurès / route de Witry :** Offrir une véritable façade urbaine sur la route de Witry et pour cela densifier les constructions en front de cet axe viaire majeur.
▪ **Reconquérir progressivement ce territoire de friches pour constituer un tissu habité** Le mélange des fonctions et la diversification de l'offre de logements (logements collectifs / logements individuels, logements en accession / logements locatifs) est un postulat pour la création sur le long terme de ce véritable morceau de ville, qui se développera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées. La mixité fonctionnelle pourra prendre plusieurs formes : rez-de-chaussée accueillant commerces, services ou bureaux dans les immeubles collectifs, petits immeubles d'activités mêlés à l'habitat dans les secteurs résidentiels, équipements, petite zone d'activités développée au voisinage des secteurs d'habitat…	▪ ~~**Reconquérir progressivement ce territoire de friches pour constituer un tissu habité**~~ ~~Le mélange des fonctions et la diversification de l'offre de logements (logements collectifs / logements individuels, logements en accession / logements locatifs) est un postulat pour la création sur le long terme de ce véritable morceau de ville, qui se développera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions groupées.~~ ~~La mixité fonctionnelle pourra prendre plusieurs formes : rez-de-chaussée accueillant commerces, services ou bureaux dans les immeubles collectifs, petits immeubles d'activités mêlés à l'habitat dans les secteurs résidentiels, équipements, petite zone d'activités développée au voisinage des secteurs d'habitat…~~ ▪ **Permettre le développement du secteur tout en préservant l'environnement et le paysage** Il s'agit d'encadrer et maîtriser la production de logements neufs répondant aux critères de la charte d'attractivité résidentielle tant dans les formes urbaines/densité acceptable, que dans la qualité architecturale et l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Le développement urbain doit être maîtrisé pour créer des coutures urbaines et préserver la qualité de vie et de ville. A l'heure du ZAN et du réchauffement climatique, il s'agit de : - Développer des formes d'habitat en lien avec le paysage tout en limitant l'impact des

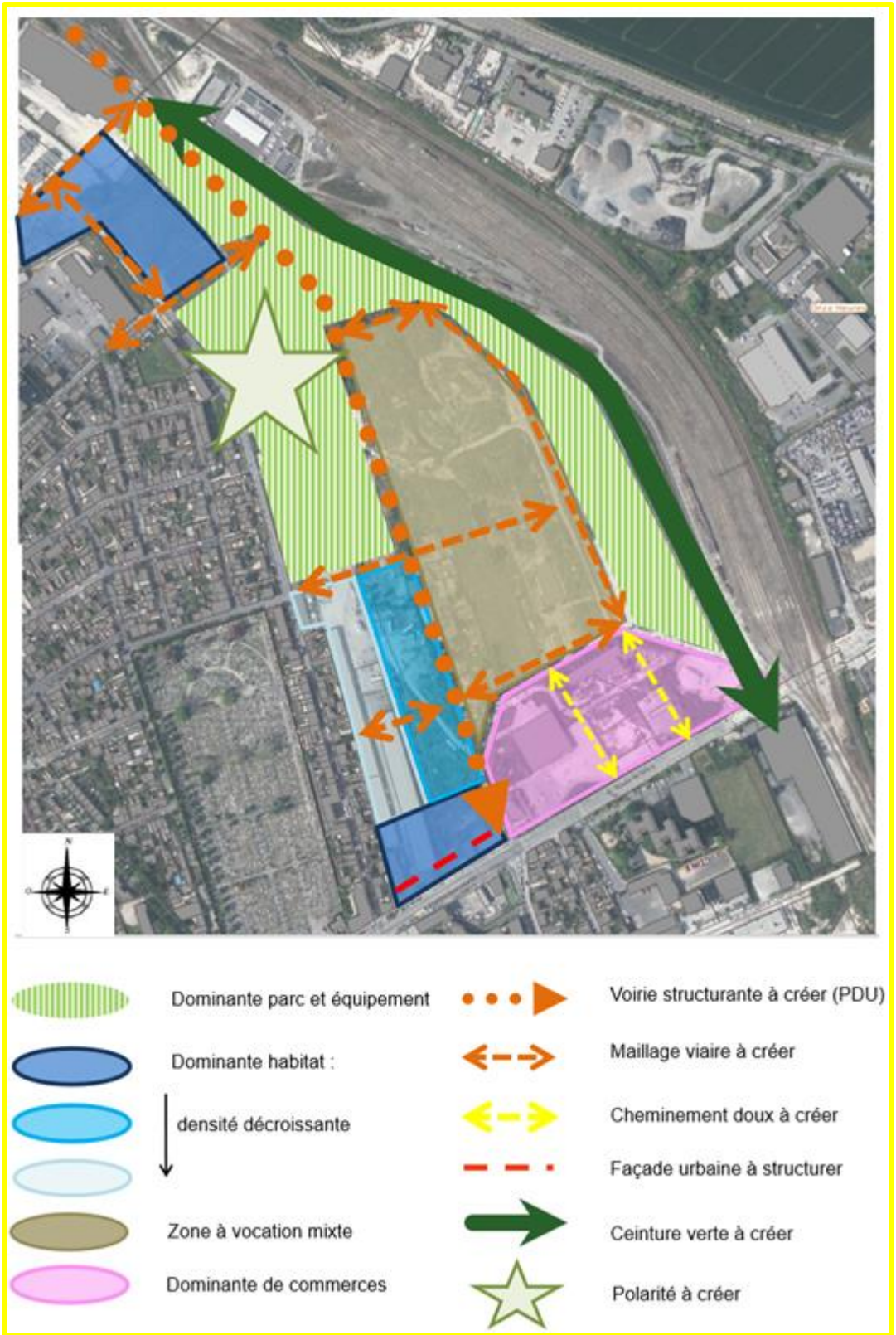
	constructions sur des espaces non artificialisés, - Assurer un traitement paysager de qualité en limitant les constructions en lisière. - Limiter le processus d'urbanisme en raquette, qui crée de nombreuses impasses et limite les mobilités internes, - Proposer une alternative au lotissement monofonctionnel avec une vigilance quant à la densité et une attention particulière aux espaces extérieurs, tout en apportant de nouvelles réponses aux souhaits des ménages en termes de parcours résidentiels. - Privilégier le stationnement souterrain et l'élargir à l'habitat individuel. ▪ **Permettre l'accession à la propriété pour une diversité des ménages et accompagner l'offre nouvelle de logements** - Diversifier la taille des logements à travers notamment la création de petites typologies pour accompagner le desserrement des ménages et répondre aux besoins des séniors. - Encourager l'accession à la propriété au sein du secteur. - Anticiper les typologies des logements et la qualité de l'offre au regard des nouveaux critères d'attractivité tels que la réversibilité, l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces, les logements traversants, les cœurs d'îlots, … - Offrir des espaces extérieurs individualisés pour les habitants (balcons, terrasses…) et veiller au confort d'usage du logement, - Investir les toits plats en tirant leur potentialité : végétalisation, mise en place de panneaux photovoltaïques etc. ▪ **Accompagner le renouvellement de la population et répondre aux besoins induits** - Anticiper les besoins induits de cette nouvelle population en termes d'équipements publics et privés (scolaires, sportifs, culturels, commerces et services dont des crèches). - Créer une offre de commerces, services, équipements, espaces verts pour répondre aux besoins des ménages et gagner en qualité et cadre de vie, et ce de manière cohérente dans le temps en lien avec le phasage des projets. - Rechercher une mixité fonctionnelle au sein des programmes immobiliers notamment par l'intégration de rez-de-chaussée actifs.
(p 28) ***2.7. Arc Nord-Est – Rue des Bouchers*** **Contexte**	*(p 28)* ~~***2.7. Arc Nord-Est – Rue des Bouchers***~~ ~~**Contexte**~~

Le secteur de la rue des Bouchers se situe au Nord de l'Arc Nord-Est, en limite avec la commune de Bétheny. Ce secteur de friches d'activités économiques et ferroviaires, d'environ 3ha, s'insère dans un territoire multi-facettes : ▪ à l'Est, la voie ferrée, ▪ au Sud et à l'Ouest, les secteurs de la Maladrerie et de la rue des Bouchers, occupées essentiellement par des familles en grande majorité issues de familles du voyage sédentarisées. Ces zones font partie d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville pour lequel des actions d'accompagnement social sont programmées. ▪ Au Nord, sur la commune de Bétheny, les friches économiques Lor et Pomona, propriétés des bailleurs. Un projet de reconquête urbaine débutera à court terme sur le terrain Lor pour une première phase d'environ 100 logements A noter qu'une une partie des bâtiments Pomona se trouve sur Reims. Le réaménagement des friches sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. La desserte du site n'est actuellement pas assurée puisque le rue des Bouchers correspond en fait à une impasse. Les connexions viaires constituent donc un enjeu majeur à coordonner avec la commune de Bétheny. L'objectif de cette OAP est d'organiser la mutation urbaine du site et d'assurer la cohérence avec les projets urbains avoisinants, en particulier en termes de maillage viaire.	~~Le secteur de la rue des Bouchers se situe au Nord de l'Arc Nord-Est, en limite avec la commune de Bétheny.~~ ~~Ce secteur de friches d'activités économiques et ferroviaires, d'environ 3ha, s'insère dans un territoire multi-facettes :~~ ~~▪ à l'Est, la voie ferrée,~~ ~~▪ au Sud et à l'Ouest, les secteurs de la Maladrerie et de la rue des Bouchers, occupées essentiellement par des familles en grande majorité issues de familles du voyage sédentarisées. Ces zones font partie d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville pour lequel des actions d'accompagnement social sont programmées.~~ ~~▪ Au Nord, sur la commune de Bétheny, les friches économiques Lor et Pomona, propriétés des bailleurs. Un projet de reconquête urbaine débutera à court terme sur le terrain Lor pour une première phase d'environ 100 logements A noter qu'une une partie des bâtiments Pomona se trouve sur Reims. Le réaménagement des friches sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme.~~ ~~La desserte du site n'est actuellement pas assurée puisque le rue des Bouchers correspond en fait à une impasse. Les connexions viaires constituent donc un enjeu majeur à coordonner avec la commune de Bétheny.~~ ~~L'objectif de cette OAP est d'organiser la mutation urbaine du site et d'assurer la cohérence avec les projets urbains avoisinants, en particulier en termes de maillage viaire.~~
Orientations ▪ **Urbaniser cet ilot en cohérence avec son environnement.** Les constructions résidentielles sous forme de maisons de ville, de logements individuels groupés seront favorisées, avec l'insertion de petits ensembles intermédiaires. A proximité de la voie ferrée et de la future voirie structurante Faucher-Dauphinot, des logements collectifs pourront être implantés. Des solutions innovantes pourront être mises en place pour éviter les nuisances liées à ces infrastructures.	~~**Orientations**~~ ~~▪ **Urbaniser cet ilot en cohérence avec son environnement.**~~ ~~Les constructions résidentielles sous forme de maisons de ville, de logements individuels groupés seront favorisées, avec l'insertion de petits ensembles intermédiaires.~~ ~~A proximité de la voie ferrée et de la future voirie structurante Faucher-Dauphinot, des logements collectifs pourront être implantés. Des solutions innovantes pourront être mises en place pour éviter les nuisances liées à ces infrastructures.~~

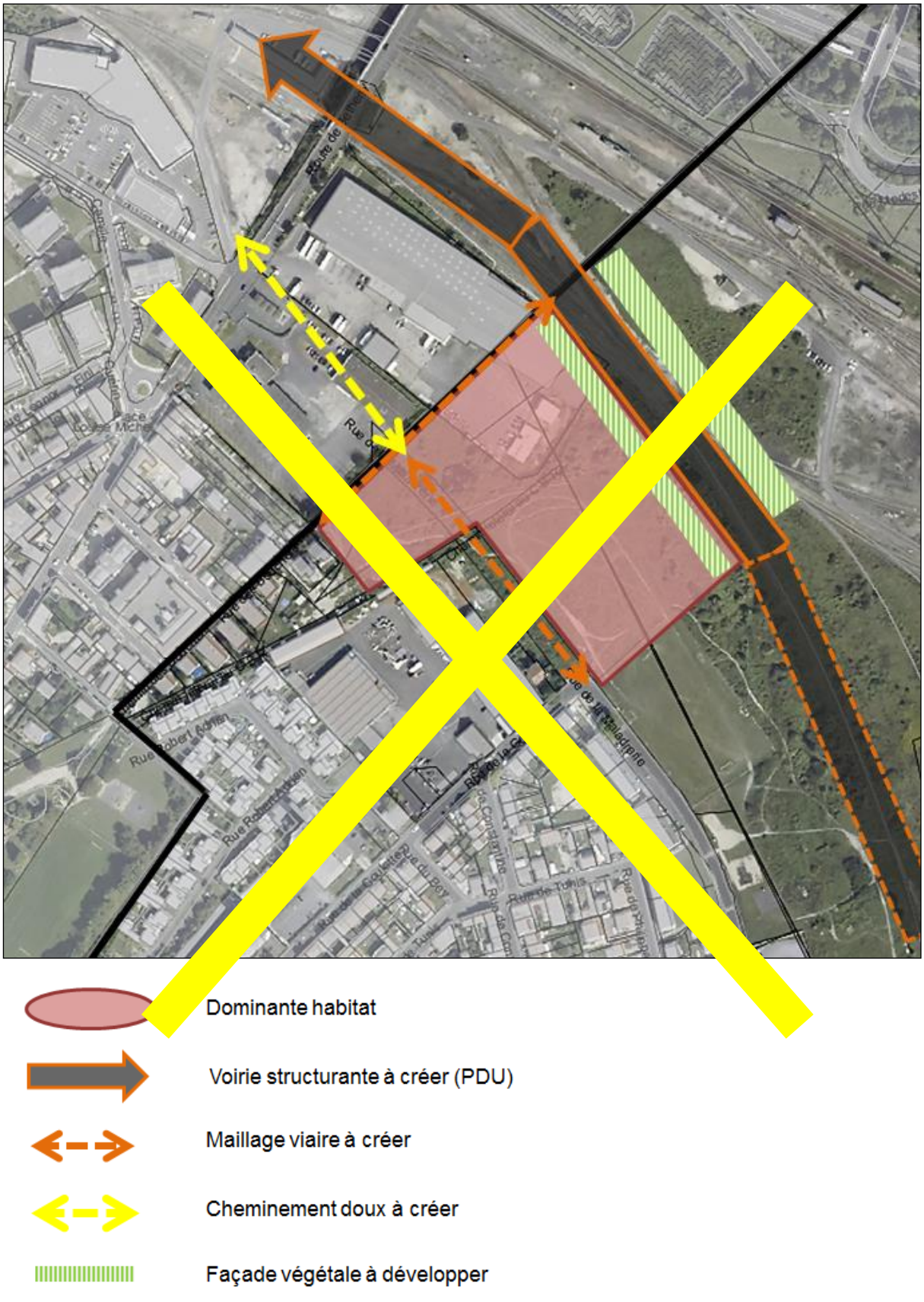
▪ **Permettre l'ouverture du site par la création d'un maillage apaisé** permettant sa traversée. Il s'agit en particulier de prolonger la rue des Bouchers et d'étudier son raccordement à la rue de la Maladrerie. ▪ **Créer une trame verte accueillant des liaisons douces** permettant de relier le pôle commercial de la cité-jardin du Petit Bétheny.	▪ ~~**Permettre l'ouverture du site par la création d'un maillage apaisé** permettant sa traversée.~~ ~~Il s'agit en particulier de prolonger la rue des Bouchers et d'étudier son raccordement à la rue de la Maladrerie.~~ ▪ ~~**Créer une trame verte accueillant des liaisons douces** permettant de relier le pôle commercial de la cité-jardin du Petit Bétheny.~~

OAP Arc Nord-Est – Tir aux Pigeons : le schéma de principe de l'OAP est adapté (pp.26-27) :




Dominante parc et équipement
Dominante habitat :
densité décroissante
Zone à vocation mixte
Dominante de commerces
Voirie structurante à créer (PDU)
Maillage viaire à créer
Cheminement doux à créer
Façade urbaine à structurer
Ceinture verte à créer
Polarité à créer

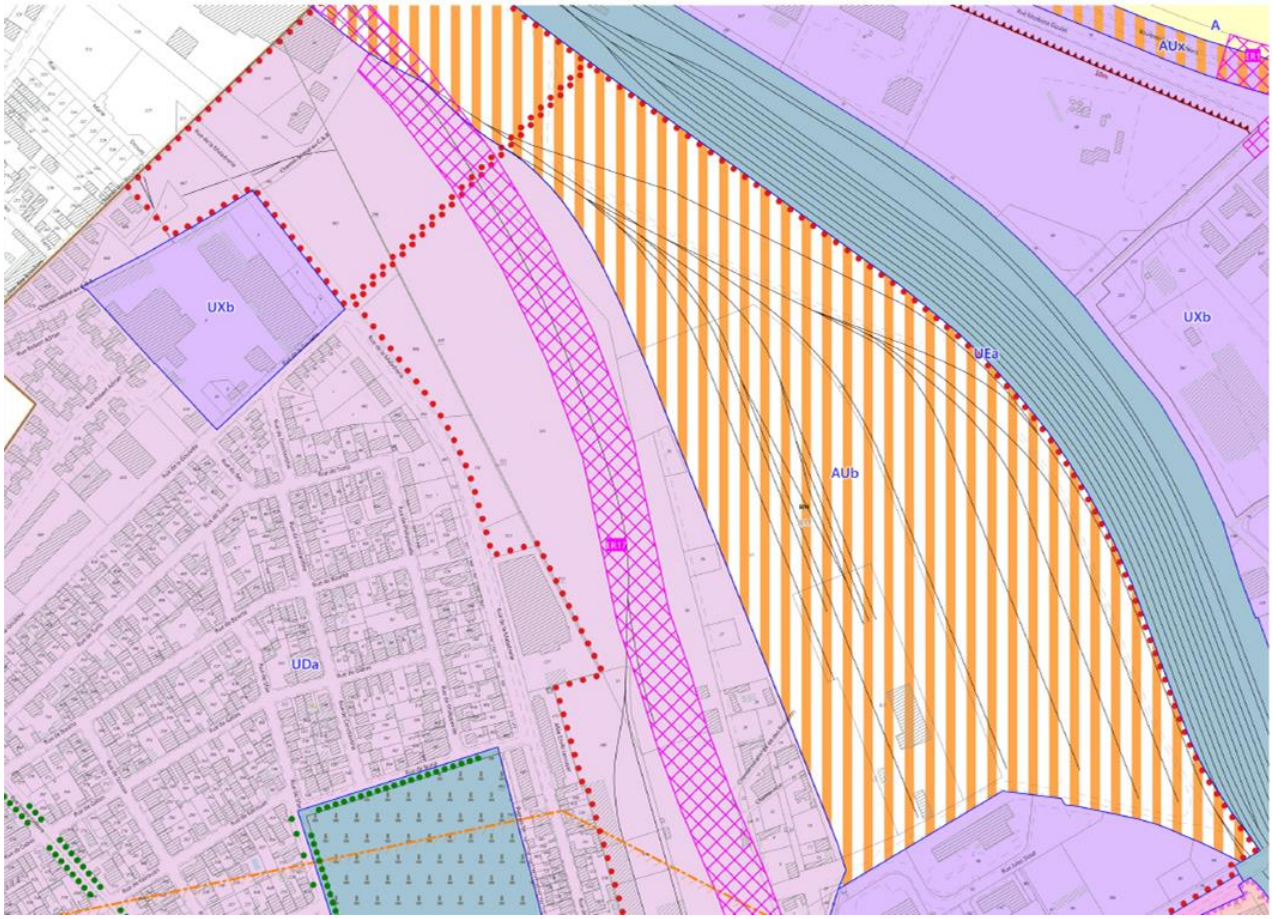
OAP Arc Nord-Est – Rue des Bouchers : le schéma de principe de l'OAP est supprimé (p.28) :



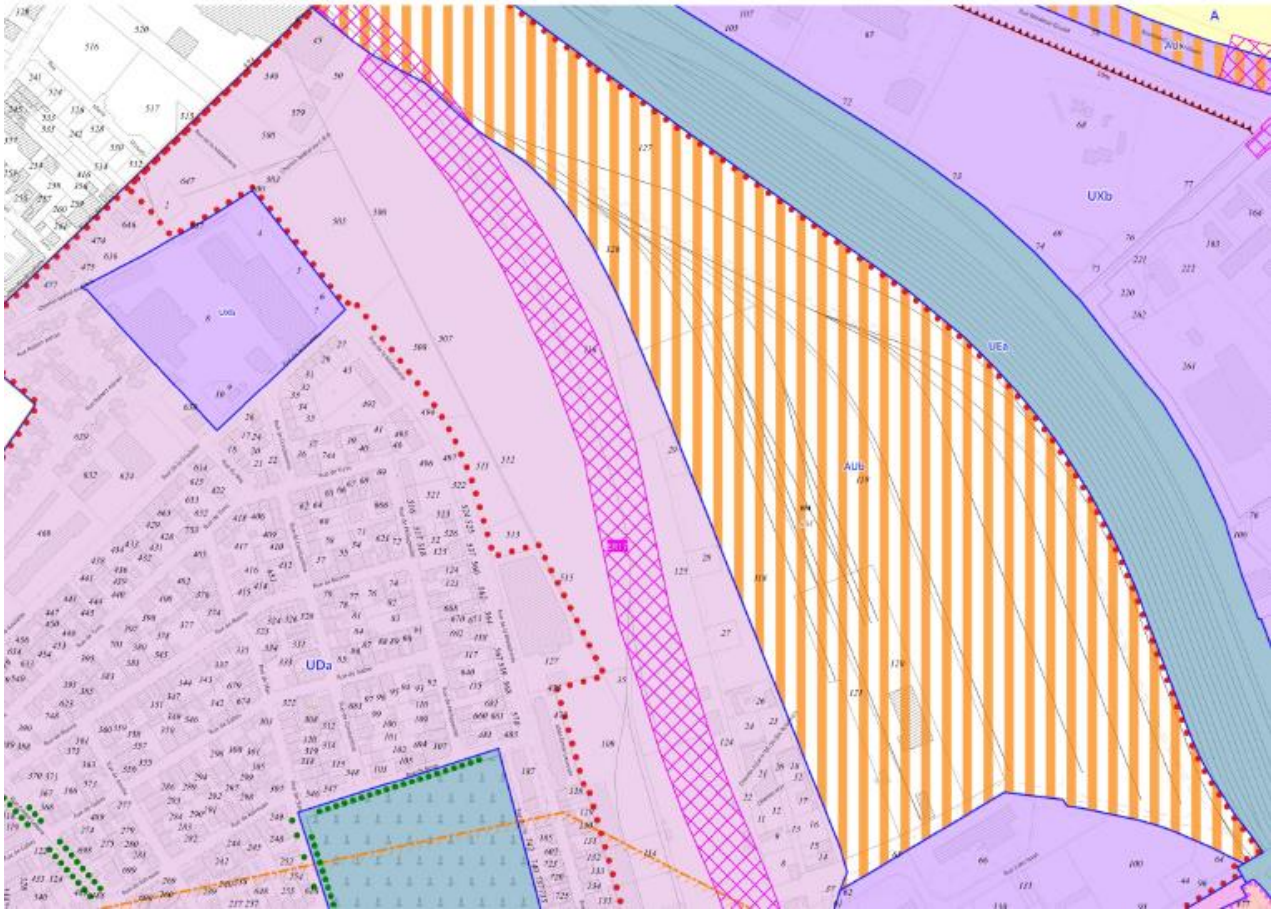
Adaptation du règlement graphique (Planches de zonage 6 et 10)

- Intégration de l'OAP Rue des Bouchers dans l'OAP Arc Nord Est

Avant modification



Après modification :



Adaptations du plan des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP

Avant modification :



Après modification :



Adaptations des Annexes

Il est proposé d'insérer une partie 7 dénommée « Les périmètres de projet urbain partenarial », entrela partie 6 « Les lotissements » et la partie « Les périmètres de préemption » (désormais numérotée partie 8). Les chapitres suivants sont renumérotés en conséquence.

7. LES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a créé un nouveau dispositif financier, le projet urbain partenarial. Celui-ci offre aux collectivités de nouveaux moyens contractuels en partenariat public-privé pour la réalisation de « projets urbains » et le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers.

Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des périmètres de projet urbain partenarial existant sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après :

LISTE DES PERIMETRES DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Nom du périmètre de PUP	Référence de la délibération délimitant le périmètre
Arc Nord Est	Délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine du Grand Reims n° CC-2022-181 du 28 septembre 2022

4. Modification de la liste des emplacements réservés

Contexte

Compte tenu des modifications détaillées ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifié

Adaptations de l'annexe au règlement

3. LISTES DES SERVITUDES ET PERIMETRES PARTICULIERS

3.1. Liste des emplacements réservés en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

N° de l'opération	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
1	Contournement Est – PDU – volet infrastructures – Action A1-3	**110 544 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
2	Passage le long des rives de la Vesle	**217 470 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
3	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
4	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
5	Liaison A4 Zone industrielle Ouest – contournement des jardins ouvriers PDU – volet infrastructures – Action A1-1	**7 860 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
6	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
7	Sortie de l'échangeur Reims centre	**3 246 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims

8	Prolongement de la rue de la Concorde	**660 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
9	Aménagement d'un espace vert	**11 293 m²**	Ville de Reims
10	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
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	***Supprimé par la modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 27/06/2024***		
15	Elargissement du trottoir – rue Lanson	**747 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
16	Elargissement du trottoir – rue de la 12ème Escadre d'Aviation	**5 052 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
17	Liaison Faucher Dauphinot – PDU – volet infrastructures – Action A1-2	~~**6 616 m²**~~ **38 278 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
18	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		

19	Extension de la bande verte paysagère le long de l'av. d'Epernay	**468 m²**	Ville de Reims
20	Elargissement de la rue de Nice	**7 739 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
21	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
22	***Supprimé par la révision générale du PLU approuvée le 28/09/2017***		
23	Prolongation du Parc Lemaire (en lien avec la coulée verte)	**36 329 m²**	Ville de Reims
24	Liaison Europe / Croix Blandin	**40 114 m²**	Communauté urbaine du Grand Reims
25	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
26	***Supprimés par la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 19/12/2019***		
27			
28			
29			
30			

31			
32	~~Elargissement de la rue Soussillon~~	~~788 m²~~	~~Communauté Urbaine du Grand Reims~~
33	Elargissement de la rue Vernouillet	~~1 115 m²~~ 340 m²	Communauté Urbaine du Grand Reims
34	~~Création d'une voie structurante inter quartiers~~	~~5 188 m²~~	~~Communauté Urbaine du Grand Reims~~
35	***Supprimé par la modification n°2 du PLU approuvée le 15/12/2022***		
36	~~Elargissement de la rue du Mont d'Arène et réalisation d'aménagements paysagers d'accompagnement~~	~~1 664 m²~~	~~Communauté Urbaine du Grand Reims~~
37	Requalification de la place Colin	**651 m²**	Ville de Reims
38	Aménagement de l'entrée de Ville – RD 944	**59 019 m²**	Communauté Urbaine du Grand Reims
39	Aménagement d'une zone d'expansion de crue - Rouillat	**8 690 m²**	Communauté Urbaine du Grand Reims
40	Aménagement d'une zone d'expansion de crue - Canetière	**2 284 m²**	Communauté Urbaine du Grand Reims
41	Aménagement d'une place publique et d'aménagements paysagers complémentaires	**203 m²**	Communauté Urbaine du Grand Reims
42	Restructuration viaire	**710 m²**	Communauté Urbaine du Grand Reims

5. Diverses adaptations du zonage et du règlement

5.1. Secteur des Essillards – parcelle EN 299

Contexte

Le secteur des Essillards, situé à l'Est de Reims, est principalement composé de constructions à usage d'activités économiques et structuré autour d'un parc de 4,8 hectares.

Le sud-est de la parcelle EN 299, classé en UEa, constitue une rupture dans le front bâti implanté en continuité de la rue Gabriel Voisin. Il est composé de boisements sur la partie située à proximité de ladite rue ; et d'un terrain vague en retrait. Le terrain est actuellement classé en UEa, ce qui ne permet que la construction d'équipements et l'aménagement de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs



Le terrain est situé dans le périmètre de l'ex-ZAC Les Essillards I, qui a été supprimée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du 21 mars 2019.

Justifications

Afin de répondre au besoin de développement d'activités économiques, et afin d'éviter toute extension urbaine, la partie sud-est de la parcelle EN 299, d'une surface d'environ 1,4 ha, est reclassé en UZd5, correspondant au zonage des secteurs limitrophes et qui autorise les constructions à usage d'activités économiques. Ce reclassement permet ainsi de reconstituer un front bâti continu le long de la rue Gabriel Voisin.

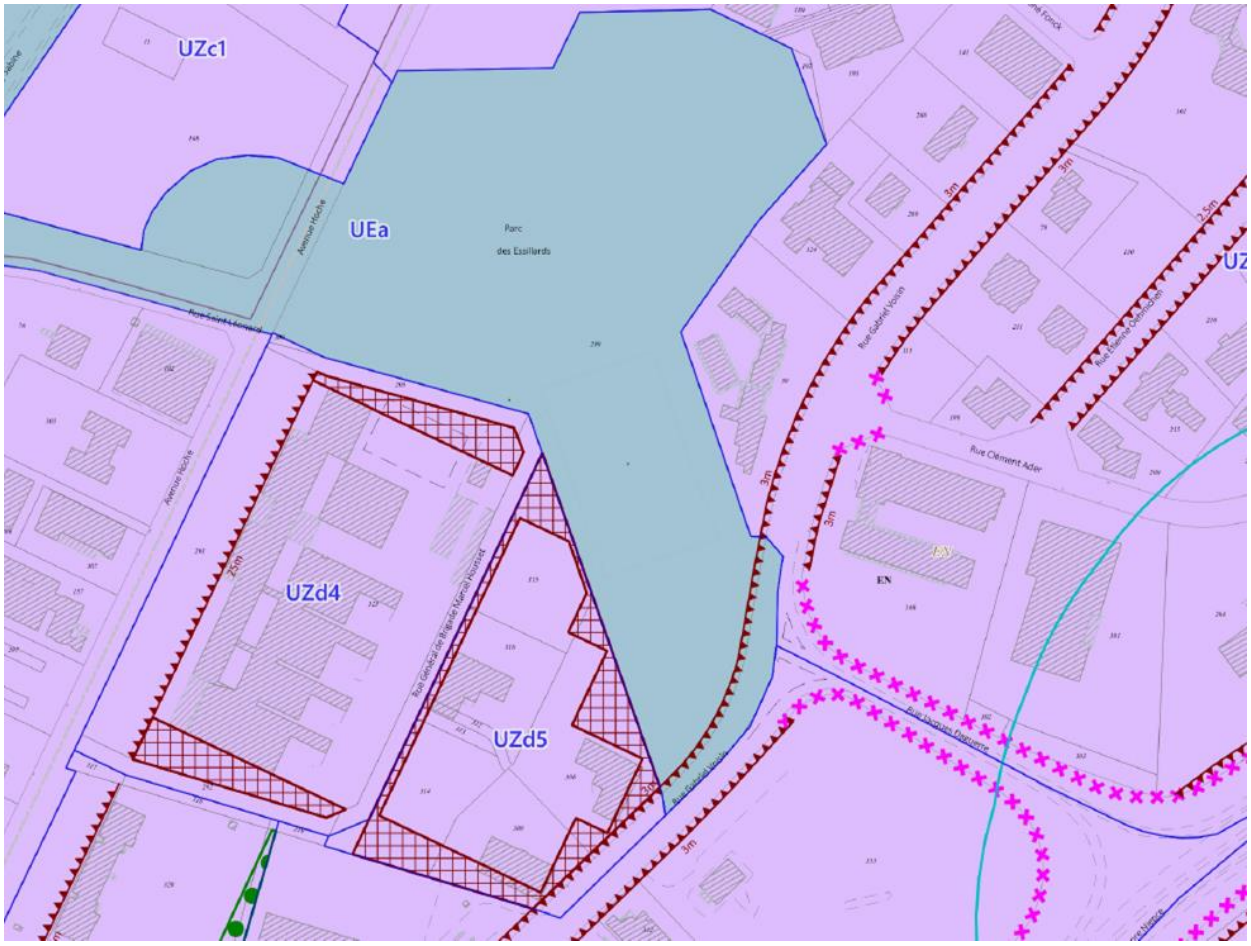
Les boisements situés au sud de ce terrain sont protégés par l'identification et la localisation d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Au sein de ces espaces protégés, seuls les œuvres d'art ou les constructions et aménagements à usage de loisir sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'ensemble paysager. Par ailleurs, les règles paysagères sont renforcées avec l'obligation d'aménager 25% de la superficie de la parcelle en espace vert. De même, les aires de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement (contre 6 dans le PLU en vigueur)

Le règlement écrit du sous-secteur UZd5 est par ailleurs adapté afin de favoriser l'implantation de constructions à vocation économique, notamment en ce qui concerne les dispositions relatives à la volumétrie

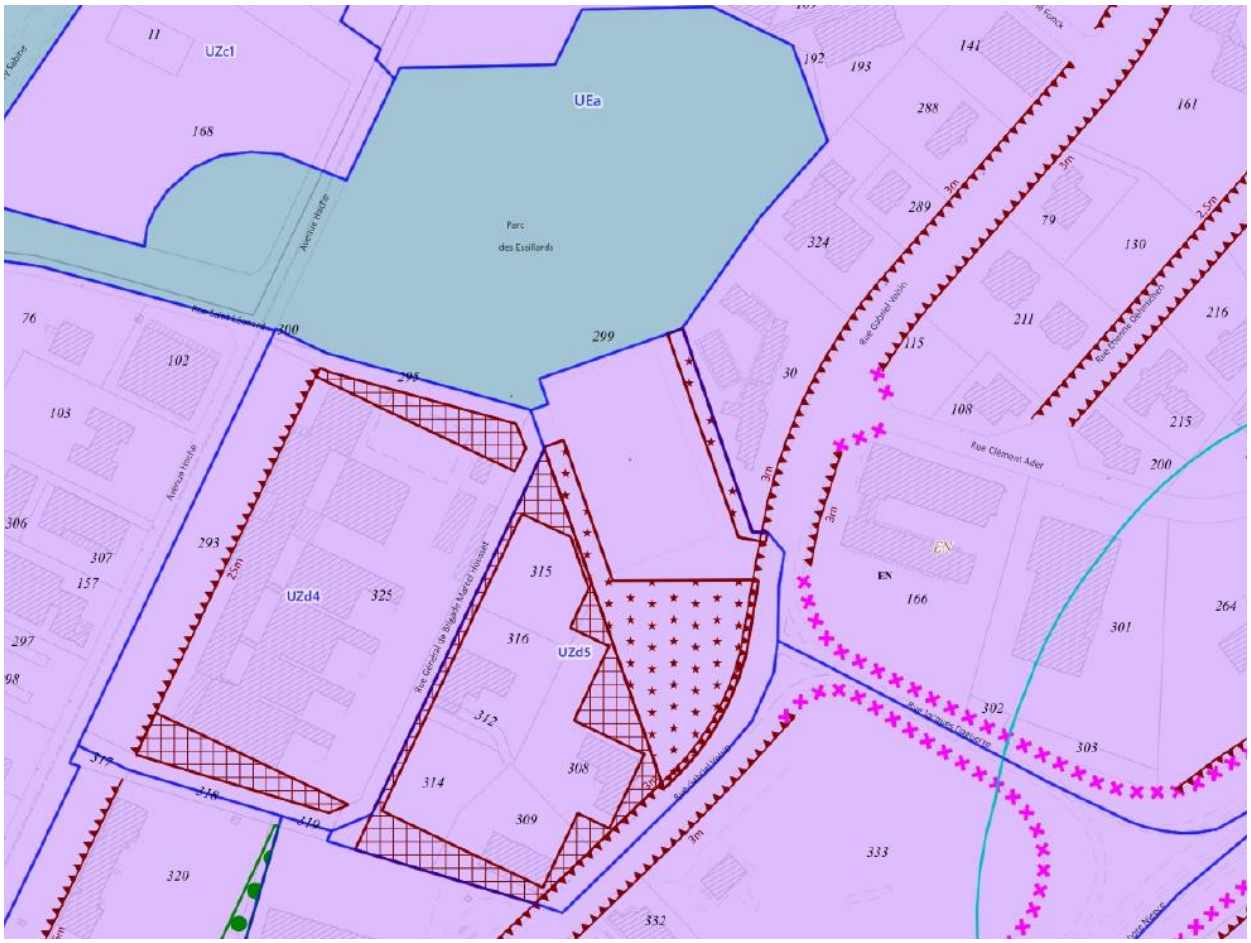
et au stationnement. Les références au cahier de prescriptions architecturales et urbaines, qui était lié à la ZAC des Essillards I, sont supprimées compte tenu de la suppression de ladite ZAC.

Adaptations du règlement graphique (Planche de zonage 25)

Avant modification :



Après modification :



Adaptations du règlement écrit

Avant modification	Après modification
(p 87) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ*** ***Article UZ 1 - Usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits*** (…) **1.3. Dans le secteur UZd :** (…) **A l'intérieur des sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :** ▪ les installations classées soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à	*(p 87)* ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ*** ***Article UZ 1 - Usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits*** (…) **1.3. Dans le secteur UZd :** (…) **A l'intérieur des sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :** ▪ les installations classées soumises à autorisation et/ou à enregistrement ou à

déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage. ▪ les activités qui impliquent des installations ou du stockage en plein air, ainsi que le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engin divers.	déclaration susceptibles d'apporter des nuisances ou des risques au voisinage. ▪ les activités qui impliquent des installations ou du stockage en plein air, ainsi que le stationnement extérieur prolongé de poids lourds et engin divers. ▪ au sein des éléments de paysage figurés au Plan de Zone au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les constructions non mentionnées à l'article 2.
(p 87) ***Article UZ 2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières*** (…) **2.4. Dans le secteur UZd :** (…) **A l'intérieur des sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :** ▪ les constructions à usage d'enseignement et de formation, de bureaux, de services, de loisirs ainsi que les équipements publics de toute nature, dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement. ▪ les constructions à usage d'artisanat et celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels. ▪ les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à l'hébergement des étudiants et enseignants.	*(p 87)* ***Article UZ 2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières*** (…) **2.4. Dans le secteur UZd :** (…) **A l'intérieur des sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :** ▪ les constructions à usage d'enseignement et de formation, de bureaux, de services, de loisirs ainsi que les équipements publics de toute nature, dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement. ▪ les constructions à usage d'artisanat et celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels. ▪ les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à l'hébergement des étudiants et enseignants. ▪ au sein des éléments de paysage figurés au Plan de Zone au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les œuvres d'art ou les constructions et aménagements à usage de loisir, à condition de ne pas porter atteinte à l'ensemble paysager

(p 88) ***Article UZ 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** *(…)* **3.4. Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :** *(…)* **Dans le sous-secteur UZd5 :** Les façades principales (accès piétons, hall …) peuvent être orientées : ▪ soit sur la voie de desserte principale du secteur, ▪ soit sur les passages de desserte interne comme indiqué au cahier des prescriptions urbaines et architecturales.	*(p 88)* ***Article UZ 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** *(…)* **3.4. Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :** *(…)* **Dans le sous-secteur UZd5 :** Les façades principales (accès piétons, hall …) peuvent être orientées : ▪ soit sur la voie de desserte principale du secteur, ▪ soit sur les passages de desserte interne ~~comme indiqué au cahier des prescriptions urbaines et architecturales.~~
(p 95) ***Article UZ 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités*** *(…)* **10.2. Volumétrie** **Dans l'ensemble de la zone :** ▪ Lorsque la construction intègre une fonction d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction. De même, les locaux techniques ou annexes liés au fonctionnement du bâtiment principal doivent être intégrés au volume des constructions.	*(p 95)* ***Article UZ 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités*** *(…)* **10.2. Volumétrie** **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du sous-secteur UZd5** : ▪ Lorsque la construction intègre une fonction d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction. De même, les locaux techniques ou annexes liés au fonctionnement du bâtiment principal doivent être intégrés au volume des constructions.

(p 98) ***Article UZ 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*** *(…)* **14.3. Dans le secteur UZd :** ▪ ***Dans le sous-secteur UZd5***, les bandes d'accès, de stationnement et de plantations figurées au document graphique doivent être aménagées conformément aux solutions présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et urbaines annexé au présent règlement. - Les surfaces non incluses dans les périmètres constructibles doivent être traitées en espace vert dégagé (engazonnement ou couverture végétale basse) ; elles peuvent être plantées d'arbustes ou d'arbres isolés, à raison d'un arbre pour 200m² au maximum. - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, avec 8 à 10m3 de terre arable par arbre. Elles doivent être traitées avec soin pour s'intégrer dans le paysage de la ZAC. - Autant que possible, les aires de stockage de matériaux doivent être intégrées aux constructions ; dans le cas contraire, elles doivent être aménagées de manière à en diminuer l'impact visuel. - Les arbres de haute tige doivent être disposés en plantations tramées ou en bosquets; - Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,60m.	*(p 98)* ***Article UZ 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs*** *(…)* **14.3. Dans le secteur UZd :** ▪ ***Dans le sous-secteur UZd5***, les espaces verts doivent couvrir au moins 25% de la surface de la parcelle. En outre, les bandes d'accès, de stationnement et de plantations figurées au document graphique doivent être aménagées ~~conformément aux solutions présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et urbaines annexé au présent règlement.~~ en respectant les conditions suivantes : - Les surfaces non incluses dans les périmètres constructibles doivent être traitées en espace vert dégagé (engazonnement ou couverture végétale basse) ; elles peuvent être plantées d'arbustes ou d'arbres isolés, à raison d'un arbre pour 200m² au maximum. - Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour ~~6~~ 3 places de stationnement, avec 8 à 10m3 de terre arable par arbre. Elles doivent être traitées avec soin pour s'intégrer dans le paysage de la ZAC. - Autant que possible, les aires de stockage de matériaux doivent être intégrées aux constructions ; dans le cas contraire, elles doivent être aménagées de manière à en diminuer l'impact visuel. - Les arbres de haute tige doivent être disposés en plantations tramées ou en bosquets; - Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,60m.

(p 102) ***Article UZ 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement*** (…) **15.2. Normes :** **15.2.3. Dans le secteur UZd :** (…) ***Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :*** ▪ *pour les opérations nécessitant la création de plus de 50 places de stationnement :* la moitié de ces places au moins doit être intégrée aux volumes principaux des constructions, sous la forme de parking enterré, de parking couvert ou de parking en étage.	*(p 102)* ***Article UZ 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement*** (…) **15.2. Normes :** **15.2.3. Dans le secteur UZd :** (…) ***Dans les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6 :*** ▪ *pour les opérations nécessitant la création de plus de 50 places de stationnement, en-dehors du sous-secteur UZd5 :* la moitié de ces places au moins doit être intégrée aux volumes principaux des constructions, sous la forme de parking enterré, de parking couvert ou de parking en étage.

5.2. Reconversion de la friche Electrolux 2 - Parcelle CT 664

Contexte

La parcelle CT 664 correspond à un secteur de friche industrielle, préalablement occupée par l'usine Electrolux. Elle s'inscrit, à une échelle plus large, dans une dynamique de reconversion urbaine, qui s'est notamment traduite par l'aménagement de la ZAC Dauphinot et du quartier Réma'Vert.

Elle comprend notamment un élément de patrimoine industriel implanté au 3 rue d'Archiac, dont l'intérêt a été reconnu au sein du Plan local d'urbanisme comme patrimoine d'intérêt local.

La poursuite de la restructuration de ce quartier nécessite de réutiliser une partie de cette friche industrielle, implantée à l'angle de la rue d'Archiac et de la rue du Général Mazillier, afin d'implanter un équipement de santé et d'action sociale.

Le terrain est actuellement classé en zone UXb, qui est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerce, de bureaux et de services.



Justifications

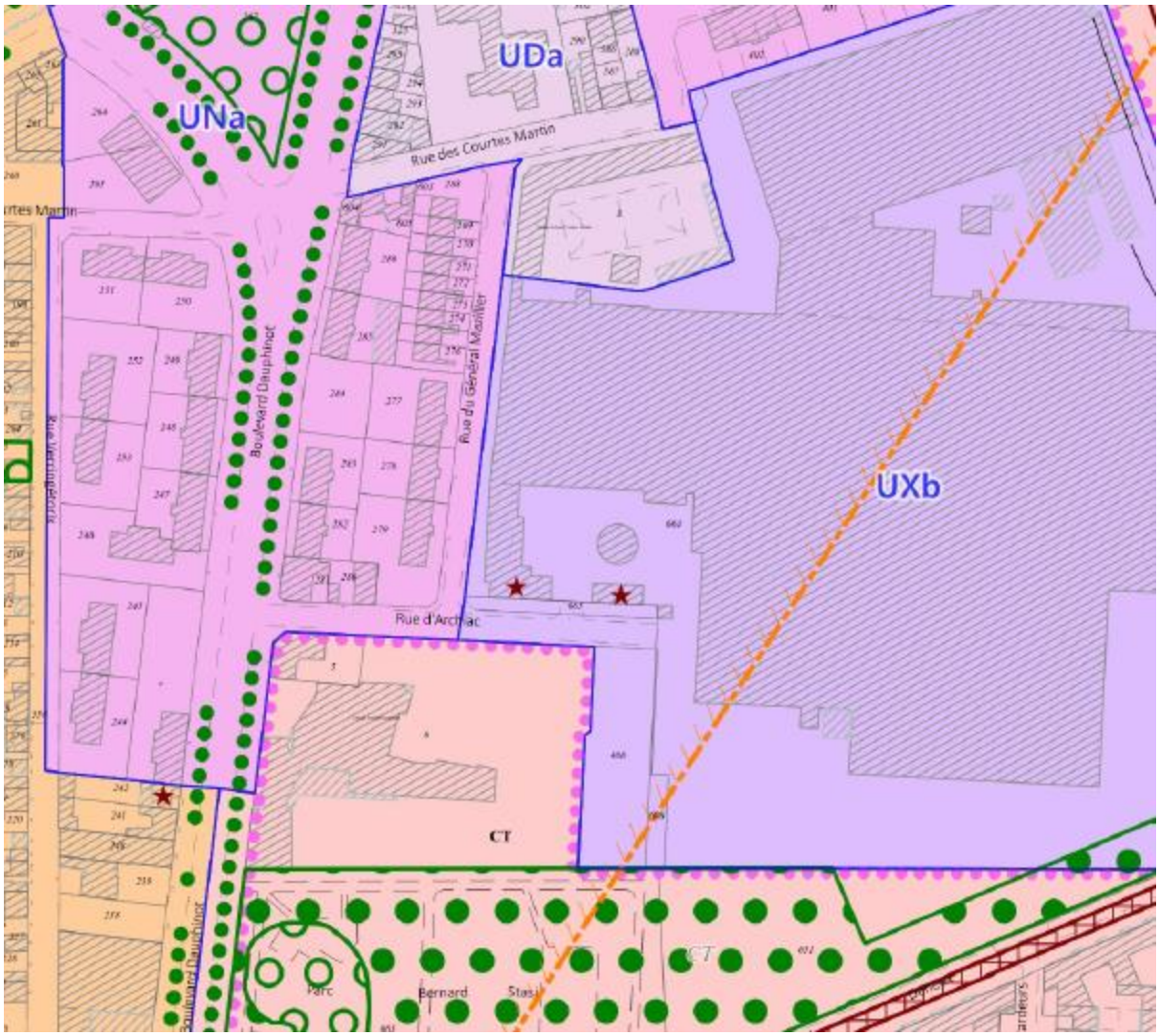
Une partie de la parcelle CT 664, d'environ 1400 m², est reclassée en zone UNa, correspond au zonage limitrophe. Le règlement du secteur y autorise les équipements, notamment ceux liés à la santé et à l'action sociale.

La reconversion devra intégrer la préservation de l'immeuble sis au 3 rue d'Archiac, repéré dans la liste du patrimoine d'intérêt local du PLU.

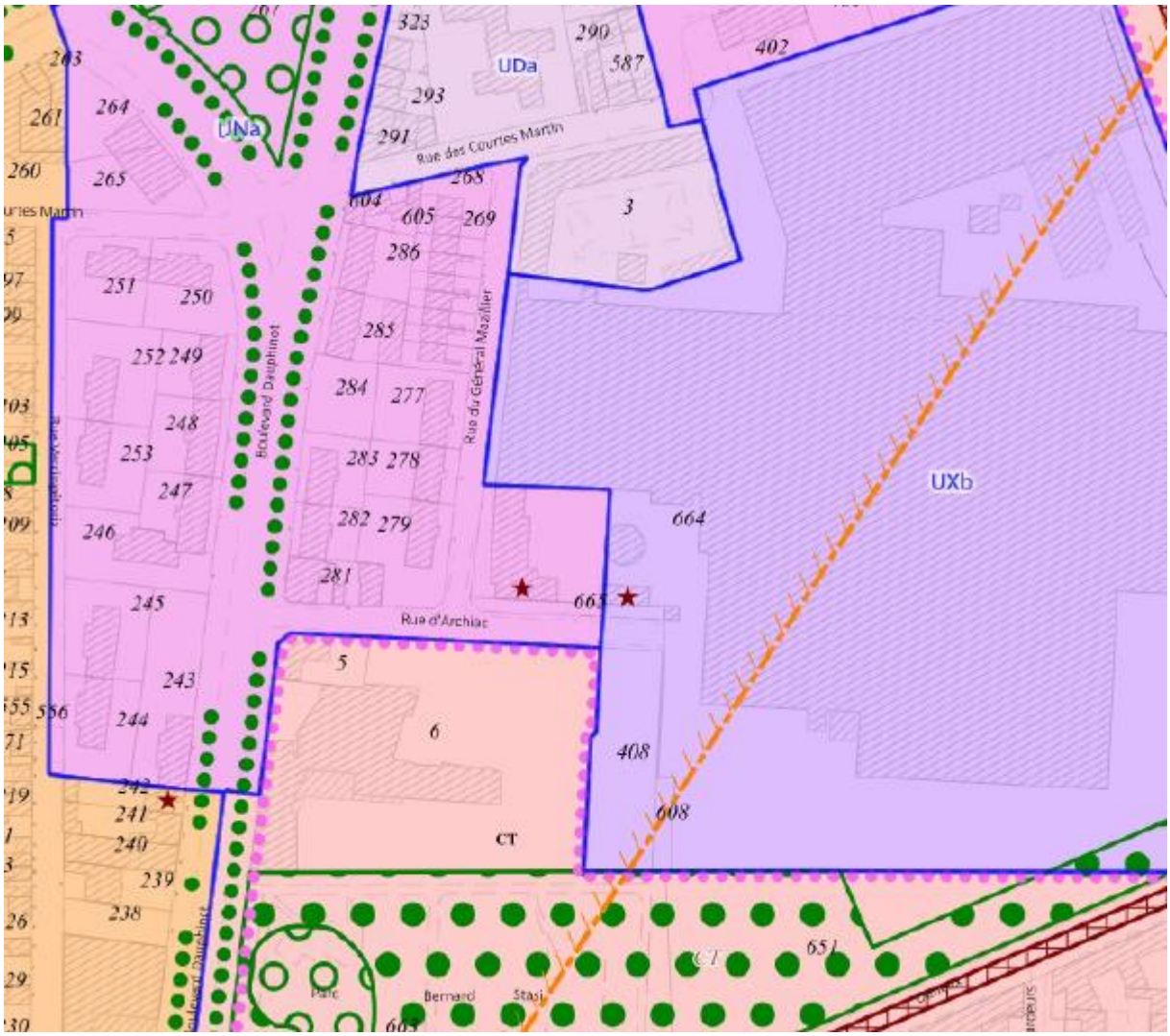
Les règles relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont adaptées pour les équipements de santé et d'action sociale, afin d'y faciliter leur construction.

Adaptations du règlement graphique (planche de zonage 10)

Avant modification :



Après modification :



Adaptations du règlement écrit

Avant modification	Après modification
(p 73) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN*** ***Article UN 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.1. Dans le secteur UNa :** Les constructions doivent être implantées : ▪ soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones,	(p 73) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN*** ***Article UN 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.1. Dans le secteur UNa :** **Pour les équipements de santé et d'action sociale :** pas de prescription particulière. Les autres constructions doivent être implantées :

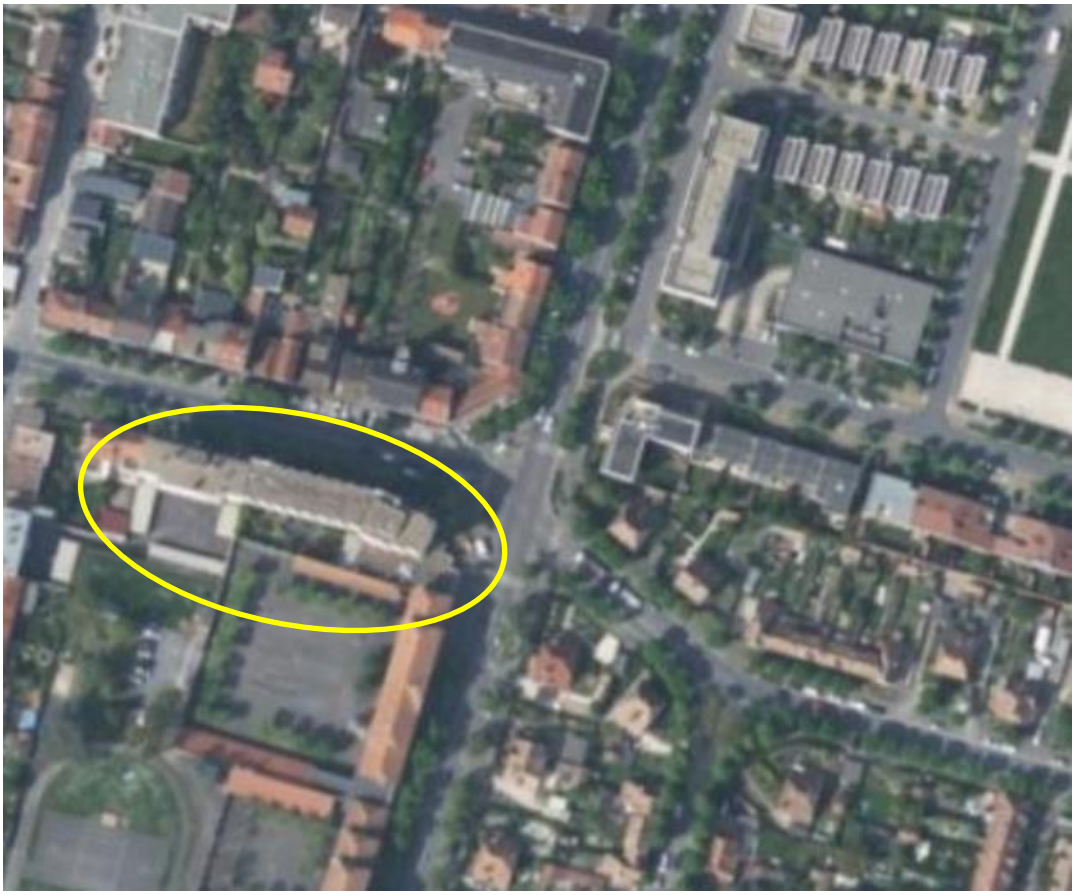
▪ soit en retrait de 5m minimum de l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.	▪ soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones, ▪ soit en retrait de 5m minimum de l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.

5.3. Angle Pommery / Clémenceau - parcelles CL 620, 621, 741 et 875

Contexte

Les parcelles CL 620, 621, 741 et 875 sont implantées à l'angle des avenues Clémenceau et du boulevard Pommery. Elles sont actuellement occupées par un ensemble de bâtiments de 8 niveaux et un bâtiment d'1 niveau marquant l'angle.

Ces parcelles sont toutefois classées en UEa, dont le règlement n'autorise que la construction d'équipements et l'aménagement de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs, ce qui ne correspond pas à l'occupation actuelle et offre peu de possibilités d'évolution.



Justifications

Les parcelles CL 620, 621, 741 et 875 (2500 m² environ) sont reclassées en zone UDa, correspondant au zonage limitrophe. Y sont notamment autorisées les constructions à usage d'habitat, d'activités, d'équipements et de services, ce qui offre un plus fort potentiel d'évolution urbaine.

Toutefois, au sein de ce secteur, les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 9 m au faîtage ou à l'acrotère, avec une tolérance de 2 mètres pour les constructions présentant des toitures à pentes ou R+2+comble, ce qui ne correspond pas à la hauteur des constructions existantes (8 niveaux).

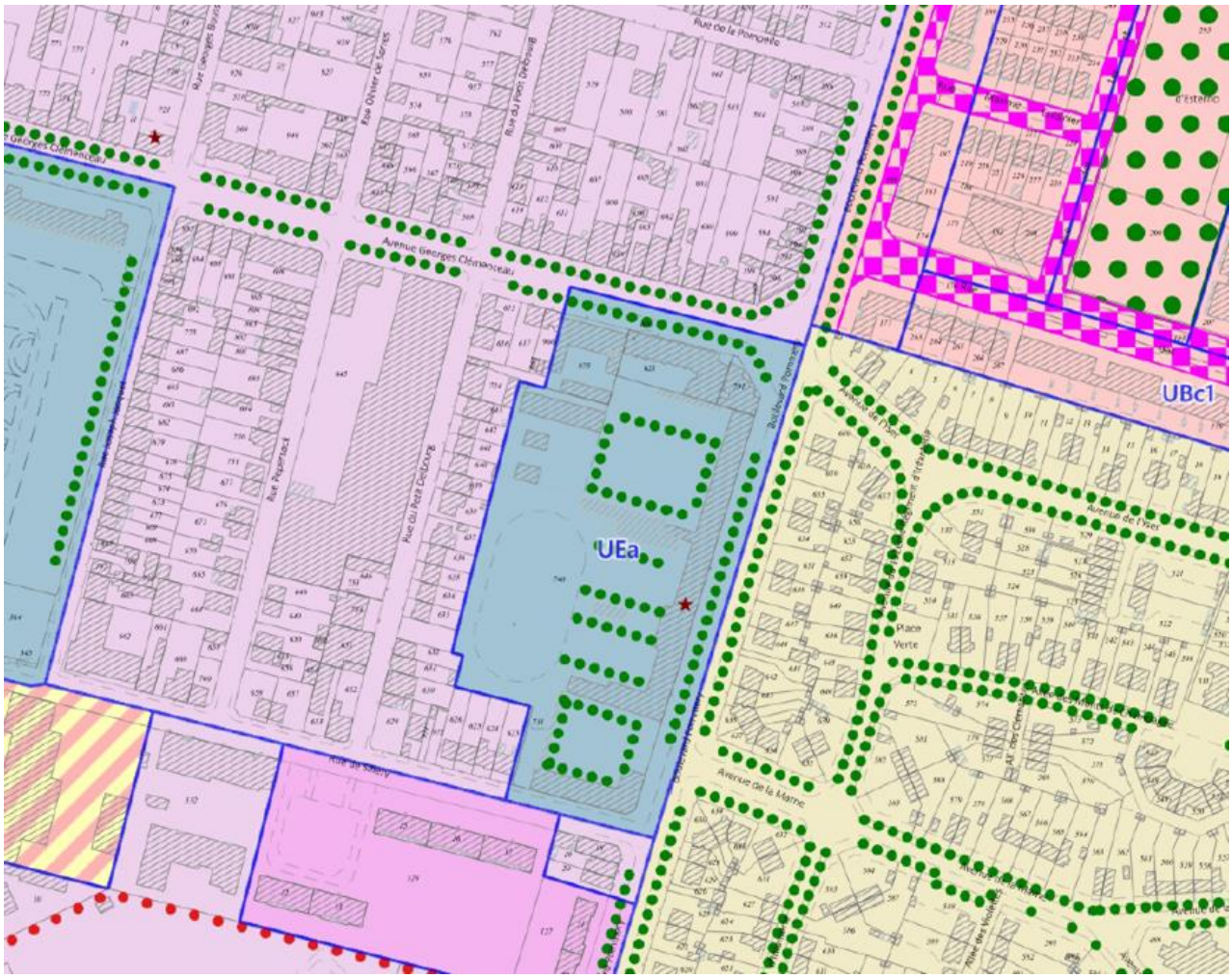
Le secteur présente toutefois une configuration urbaine favorable à l'implantation de bâtiment d'importante hauteur, au vu de sa localisation au croisement de deux axes majeurs (avenue Clémenceau et boulevard Pommery) qui présentent tous deux des dimensions de taille importante et un positionnement majeur dans la hiérarchie viaire, garantissant ainsi un bon niveau de desserte routière et en transport collectif.

Il est proposé d'autoriser l'augmentation de la règle de constructibilité en termes de hauteur à l'angle de l'avenue Clémenceau et du boulevard Pommery, avec deux niveaux supplémentaires de 3 mètres maximum par niveau par rapport à la règle générale du secteur UDa. Une adaptation similaire avait été instaurée lors de la révision du PLU approuvée le 28 septembre 2017, avec une possibilité de construire un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum sur les avenues Jean Jaurès, de Laon, de Paris et du Général de Gaulle.

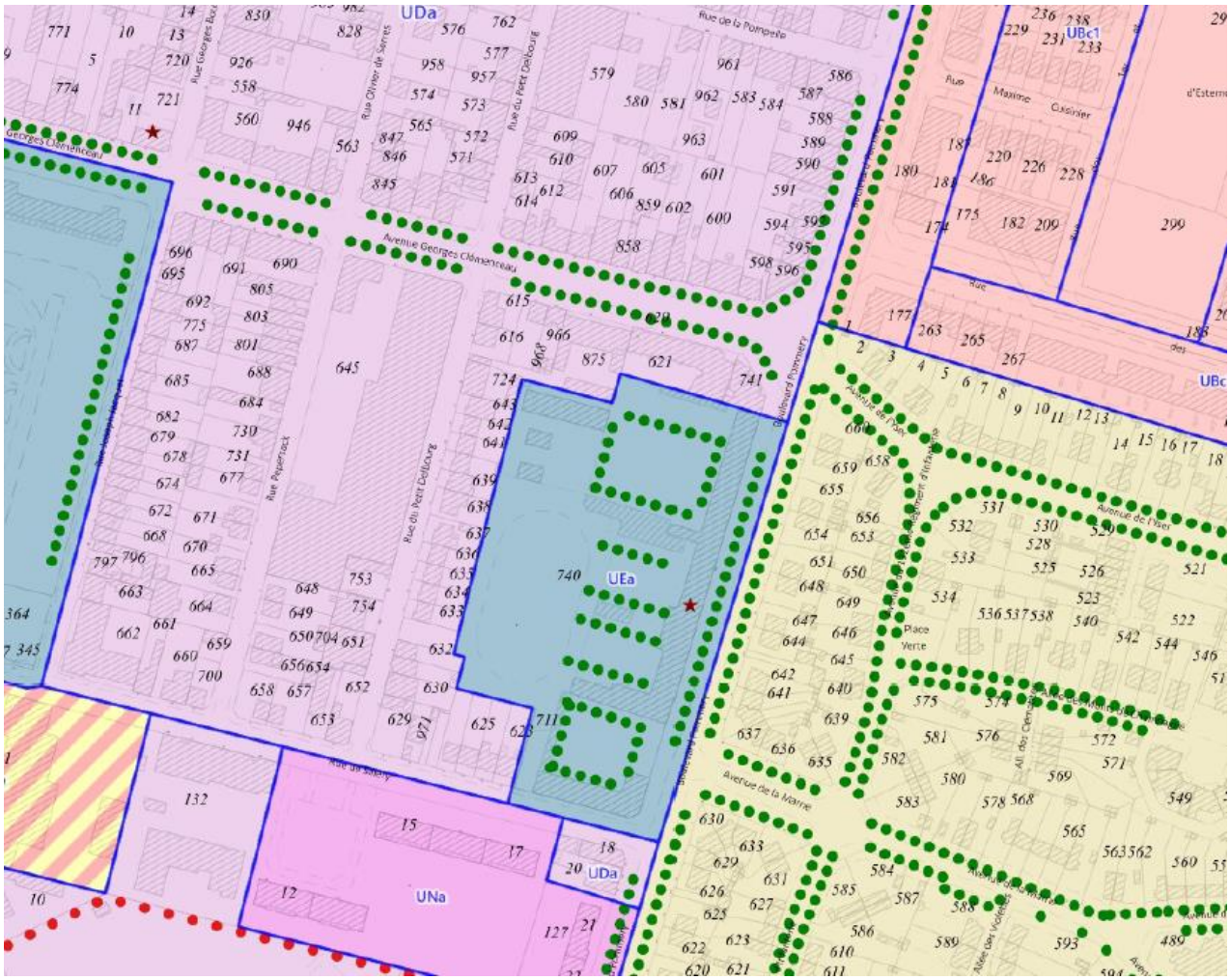
Cette dérogation s'inscrit par ailleurs dans la volonté de la Ville de maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels et, par anticipation, de participer à la mise en œuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, le développement de Reims s'appuyant en priorité sur les possibilités de renouvellement, de recyclage et de densification du tissu urbain existant.

Adaptations du règlement graphique (planche de zonage 14)

Avant modification :



Après modification :



Adaptations du règlement écrit

Avant modification	Après modification
(p 40) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD*** (…) ***Article UD 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** (…) **8.1. Dans les secteurs UDa et UDf:** ▪ La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 2m peut être accordée pour les constructions présentant des toitures à pente(s) ou R+2+combles. ▪ Dans un périmètre de 50m autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2. ▪ *Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle,* un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé.	*(p 40)* ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD*** (…) ***Article UD 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** (…) **8.1. Dans les secteurs UDa et UDf:** ▪ La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 2m peut être accordée pour les constructions présentant des toitures à pente(s) ou R+2+combles. ▪ Dans un périmètre de 50m autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2. ▪ *Sur les avenues Jean-Jaurès, de Laon et du Général de Gaulle,* un niveau supplémentaire de 3 mètres maximum est autorisé. ▪ *A l'angle de l'avenue Clémenceau et du boulevard Pommery*, deux niveaux supplémentaires de 3 mètres maximum par niveau sont autorisés

5.4. Boulevard Saint-Marceaux – Parcelle CK 243

Contexte

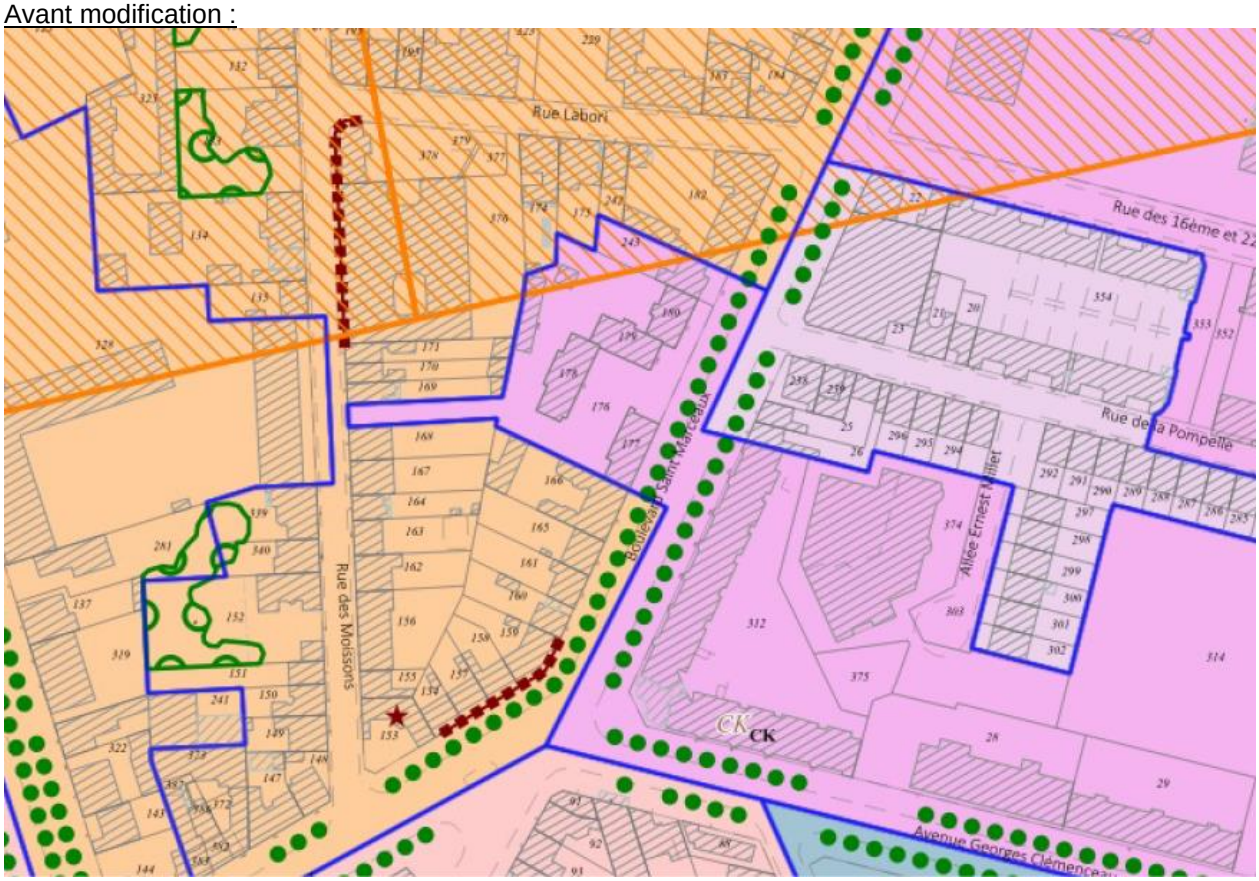
La parcelle CK 243, sise 120 boulevard Saint-Marceaux, est actuellement occupée par une maison individuelle. Or, ce terrain est classé en zone UNa, secteur destiné aux grands ensembles d'habitat collectif.

Justifications

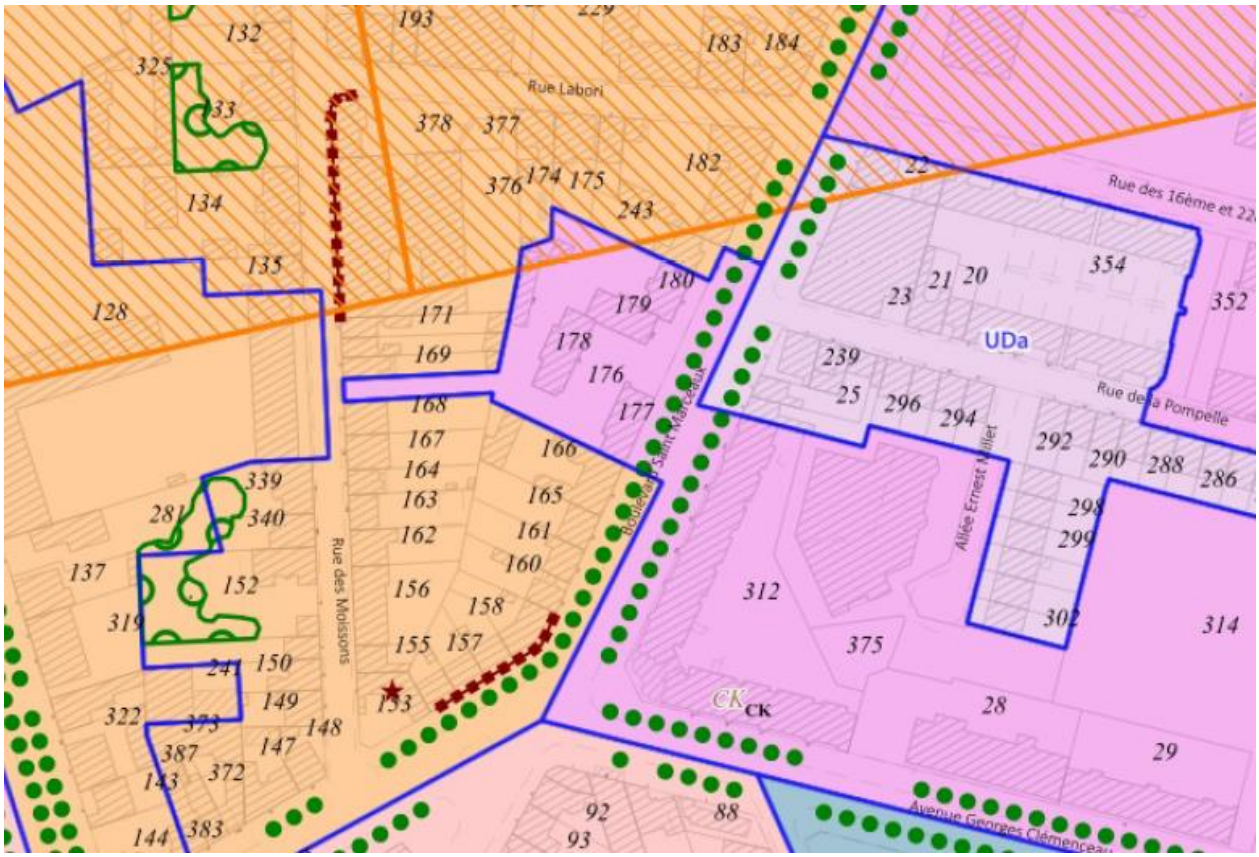
Afin de corriger cette erreur de délimitation de zonage, il est proposé de reclasser la parcelle CK 243 en zone UFb2, correspondant au secteur limitrophe et au tissu de faubourg.

Adaptations du règlement graphique (Planche de zonage n°14)

Avant modification :



Après modification :



5.5. Modification du règlement de la zone UF

Contexte

La zone UF regroupe les faubourgs rémois, c'est-à-dire les quartiers Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cérès/Cernay/Jaurès, et vise à préserver leurs caractéristiques morphologiques, tout en autorisant le renouvellement de la ville sur elle-même.

Pour répondre à ces enjeux, des règles spécifiques ont été définies en matière d'implantations et de dimensions des constructions (hauteurs).

Justifications

Il convient d'apporter des précisions aux règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives (article 4) du secteur UFb et aux dimensions de construction – hauteurs (article 8) de l'ensemble de la zone UF afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Adaptations du règlement écrit

PLU en vigueur	Modifications apportées
(p 58) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF*** ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** (…) **I.2 - Types d'activités et destinations ou sous**	*(p 58)* ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF*** ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** (…) **I.2 - Types d'activités et destinations ou sous**

destinations de constructions soumises à conditions particulières	**destinations de constructions soumises à conditions particulières**
(…)	(…)
Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	***Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***
(…)	(…)
4.2. Dans le secteur UFb :	**4.2. Dans le secteur UFb :**
(…)	(…)
4.2.4. Exceptions :	**4.2.4. Exceptions :**
4.2.4.1. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. Dans ce cas, la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.	***4.2.4.1.*** Les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. Dans ce cas, la distance (L1) entre tout point de la construction à édifier et la limite séparative doit être supérieure ou égale à 3m.
4.2.4.2. Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher Les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16 m.	***4.2.4.2.*** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher ainsi que les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16 m. ~~Les constructions annexes, dont la hauteur au point le plus haut n'excède pas 3m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété même si ces limites sont situées au-delà de la bande des 16 m.~~
(…)	(…)
Article UF 8 - Dimensions des constructions – hauteur	***Article UF 8 - Dimensions des constructions – hauteur***
8.1. Dispositions générales :	**8.1. Dispositions générales :**
(…)	(…)
8.1.1. Constructions nouvelles :	**8.1.1. Constructions nouvelles :**
Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par la hauteur de façade Hf, par une hauteur totale Ht = Hf + 4m et par une pente P.	Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par la hauteur de façade Hf sur rue, par une hauteur totale Ht = Hf + 4m et par une pente P.
(…)	(…)
1 - La hauteur de façade Hf : elle est mesurée soit au	*1* - La hauteur de façade Hf : elle est mesurée soit au

niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse. Cette hauteur est définie par le plan d'épannelage et doit comporter un nombre de niveaux maximum défini comme suit : ▪ **Hf = 7m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 2 niveaux soit R+1. ▪ **Hf = 10m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 3 niveaux soit R+2. ▪ **Hf = 13m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 4 niveaux soit R+3. ▪ **Hf = 16m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 5 niveaux soit R+4. ▪ **Hf = 19m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 6 niveaux soit R+5.	niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse. Cette hauteur est définie par le plan d'épannelage et doit comporter un nombre de niveaux maximum défini comme suit : ▪ **Hf sur rue = 7m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 2 niveaux soit R+1. ▪ **Hf sur rue = 10m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 3 niveaux soit R+2. ▪ **Hf sur rue = 13m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 4 niveaux soit R+3. ▪ **Hf sur rue = 16m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 5 niveaux soit R+4. ▪ **Hf sur rue = 19m**, la hauteur de toute construction ne doit pas être supérieure à 6 niveaux soit R+5.
2 - Dans tous les cas, au-delà de la hauteur maximale de façade Hf imposée, la réalisation d'un niveau supplémentaire par rapport à la règle édictée ci-dessus est autorisée à condition de respecter une oblique de pente (P) à 30°, la hauteur totale Ht définie par une horizontale située à Hf + 4m, et d'être prévu : ▪ soit sous combles, ▪ soit sous forme d'un attique, contenu à l'intérieur gabarit enveloppe et un traitement différent des étages inférieurs.	2 - ~~Dans tous les cas, au-delà~~ Au-delà de la hauteur maximale de façade sur rue Hf imposée, la réalisation d'un niveau supplémentaire sera autorisée sous la forme suivante: ~~par rapport à la règle édictée ci-dessus est autorisée à condition de respecter une oblique de pente (P) à 30°, la hauteur totale Ht définie par une horizontale située à Hf + 4m, et d'être prévu :~~ ▪ ~~soit sous combles,~~ ▪ ~~soit sous forme d'un attique, contenu à l'intérieur gabarit enveloppe et un traitement différent des étages inférieurs.~~ ▪ Sur façade sur rue, soit sous la forme de comble à condition de respecter une oblique de pente (P) à 30°, soit sous forme d'un attique, contenu à l'intérieur du gabarit-enveloppe et d'un traitement différent des étages inférieurs. ▪ Sur façade arrière dans la limite du gabarit-enveloppe

6. Prise en compte de la suppression de Zones d'Aménagement Concerté

Contexte

Le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims a supprimé :

- La Zone d'Aménagement Concerté Jeanne d'Arc, par délibération n°CC-2022-136 en date du 30 juin 2022 – déjà prise en compte dans le cadre de la modification simplifiée n°3 approuvée le 27 juin 2024
- La Zone d'Aménagement Concerté Les Essillards 2, par délibération n°CC-2022-276 en date du 15

décembre 2022
- La Zone d'Aménagement Concerté Les Jardins de la Vesle, par délibération n°CC-2024-69 en date du 27 mars 2024

Les règlements de zone correspondant aux ZAC supprimées intègrent des dispositions relatives aux surfaces de plancher maximales et intègrent, pour ce qui concerne l'ex-ZAC Jeanne d'Arc, des prescriptions graphiques particulières (espaces verts à créer et espaces publics à créer ou à modifier).

Justifications

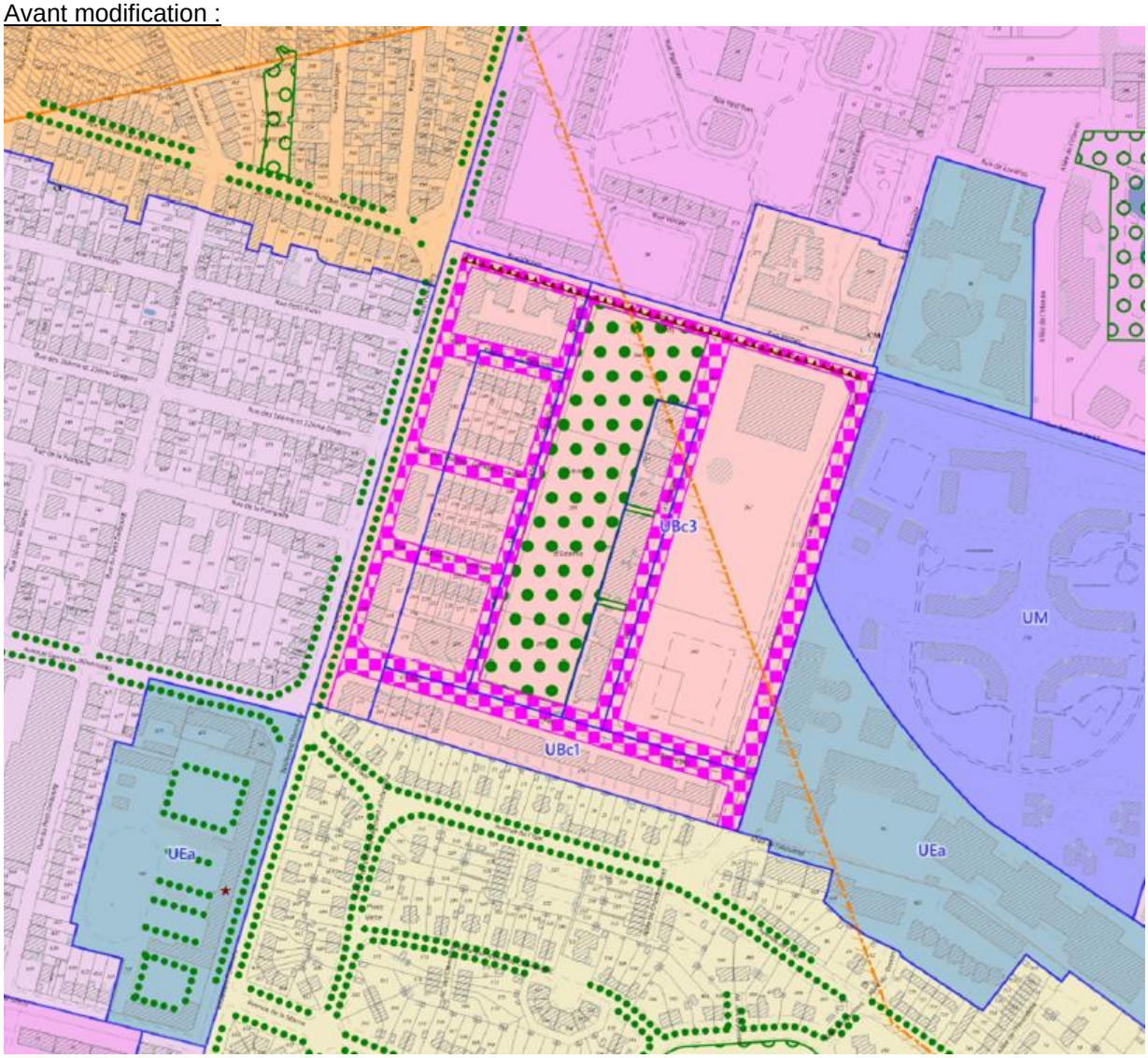
Afin de tenir compte de ces suppressions approuvées par le conseil communautaire, la liste et le plan des ZAC sont modifiés.

Par ailleurs, les surfaces de plancher inscrites dans le règlement des ex-ZAC Jeanne d'Arc, Les Essillards 2 et Les Jardins de la Vesle, mais aussi des ZAC préalablement clôturées par le conseil communautaire, sont supprimées au sein des règlements de zone correspondants.

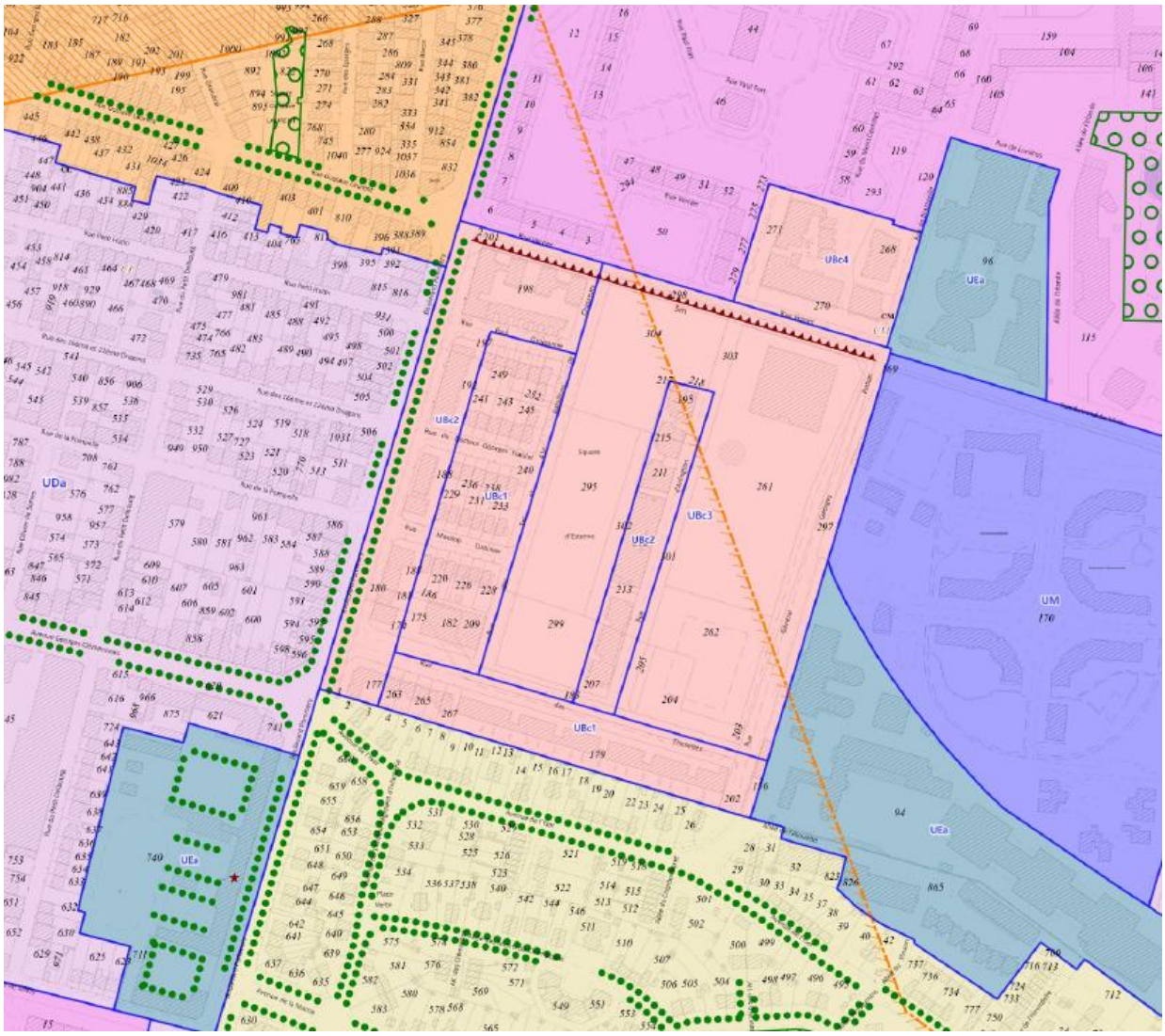
Enfin, les espaces verts à créer et les espaces publics à créer ou à modifier inclus dans le périmètre de l'ex-ZAC Jeanne d'Arc sont supprimés.

Adaptations du règlement graphique

Avant modification :



Après modification :



Adaptations du règlement écrit

Avant modification	Après modification
(p 17) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB*** ***Article UB 7 - Surface de plancher*** **Dans le secteur UBa :** Non Réglementé **Dans le secteur UBb :** *Dans le sous-secteur UBb1 :* la surface de plancher maximale est de 20 000 m². *Dans le sous-secteur UBb :* la surface de plancher maximale est de 3 000 m². **Dans le secteur UBc :** *Dans le sous-secteur UBc1 :* la surface de plancher maximale est de 9 000 m². *Dans le sous-secteur UBc2 :* la surface de plancher maximale est de 23 500 m². *Dans le sous-secteur UBc3 :* la surface de plancher maximale est de 2 000 m². *Dans le sous-secteur UBc4 :* la surface de plancher maximale est fixée à 9 000 m²**.**	*(p 17)* ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB*** ***Article UB 7 - Surface de plancher*** ~~**Dans le secteur UBa :**~~ Non Réglementé ~~**Dans le secteur UBb :**~~ ~~*Dans le sous-secteur UBb1 :* la surface de plancher maximale est de 20 000 m².~~ ~~*Dans le sous-secteur UBb :* la surface de plancher maximale est de 3 000 m².~~ ~~**Dans le secteur UBc :**~~ ~~*Dans le sous-secteur UBc1 :* la surface de plancher maximale est de 9 000 m².~~ ~~*Dans le sous-secteur UBc2 :* la surface de plancher maximale est de 23 500 m².~~ ~~*Dans le sous-secteur UBc3 :* la surface de plancher maximale est de 2 000 m².~~ ~~*Dans le sous-secteur UBc4 :* la surface de plancher maximale est fixée à 9 000 m².~~

(p 92-93) ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ*** ***Article UZ 7 - Surface de plancher*** **7.1. Dans le secteur UZa :** Pour les logements de fonction ou de gardiennage, la surface de plancher ne pourra excéder 150m² par logement. **7.2. Dans le secteur UZc :** ▪ **Dans le sous-secteur UZc1**, la surface de plancher maximale autorisée est de 99 000 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZc2**, la surface de plancher maximale autorisée est de 1 500 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZc3**, la surface de plancher maximale autorisée est de 45 000 m². **7.3. Dans le secteur UZd :** ▪ **Dans le sous-secteur UZd1**, la surface de plancher maximale autorisée est de 148 000 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZd2**, la surface de plancher maximale autorisée est de 22 000 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZd3**, la surface de plancher maximale autorisée est de 9 600 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZd4**, la surface de plancher maximale autorisée est de 15 000 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZd5**, la surface de plancher maximale autorisée est de 10 000 m². ▪ **Dans le sous-secteur UZd6**, la surface de plancher maximale autorisée est de 7 000 m². **7.4. Dans le secteur UZe :** ▪ **Dans le sous-secteur UZe1,** la surface de plancher maximale autorisée est de 58 000 m².	*(p 92-93)* ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ*** ***Article UZ 7 - Surface de plancher*** **7.1. Dans le secteur UZa :** Pour les logements de fonction ou de gardiennage, la surface de plancher ne pourra excéder 150m² par logement. ~~**7.2. Dans le secteur UZc :**~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZc1**, la surface de plancher maximale autorisée est de 99 000 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZc2**, la surface de plancher maximale autorisée est de 1 500 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZc3**, la surface de plancher maximale autorisée est de 45 000 m².~~ ~~**7.3. Dans le secteur UZd :**~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZd1**, la surface de plancher maximale autorisée est de 148 000 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZd2**, la surface de plancher maximale autorisée est de 22 000 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZd3**, la surface de plancher maximale autorisée est de 9 600 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZd4**, la surface de plancher maximale autorisée est de 15 000 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZd5**, la surface de plancher maximale autorisée est de 10 000 m².~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZd6**, la surface de plancher maximale autorisée est de 7 000 m².~~ ~~**7.4. Dans le secteur UZe :**~~ ▪ ~~**Dans le sous-secteur UZe1,** la surface de plancher maximale autorisée est de 58 000 m².~~

▪ **Dans le sous-secteur UZe2,** la surface de plancher maximale autorisée est de 15 500 m².	▪ ~~**Dans le sous-secteur UZe2,** la surface de plancher maximale autorisée est de 15 500 m².~~
7.5. Dans le secteur UZg	~~**7.5. Dans le secteur UZg**~~
▪ **Dans le sous-secteur UZg1,** la surface de plancher maximale autorisée est de 300 000 m².	▪ ~~**Dans le sous-secteur UZg1,** la surface de plancher maximale autorisée est de 300 000 m².~~
▪ **Dans le sous-secteur UZg2,** la surface de plancher maximale autorisée est de 360 000 m².	▪ ~~**Dans le sous-secteur UZg2,** la surface de plancher maximale autorisée est de 360 000 m².~~
▪ **Dans le sous-secteur UZg3,** la surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m².	▪ ~~**Dans le sous-secteur UZg3,** la surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m².~~

Adaptation des Annexes

5. LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

Conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme, la liste des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes sur le territoire de la commune de Reims est insérée ci-après.

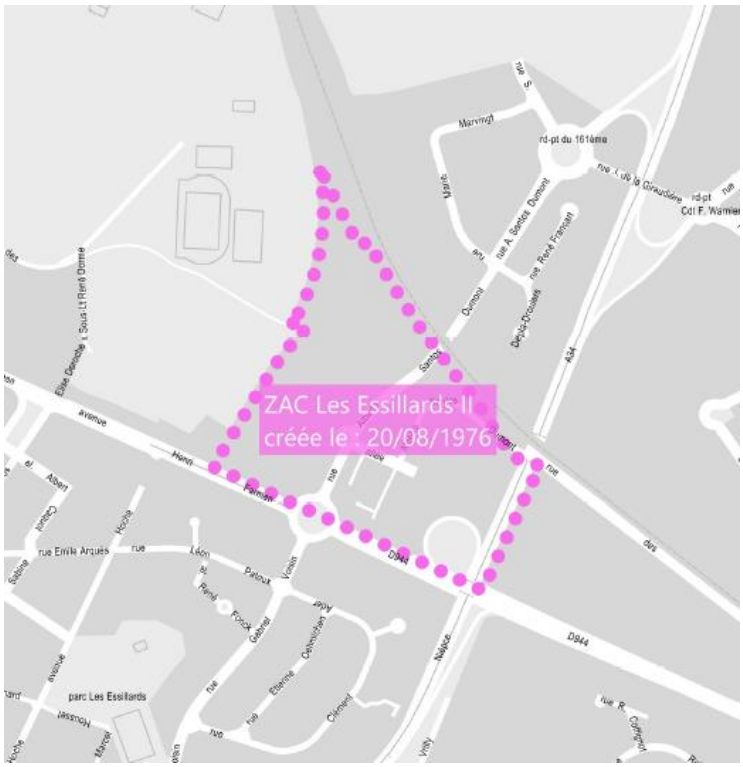
En complément, le dossier de PLU contient une planche ~~des Zones d'Aménagement Concerté, Lotissements et Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global~~ des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP, présentant graphiquement leur périmètre.

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 Dauphinot	11.05.2000
ZAC Sernam - Boulingrin	25.09.2017

Adaptations du plan des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP (ZAC des Essillards II)

Avant modification :

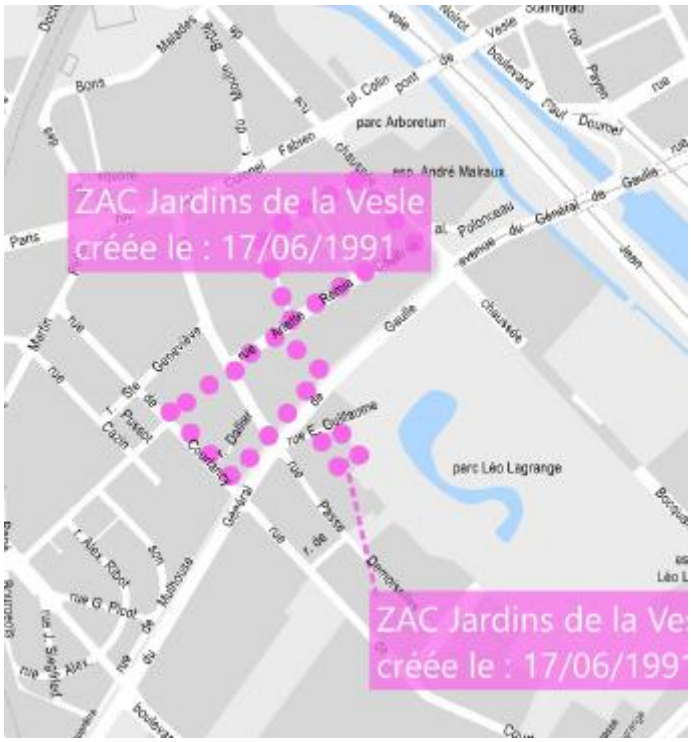


Après modification :



Adaptations du plan des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP (ZAC des Jardins de la Vesle)

Avant modification :



Après modification :



Aucun autre document n'est modifié.

7. Evolution des superficies de zonage avant et après modification

PLU en vigueur		Modification n°3 de PLU		Evolution
Zones du PLU	Surfaces en hectares	Zones du PLU	Surfaces en hectares	Surfaces en hectares
Zones Urbaines U		**Zones Urbaines U**		
UA	226,19	**UA**	226,19	
UB	44,84	**UB**	44,84	
UC	113,02	**UC**	113,33	+ 0,31
UD	536,97	**UD**	537,18	+ 0,21
UE	760,94	**UE**	759,33	-1,61
UF	349,39	**UF**	349,12	-0,27
UM	10,48	**UM**	10,48	
UN	264,93	**UN**	265,03	+0,10
UP	96,77	**UP**	96,77	
UR	269,86	**UR**	269,86	
UV	78,30	**UV**	78,30	
UX	602,47	**UX**	599,60	-2,87
UZ	314,39	**UZ**	315,79	+1,40
TOTAL des zones U	**3668,55**	**TOTAL des zones U**	**3665,82**	**-2,73**
Zones A Urbaniser AU				
AUb	91,68	**AUb**	88,65	-3,03
AUe	0,00	**Aue**	5,76	+5,76
AUx	46,55	**AUx**	46,55	
TOTAL des zones AU	**138,23**	**TOTAL des zones AU**	**140,96**	**+2,73**
Zones Agricoles A				
A	635,02	**A**	635,02	
TOTAL des zones A	**635,02**	**TOTAL des zones A**	**635,02**	
Zone Naturelle et Forestière N				
N	251,49	**N**	251,49	
TOTAL des zones N	**251,49**	**TOTAL des zones N**	**251,49**	

8. Effets de la modification du PLU sur l'environnement et articulation avec les documents supérieurs et le PADD

8.1. Analyse des effets de la modification sur l'environnement

<table>
<tr><th colspan="4">9. Auto-évaluation</th></tr>
<tr><th>Thématique</th><th>Enjeux environnementaux de la procédure</th><th colspan="2">Incidences sur les zones concernées par les projets</th></tr>
<tr><td>Caractéristiques géophysiques</td><td>Absence d'incidences directes sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'état initial de l'environnement (climat, forme du relief, sol et sous-sol).</td><td>Milieux naturels</td><td>Faible</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Patrimoine naturel et cadre de vie</td><td rowspan="3">Au sein de la zone d'activités des Essillards, une partie de la parcelle EN 299 (1,4 ha), actuellement à usage d'espace vert est rendue constructible. Toutefois, les boisements existants sont protégés par la création d'un élément paysager à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Seul un terrain vague a vocation à être bâti. Les règles paysagères sont également renforcées (nouvelle obligation d'aménager 25% de la superficie de la parcelle en espace vert ; et obligation de planter 1 arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, contre 6 places dans le PLU en vigueur)
L'OAP Arc-Nord-Est – Tir-aux-Pigeons prévoit de valoriser une ceinture verte sur ce secteur, support de biodiversité et de mobilité, et le développement d'espaces verts.
Un emplacement réservé est créé au cœur du secteur Port Colbert (sous-secteur Peugeot-Jacob-Delafon-Peugeot) afin de créer une place publique.</td><td>Patrimoine naturel</td><td>Modéré</td></tr>
<tr><td>Biodiversité</td><td>Faible</td></tr>
<tr><td>Cadre de vie</td><td>Faible</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Paysage urbain</td><td rowspan="2">Les dispositions de l'OAP Port Colbert relatives au sous-secteur Peugeot-Jacob-Delafon-Peugeot sont renforcées en ce qui concerne la qualité architecturale.
Le secteur est reclassé en UCb5, soit le même zonage que le sous-secteur des Magasins Généraux, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère dans la reconversion de ces sites voisins.</td><td>Architecture</td><td>Faible</td></tr>
<tr><td>Paysage urbain</td><td>Faible</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets</td><td rowspan="2">La plupart des adaptations apportées au PLU vise à faciliter la reconversion de friches industrielles (Port Colbert, Electrolux) et permettre une densification raisonnée de l'enveloppe urbaine, s'inscrivant dans la volonté de la Ville de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et, par anticipation, de s'inscrire dans la déclinaison de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette définie dans le cadre de la loi Climat et Résilience.
Elles permettent par ailleurs de permettre</td><td>Pollutions ou nuisances</td><td>Faible</td></tr>
<tr><td>Santé humaine</td><td>Faible</td></tr>
</table>

	l'émergence de projets contribuant à l'amélioration de la santé humaine : aménagement de la Plaine des Sports, ou encore implantation d'un équipement sanitaire et médico-sociale. Le projet de modification n°3 n'a pas vocation à générer de nouvelles pollutions ou nuisances.		
Cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource	Compte tenu de la mise en œuvre du Plan Pluie, le bassin de rétention initialement réservé au sein du sous-secteur Saint-Charles ne s'avère plus nécessaire.	Eau potable	Faible
		Assainissement	Faible
Conclusion	La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification simplifiée du PLU :	Faible	
	La modification n°3 du PLU de Reims vise à retranscrire les orientations de la Ville en matière de développement urbain, centré sur la reconversion de friches industrielles et, ponctuellement, des opérations de densification raisonnée de l'enveloppe urbaine. Elle concourt à l'émergence de projet innovant, notamment en matière de sport et de santé. Elle intègre par ailleurs des dispositions visant à garantir la qualité architecturale des futures constructions. La modification intègre toutefois le reclassement d'une partie d'espace vert, situé au cœur d'une zone d'activités économiques, afin de le rendre constructible. Cette évolution intègre toutefois une mesure de réduction, avec la préservation des boisements existants en tant qu'élément paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette modification n°3 ne remet ni en cause l'économie générale du document, ni non plus les orientations du PADD, n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et n'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine. Par conséquent, en tant que personne publique responsable, nous considérons que la procédure de modification n°3 du PLU de Reims ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.		

Il est à souligner que les grands projets d'aménagement urbain feront l'objet des études environnementales et réglementaires requises afin de mesurer leur impact sur l'environnement et de prévoir le cas échéant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

8.2. Articulation avec les documents supérieurs

La modification n°3 est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Rémoise qui prévoit notamment :

- d'optimiser les ressources foncières,
- de revitaliser et restructurer les espaces urbanisés,

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

La modification n°3 s'inscrit en pleine articulation avec les orientations du PADD suivantes :

- Orientation n°1-2 : Contribuer au projet d'un territoire de 300 000 habitants
- Orientation n°1-3 : Préserver l'attractivité des fonctions métropolitaines
- Orientation n°1-7 : Préserver la sobriété foncière
- Orientation n°2-2 : Disposer d'espaces adéquats pour accueillir les entreprises
- Orientation n°3-2 : Favoriser l'intensification des espaces urbains

- Orientation n°4-1 : Dynamiser le centre-ville et les polarités de quartiers

9. Adaptations non substantielles du dossier après consultation des personnes publiques associées et enquête publique

9.1. Modifications non substantielles apportées aux orientations d'aménagement de la Plaine Saint-Charles

Au cours de l'enquête publique relative au présent dossier, 50 observations numériques et 1 observation écrite ont été recueillies, portant quasi exclusivement sur l'aménagement futur de la Plaine Saint-Charles. Le commissaire-enquêteur a relevé que « ces observations portent sur des inquiétudes et des contestations quant à la suppression en totalité ou en partie des jardins familiaux et habitations voisines. (…) Il est demandé par plusieurs habitants de délocaliser l'implantation de ces structures sportives (notamment les 15 terrains de tennis) sur des sites industriels plus proches de l'ancien site VMC, sachant que des friches sont à utilise à proximité »

En conséquence, le commissaire-enquêteur a émis une première réserve, demandant « à maintenir les jardins familiaux, espaces patrimoniaux contribuant à l'autosubsistance et à l'équilibre social, qui occupent une place importante dans la trame végétale et écologique des villes et des villages, et constituent des espaces de respiration qu'il convient de protéger de constructions nouvelles ».

Pour tenir compte des observations du public et lever la réserve du commissaire-enquêteur, le dossier de modification n°3 est adapté de manière non substantielle sur trois points :

- Le schéma de l'OAP Port Colbert / orientations détaillées sur le sous-secteur de la Plaine Saint-Charles est modifié afin de ne plus localiser le pôle raquette sur les jardins de la rue Saint-Charles
- Afin de faciliter la reconquête des friches urbaines et autres espaces délaissés aux alentours des jardins, l'orientation portant sur la réutilisation de l'ancien gymnase existant sur la friche EDF est modifiée afin d'ouvrir toute perspective d'évolution. Le schéma de l'OAP est ajusté en conséquence,
- Afin de clarifier les orientations et d'être davantage en adéquation avec le dimensionnement du projet, la notion de « complexe sportif » n'est plus évoquée

Par ailleurs, pour permettre une meilleure lisibilité, l'OAP Port Colbert est complétée pour préciser que le « secteur Plaine des Sports Saint-Charles fait l'objet d'orientations détaillées ».

Les adaptations apportées à l'OAP sont détaillées ci-après :

Projet initial de modification n°3	*Adaptations non substantielles après enquête publique*
2.2. Port Colbert **NOTA : Le secteur Jacob Delafon – Peugeot – Vernouillet fait l'objet d'orientations détaillées (voir à partir de la p.21 du présent document)** ***Contexte*** (…) Ce vaste secteur comprend différents sites de projet et de transformation urbaine aux identités propres : ▪ **Le sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins**, situé de part et d'autre du canal, dans la continuité du faubourg	**2.2. Port Colbert** **NOTA : Les secteurs Jacob Delafon – Peugeot – Vernouillet et Plaine des Sports Saint-Charles ~~fait~~ font l'objet d'orientations détaillées (voir, respectivement, à partir des pp.~~21~~ 22 et 29 du présent document)** ***Contexte*** (…) Ce vaste secteur comprend différents sites de projet et de transformation urbaine aux identités propres : ▪ **Le sous-secteur Magasins Généraux – Grands Moulins**, situé de part et d'autre du canal, dans la continuité du faubourg

Clairmarais. Il est composé de grandes emprises industrielles, en partie en friche comme les sites Jacob Delafon, Peugeot, Arcelor Mittal, Transport Mazet ou Magasins Généraux. Seuls les Grands Moulins de Reims sont encore en activité le long de l'avenue Brébant. ▪ **Le sous-secteur VMC- Saint-Charles**, qui marque une ouverture du territoire vers l'Ouest et les communes de Saint-Brice-Courcelles et Champigny. Il est principalement constitué d'un ancien complexe industriel de 10ha, les Verreries Mécaniques de Champagne (VMC) et du côté Saint-Charles de jardins et d'un parc récemment aménagé. Au centre, entre la rue Saint-Charles et la rue de la Victoire se situe une vaste emprise de plus de 8 ha, notamment occupée par Enedis. De part et d'autre de la rue Saint-Charles, à proximité du canal, le sous-secteur nommé Plaine des Sports est destiné à accueillir un complexe sportif verdoyant.	Clairmarais. Il est composé de grandes emprises industrielles, en partie en friche comme les sites Jacob Delafon, Peugeot, Arcelor Mittal, Transport Mazet ou Magasins Généraux. Seuls les Grands Moulins de Reims sont encore en activité le long de l'avenue Brébant. ▪ **Le sous-secteur VMC- Saint-Charles**, qui marque une ouverture du territoire vers l'Ouest et les communes de Saint-Brice-Courcelles et Champigny. Il est principalement constitué d'un ancien complexe industriel de 10ha, les Verreries Mécaniques de Champagne (VMC) et du côté Saint-Charles de jardins et d'un parc récemment aménagé. Au centre, entre la rue Saint-Charles et la rue de la Victoire se situe une vaste emprise de plus de 8 ha, notamment occupée par Enedis. De part et d'autre de la rue Saint-Charles, à proximité du canal, le sous-secteur nommé Plaine des Sports est destiné à accueillir un ~~complexe sportif~~ une offre diversifiée d'équipements sportifs dans un cadre verdoyant.
Orientations ▪ **Redynamiser un ancien site industriel à l'image d'abandon** (…) ▪ **Conférer aux différents sous-secteurs une identité urbaine propre** (…) - ***Le sous-secteur Plaine des Sports Saint-Charles*** est destiné à accueillir un nouveau complexe sportif, axé sur le tennis et le canoé-kayak, conformément au schéma des équipements sportifs de la Ville de Reims.	***Orientations*** ▪ **Redynamiser un ancien site industriel à l'image d'abandon** (…) ▪ **Conférer aux différents sous-secteurs une identité urbaine propre** (…) - ***Le sous-secteur Plaine des Sports Saint-Charles*** est destiné à accueillir ~~un nouveau complexe sportif~~ une offre diversifiée d'équipements sportifs, axée sur le tennis et le canoé-kayak, conformément au schéma des équipements sportifs de la Ville de Reims.

ORIENTATIONS DETAILLEES SUR LE SOUS-SECTEUR DE LA PLAINE DES SPORTS SAINT-CHARLES	***ORIENTATIONS DETAILLEES SUR LE SOUS-SECTEUR DE LA PLAINE DES SPORTS SAINT-CHARLES***
Contexte	***Contexte***
La ville de Reims a une politique sportive particulièrement ambitieuse. Dans ce cadre elle a lancé un schéma directeur des équipements sportifs avec une programmation pluri annuelle sur 10 ans. C'est dans ce cadre que s'inscrit la réalisation d'un projet de complexe sportif à l'horizon 2026-2029 qui comprend un complexe de raquette et une base nautique.	La ville de Reims a une politique sportive particulièrement ambitieuse. Dans ce cadre elle a lancé un schéma directeur des équipements sportifs avec une programmation pluri annuelle sur 10 ans. C'est dans ce cadre que s'inscrit la réalisation ~~d'un projet de complexe sportif~~ du projet de Plaine des Sports à l'horizon 2026-2029 qui comprend ~~un complexe de~~ une offre diversifiée avec un pôle raquette et une base nautique.
Orientations	***Orientations***
Différentes catégories d'usagers sont appelées à fréquenter ce complexe : les scolaires, les clubs et le grand public. A l'échelle de la ville mais aussi de la métropole cet équipement sera structurant à plus d'un titre : - Sur la « dimension raquette » il s'agira un complexe unique sur le territoire avec environ 15 courts de tennis dont des courts couverts en dur, des courts extérieurs dont un central, des courts de padel et de touch tennis - Sur la dimension nautique le complexe devra permettre de relocaliser les besoins du club RCCK mais aussi de proposer une offre de location au grand public. - Le complexe sera doté d'un club house et d'un restaurant avec vue sur les espaces de pratique. Il sera accompagné d'un complexe sports urbains avec la volonté de réutilisation du gymnase existant sur la friche EDF.	Différentes catégories d'usagers sont appelées à fréquenter ~~ce complexe~~ la Plaine des Sports : les scolaires, les clubs et le grand public. A l'échelle de la ville mais aussi de la métropole cet équipement sera structurant à plus d'un titre : - Sur la « dimension raquette » il s'agira un ~~complexe~~ site unique sur le territoire avec environ 15 courts de tennis dont des courts couverts en dur, des courts extérieurs dont un central, des courts de padel et de touch tennis - Sur la dimension nautique le ~~complexe~~ projet devra permettre de relocaliser les besoins du club RCCK mais aussi de proposer une offre de location au grand public. - ~~Le complexe~~ La Plaine des Sports sera dotée d'un club house et d'un restaurant avec vue sur les espaces de pratique. ~~Il sera accompagné d'un complexe sports urbains avec la volonté de réutilisation du gymnase existant sur la friche EDF.~~ Une mutation du gymnase existant sur la friche EDF sera étudiée.

Le schéma de l'OAP est modifié comme suit :

Projet initial de modification n°3

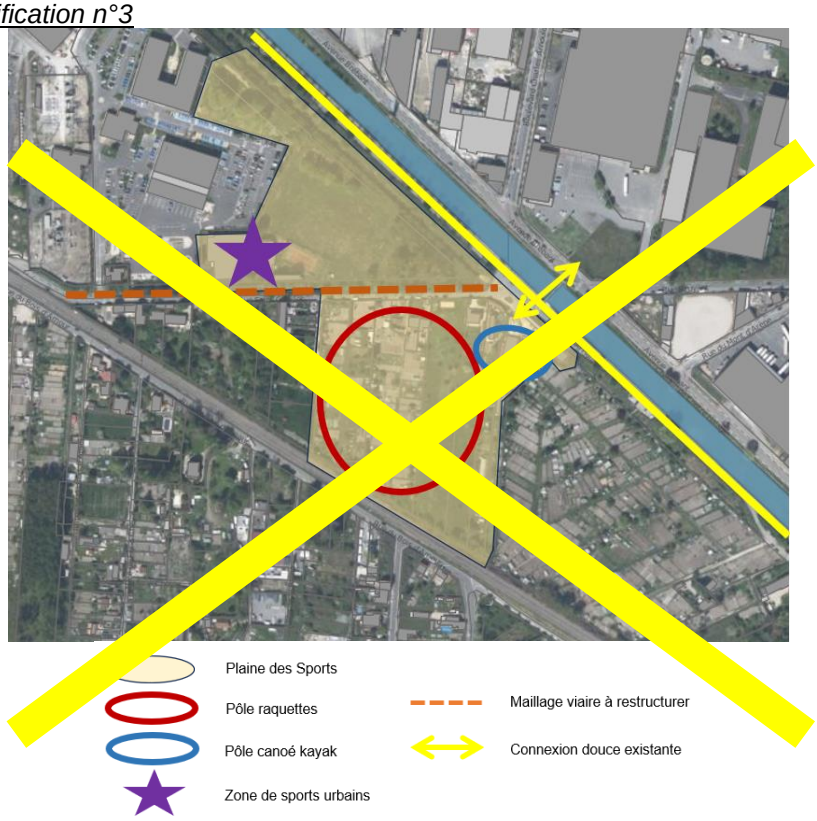


Schéma adapté après enquête publique



9.2. Correction des erreurs matérielles relevées par la Direction Départementale des Territoire

Le commissaire-enquêteur a émis une seconde réserve, demandant à appliquer les rectifications soulevées par la Direction Départementale des Territoires au niveau de l'additif au rapport de présentation et des planches de zonage ainsi que les obligations légales relatives à la qualité des sols et aux risques technologiques ou naturels,

Il est à souligner que le plan local d'urbanisme ne peut exiger auprès des pétitionnaires la réalisation d'études additionnelles, et que les obligations légales relatives à la qualité des sols et aux risques technologiques ou naturels s'imposeront aux projets en développement,

Afin de tenir compte des observations de la Direction Départementale des Territoires, le dossier de modification a été ajusté de manière non substantielle comme expliqué et justifié ci-après.

Observations de la Direction Départementale des Territoires	***Modifications apportées au dossier***
Page 3 de l'additif au rapport de présentation, revoir la rédaction en indiquant que la procédure engagée est une modification et non une modification simplifiée	La page 3 de l'additif au rapport de présentation a été modifiée comme suit : « Le tableau ci-après justifie le choix de la procédure de modification ~~simplifiée~~ au regard des objectifs de la procédure. »
Il convient d'indiquer, aux pages 57, 58 et 70 de l'additif au rapport de présentation le n° des planches de plan de zonage faisant l'objet d'une modification	Il a été précisé que les adaptations du règlement graphique indiquées en pages 57 et 58 de l'additif au rapport de présentation concernent la planche de zonage n°25 ; et celles évoquées page 70 concernent la planche de zonage n°14
Page 31 : ajouter que les modifications listées page 31 de l'additif au rapport de présentation concernent également les planches 8 et 9	Il a été précisé que les adaptations du règlement graphique indiquées en page 31 concernent également les planches de zonage 8 et 9
Pages 62 et 63 de l'additif au rapport de présentation : indiquer la bonne parcelle reclassée en secteur UNa	La référence de la parcelle concernée par le changement de zonage a été modifiée : CT 664 et non CT 644
Pages 66 et 67 de l'additif au rapport de présentation, et page 42 du règlement écrit : la disposition concernant la hauteur des constructions inscrite en secteur UDa concerne l'angle entre l'avenue Clémenceau et le boulevard Pommery, et non le boulevard Dauphinot	L'additif au rapport de présentation et le règlement ont été corrigés, afin d'introduire les dispositions spécifiques applicables à l'angle de l'avenue Clémenceau et du boulevard Pommery (et non Dauphinot)
Il convient de supprimer la mention du secteur UCb4 dans la vocation de la zone UC (page 5 du règlement écrit), conséquemment à sa suppression	La mention du secteur UCb4 en page 5 du règlement écrit sera supprimée, ainsi que le nombre de secteurs au sein du secteur UCb (quatre, et non plus cinq)
Revoir la rédaction de la disposition concernant la couverture en espace vert à au moins 25% de la surface de la parcelle dans le sous-secteur UZd5, qui ne retranscrit pas la volonté exprimée p.56 du règlement écrit. Telle que rédigée, cette règle renvoie uniquement aux bandes d'accès, de stationnement et aux plantations figurant au document graphique et non à l'obligation d'aménager 25% de la superficie de la parcelle en espace vert	L'article 14.3. applicable dans le secteur UZd sera rédigé ainsi : ▪ ***Dans le sous-secteur UZd5***, les espaces verts doivent couvrir au moins 25% de la surface de la parcelle. En outre, les bandes d'accès, de stationnement et de plantations figurées au document graphique doivent être aménagées ~~conformément aux solutions présentées dans le cahier de prescriptions architecturales et urbaines annexé au présent règlement.~~ en respectant les conditions suivantes : - Les surfaces non incluses dans les périmètres constructibles doivent être traitées en espace vert dégagé (engazonnement ou couverture végétale basse) ; elles peuvent être plantées

	d'arbustes ou d'arbres isolés, à raison d'un arbre pour 200m² au maximum. (…)
Le reclassement de la parcelle AS313 de UFb1 à UCb5, tel que justifié dans l'additif au rapport de présentation n'apparaît pas dans le plan de zonage.	La planche de zonage n°13 sera modifiée afin que la parcelle AS313 soit bien reclassée en UCb5, ainsi que le justifie l'additif au rapport de présentation
Retirer l'emplacement réservé n°14 de la planche 6 du plan de zonage, car supprimé lors de la modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 27/06/2024	La planche de zonage n°6 sera modifiée afin que l'emplacement réservé n°14 n'apparaisse plus
Retirer des plans de zonage la délimitation des ZAC Les Essillards 2 et Jardins de la Vesle, supprimées par le conseil communautaire	Les planches de zonage 18 et 20 seront modifiées afin que la délimitation des ex-ZAC Les Essillards 2 et Les Jardins de la Vesle soit supprimée
Compléter le titre du plan « ZAC, lotissements et PUP » en ajoutant la mention du « PAPAG ». Modifier la couleur du PUP ou du PAPAG afin de les différencier	Le titre du plan sera modifié en « Plan des ZAC, lotissements, PAPAG et PUP ». Les représentations graphiques seront modifiées afin de différencier la couleur du PUP et la couleur du PAPAG
Ajuster la numérotation des chapitres et sous-chapitres des Annexes suite à l'insertion de la partie 7 « Les périmètres de projet urbain partenarial »	Les sous-chapitres « Le droit de préemption urbain » et « Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, et baux commerciaux » seront respectivement renumérotés en 8.1. et 8.2.