PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Révision allégée – Mise en compatibilité avec le PVAP

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
Révision allégée n°4 : 26/06/2025

Le site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims a été classé par arrêté ministériel du 28 mai 2020, publié au Journal Officiel du 7 juin 2020. Depuis cette date, tous travaux de construction et d'aménagement modifiant l'aspect extérieur des immeubles bâtis ou non sont soumis à autorisation préalable et à accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Après avis favorable du conseil municipal de Reims, le conseil communautaire a prescrit lors de sa séance du 24 juin 2021 l'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims.

Cet outil a vocation à définir les règles et orientations de préservation et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager. Il s'agit, notamment, de réaliser un inventaire du patrimoine et une analyse architecturale, et de définir les règles relatives à la qualité architecturale des constructions et à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains. L'élaboration du PVAP a été menée en association continue avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Grand Est et de l'Architecte des Bâtiments de France de la Marne.

Le PVAP a un caractère de servitude d'utilité publique, et doit s'inscrire en compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme. En effet, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou des immeubles non bâtis devront respecter à la fois les dispositions du plan local d'urbanisme révisé et du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Afin d'assurer cette compatibilité, le conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims, après avis favorable du conseil municipal de Reims, a également prescrit une révision allégée du plan local d'urbanisme de Reims lors de sa séance du 24 juin 2021.

Conformément aux dispositions de l'article L 631-4 du Code du Patrimoine, l'élaboration du PVAP et la révision allégée du plan local d'urbanisme font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique. Aussi, les deux démarches font l'objet d'une évaluation environnementale commune.

Les évolutions apportées au plan local d'urbanisme ont donc vocation à être analysées en tenant compte des dispositions additionnelles qu'apporte le PVAP.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de le mettre en compatibilité avec les dispositions du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Le Code du Patrimoine offre au PVAP une diversité de règles permettant de protéger de manière plus précise les éléments de patrimoine architectural, urbain, paysager et naturel. En ce sens, ces derniers n'ont plus vocation à être réglementés dans le cadre du plan local d'urbanisme, mais à être protégés dans le cadre du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

La révision allégée revient donc à supprimer dans le plan local d'urbanisme, au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims :

- Les éléments de patrimoine d'intérêt local recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir les éléments isolés et les séquences remarquables
- Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame.
- Les espaces boisés classés et les alignements d'arbres,

Ces éléments sont désormais protégés par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Il est à noter que l'ensemble des autres règles du PLU ne sont pas modifiées, notamment celles relatives aux destinations de constructions, aux implantations, aux emprises au sol, aux hauteurs de construction, aux stationnements ou aux équipements et réseaux.

Les changements apportés ne portent pas atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) car celui-ci précise :

« Reims bénéficie d'un patrimoine d'exception, couronné par deux inscriptions sur la Liste du patrimoine mondial (Cathédrale, ancienne abbaye Saint-Remi et Palais du Tau en 1991, puis Colline Saint-Nicaise au sein du bien en série Coteaux, Maisons et Caves de Champagne en 2015) et qui s'imprègne par ailleurs dans l'architecture et l'urbanisme de la Reconstruction post-seconde guerre mondiale. »

« La mise en valeur de ce patrimoine bâti, à travers la création de sites patrimoniaux remarquables, participe au renforcement de l'attractivité touristique, économique, commerciale et résidentielle de la Ville, et à l'intensification du centre-ville élargi. »

L'élaboration concomitante du PVAP contribue à la protection de ce patrimoine bâti et paysager.

Le recours à la révision allégée est justifié au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme

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. Suppression, dans le PLU, des EBC au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims Pas de réduction d'une zone A ou N Suppression, dans le PLU, des éléments de patrimoine d'intérêt local et des faisceaux de vue sur la Cathédrale au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims 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 153-31.
L 153-34	Révision allégée lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. **Par conséquent, la présente procédure entre dans le champ d'application de l'article L 153-34**

1. Les éléments de patrimoine d'intérêt local

Contexte

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de Reims, sont ainsi recensés :

- 329 immeubles isolés
- 43 séquences remarquables
- 9 cités-jardins.

Le règlement du PLU dispose que « tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'annexé au rapport de présentation. En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine »

Justifications

Le règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, s'appuyant sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers, définit :

- Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords,
- Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration.

Le PVAP dispose d'outils permettant de préserver et de mettre en valeur de manière plus précise le patrimoine bâti du centre-ville de Reims. La légende nationale des PVAP, fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2023, permet notamment de protéger :

- Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées (façades, toitures, etc. y compris le second œuvre),
- Les murs de soutènement, remparts, murs de clôture,
- Les éléments extérieurs particuliers (portails, clôtures, puits, fontaines, statues, décors),
- Les séquences, compositions, ordonnances architecturales ou urbaines,
- Les immeubles pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbain et paysagère.
- Les immeubles bâtis à requalifier

Le règlement précise de quelle manière l'ensemble de ces éléments doivent être préservés.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, afin d'éviter toute juxtaposition de règles d'urbanisme, la communauté urbaine a fait le choix de réglementer la préservation du patrimoine bâti de manière exclusive par le biais du PVAP.

Cela entraîne la suppression, dans le Plan Local d'Urbanisme de Reims et au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims, de 135 éléments isolés et 6 séquences remarquables recensés comme éléments de patrimoine d'intérêt local au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

En-dehors du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims, le PLU protège désormais :

- 196 éléments isolés
- 37 séquences remarquables
- 9 cités-jardins.

Documents modifiés

- Rapport de présentation – tome 3 : recensement patrimonial : suppression des fiches correspondantes et adaptation de la fiche « 5-13 rue Piper » (désormais « 7-13 rue Piper »)
- Règlement graphique (plans de zonage 9, 10, 13, 14, 18 et 19) : suppression des éléments de patrimoine d'intérêt local (éléments isolés et séquences remarquables) au sein du périmètre du site patrimonial remarquable
- Annexes au règlement : Modification de la liste des éléments de patrimoine d'intérêt local : suppression des éléments isolés et séquences remarquables concernés :

Nom de rue	N°	Dénomination
18 Juin 1940 (avenue du)	1	Ecole élémentaire Maison Blanche
18 Juin 1940 (avenue du)	2	Ecole maternelle Maison Blanche
30 août 1944 (place du)	1	
~~Andrieux (rue)~~	~~25~~	
Anquetil (rue)	15 - 23	Ecole élémentaire Anquetil
~~Arbalète (rue de)~~	~~1~~	
~~Arbalète (rue de l')~~ ~~Jacquin (rue du Docteur)~~ ~~Pouilly (rue de)~~	~~6 - 10~~ ~~7~~ ~~1 - 5~~	
Archiac (rue d')	3	Ancienne usine de peignage de laines Holden
Arnould (boulevard Charles)	11	
Arnould (boulevard Charles)	17 - 19	
Arnould (boulevard Charles)	62	
Arnould (boulevard Charles)	115	
~~Arquebuse (rue de l')~~	~~17~~	
~~Arquebuse (rue de l')~~	~~22~~	
~~Augustins (rue des)~~	~~23 - 25~~	

~~Barbâtre (rue du)~~	~~31~~	
~~Barbâtre (rue du)~~	~~41~~	
Belges (boulevard des)	9 - 15	Ecole élémentaire Jean Macé
Berru (rue de) Cernay (rue de)	22 92	
Bétheny (rue de)	38	Maison des Petites Sœurs des Pauvres
Bezannes (rue de)	54	Chapelle cimetière de l'ouest
Bocquaine (chaussée)	3	La Comédie de Reims
Bonaparte (avenue du Général)		Eglise Saint-Bruno
Bonne Femme (rue de la)	14	
~~Boulard (rue)~~	~~23~~	
~~Boulard (rue)~~	~~28~~	
~~Boulard (rue)~~	~~49~~	
Briqueterie (rue de la)	16	
Brouette (place)		Bibliothèque Holden
Brouette (place)		Transformateur
~~Brûlée (rue)~~ ~~Jacobins (rue des)~~	~~11~~ ~~19~~	
~~Brûlée (rue)~~	~~33 - 35~~	
~~Brûlée (rue)~~	~~70~~	
~~Buirette (rue)~~	~~35~~	
~~Buirette (rue)~~	~~50~~	
~~Cadran Saint-Pierre (rue du)~~	~~3~~	
~~Cadran Saint-Pierre (rue du)~~	~~7 - 9~~	
Camus (rue du Chanoine)		Eglise Saint-Louis

~~Capucins (rue des)~~	~~6~~	
~~Capucins (rue des)~~	~~48~~	
~~Capucins (rue des)~~	~~153~~	
~~Capucins (rue des)~~	~~169~~	
~~Carnot (rue)~~	~~14~~	
~~Carnot (rue)~~ ~~Trésor (rue du)~~	~~25~~ ~~3~~	
Carteret (boulevard)	26 - 30	Ecole élémentaire Carteret
Carteret (boulevard)	43	
Cazin (rue)	10 - 12	Eglise Sainte-Geneviève
~~Cérès (rue)~~	~~2 - 4~~	
~~Cérès (rue)~~ ~~Grue (rue de la)~~	~~6 - 12~~ ~~1-3~~	
~~Cérès (rue)~~	~~13 - 15~~	
Cerisaie (rue de la)	28 bis	Pigeonnier
Cernay (rue de)	9	
Cernay (rue de)	43	Transformateur
Cernay (rue de)	277 - 281	
César (boulevard Jules)	18	
Châlet (rue de)	99 bis	Transformateur
Champ de mars (rue du)	12	Etablissement de vins de champagne Ernest Irroy et Cie, puis Taittinger.
Champ de mars (rue du)	29	Etablissement G.H.Mumm et Cie
Champ de mars (rue du)	34	Etablissement G.H.Mumm et Cie
~~Chanzy (rue)~~	~~35 - 37~~	
~~Chanzy (rue)~~	~~38~~	
~~Chapitre (place du)~~	~~8 - 10~~	
Charlier (rue)	6	
~~Château Porte Mars (rue du)~~	~~1-3~~	
Clairmarais (rue de)	10	
Clémenceau (avenue Georges)	7 - 9	

Clémenceau (avenue Georges)	11	
Clémenceau (avenue Georges)	25	
Clémenceau (avenue Georges)	46	Lycée Clémenceau
~~Clou dans le Fer (rue du)~~	~~31~~	
~~Clovis (rue)~~	~~100~~	
~~Clovis (rue)~~	~~125~~	
Cognacq Jay (rue) Champ de Mars (rue du)	45 78	Hôpital Maison Blanche
Cognacq Jay (rue)	47	Hôpital Américain
~~Coquebert (rue)~~	~~5~~	~~Maison de Champagne Krug~~
Coquebert (rue)	83	Maison de Champagne Henriot
Corpelet (rue Jules)		Eglise de la Neuvillette
Courlancy (rue de)	25	
Courlancy (rue de)	31	
Courlancy (rue de)	33	
Courlancy (rue de)	64 - 70	Maison de Champagne Lanson
Courlancy (rue de)	72	Fondation Boisseau Roederer
Courlancy (rue de)	74	
Courlancy (rue de)	74 bis	
Courlancy (rue de)	86	Pensionnat du Sacré-Cœur
Courlancy (rue de)	171	
Courlancy (rue de)	209	
~~Courmeaux (rue)~~	~~6~~	
~~Courmeaux (rue)~~	~~8 - 12~~	
~~Courmeaux (rue)~~	~~15~~	
~~Courmeaux (rue)~~	~~20 - 22~~	
Croutelle (rue)	8	
Dallier (rue)	1	
Dauphinot (boulevard)	120	

Debar (rue Jean-Louis)		Château d'eau Croix-Rouge
Déramez (rue Laurent)	23	
Déramez (rue Laurent)	29	
Deschamps (rue Eustache)	9	
~~Dormoy (rue Marx)~~	~~19~~	
~~Drouet d'Erlon (place)~~ ~~Condorcet (rue)~~	~~2~~ ~~26 - 30~~	
~~Drouet d'Erlon (place)~~	~~8 - 14~~	
~~Drouet d'Erlon (place)~~	~~24~~	
~~Drouet d'Erlon (place)~~	~~36~~	
~~Drouet d'Erlon (place)~~	~~80~~	
~~Drouet d'Erlon (place)~~	~~87 - 91~~	
Ecoles (rue des)	1-7	Ecole élémentaire Jamin
~~Ecu (rue de l')~~	~~3-7~~	
~~Ecu (rue de l')~~	~~6~~	
Ecu (rue de l')	8 - 12	
Epernay (avenue d')	12	
Epernay (avenue d')	20 - 22	
Epernay (avenue d')	92	
Epernay (avenue d')	102	
~~Equerre (rue de l')~~	~~10~~	
Fabien (rue du Colonel) Bocquaine (chaussée)	1 2	
Fabien (rue du Colonel)	12 - 14	
Fabien (rue du Colonel)	43 - 45	
Fabien (rue du Colonel) Paris (avenue de)	47 - 49 1	
~~Foch (boulevard)~~	~~21 - 23~~	
~~Forum (place du)~~	~~13 - 15~~	
~~France (cours Anatole)~~	~~3 bis~~	
~~Gambetta (rue)~~	~~17~~	

~~Gambetta (rue)~~	~~23~~	
Gare (cour de la)		Gare
Gerbault (rue)	5	Ecole maternelle et élémentaire Gerbault
Géruzez (rue) Maldan (rue)	42 – 44 52	
Gosset (rue)	63	Ancienne Filature de soie dite La Schappe
~~Grosse Ecritoire (rue de la)~~	~~6~~	
Guernier (rue)	1	
Guyot (rue Raymond)		Transformateur
Guyot (rue Raymond)	2	Eglise Saint-André
Guyot (rue Raymond)	7	
Guyot (rue Raymond)	8	
Guyot (rue Raymond)	10	
Guyot (rue Raymond)	12	
Guyot (rue Raymond)	33	Collège Saint-André
Harman (rue du Docteur)	10	
Henriot (rue Nicolas)	2 - 4	
Henriot (rue Nicolas)	8	
Henriot (rue Nicolas)	20 - 22	
Henriot (rue Nicolas)	38	
~~Herrick (place Myron)~~	~~8~~	
~~Hincmar (rue)~~	~~6 bis - 8~~	
~~Hincmar (rue)~~	~~13 bis~~	
Hourlier (rue Léon)	14	Transformateur
Jamin (boulevard)	21	
Jamin (boulevard)	49	
Jamin (boulevard)	53	
Jamin (boulevard)	61	
Jamin (boulevard)	67	
Jamin (boulevard)	71	
Jamin (boulevard)	77	
Jamin (boulevard)	85	
~~Jamot (place)~~	~~1~~	

~~Jard (rue du)~~	~~3~~	
~~Jaurès (avenue Jean)~~ ~~Briand (place Aristide)~~	~~2~~ ~~12-14~~	
~~Jaurès (avenue Jean)~~	~~8 et 8 bis~~	
Jaurès (avenue Jean)	66 - 68	
Jaurès (avenue Jean)	110 et 110 bis	
Jaurès (avenue Jean)	152	
Jaurès (avenue Jean)	165	
Jaurès (avenue Jean)	182	Eglise Saint-Jean-Baptiste de la Salle
Jaurès (avenue Jean)	235	
Jaurès (avenue Jean)	241	clôture, bureau et crématorium du Cimetière de l'Est
Justice (rue de la)	46 - 48	Ancien établissement de vins de champagne Charles Heidsieck, puis G.H. Mumm et Cie, actuellement école
~~Kellermann (rue)~~	~~2, 4 et 38~~	
~~Kellermann (rue)~~	~~5~~	
~~Kellermann (rue)~~	~~8 - 10~~	
~~Kellermann (rue)~~	~~11~~	
~~Kellermann (rue)~~	~~12~~	
~~Kellermann (rue)~~	~~14~~	
Knoeri (place du Docteur)	5	
Knoeri (place du Docteur)	7	
~~Lagrive (rue)~~	~~3~~	
~~Langlet (cours Jean-Baptiste)~~	~~12~~	
~~Langlet (cours Jean-Baptiste)~~	~~123~~	
~~Langlet (cours Jean-Baptiste)~~	~~29 - 35~~	
~~Langlet (cours Jean-Baptiste)~~	~~41~~	
~~Langlet (cours Jean-Baptiste)~~	~~45~~	
~~Langlet (cours Jean-Baptiste)~~	~~48 - 50~~	
Laon (avenue de)	9	
Laon (avenue de)	10	

Laon (avenue de) Hourlier (rue Léon)	24 – 30 2 – 6	
Laon (avenue de) Roosevelt (rue du Président Franklin)	29 - 33 2 - 6	
Laon (avenue de)	40	
Laon (avenue de)	46 - 48	
Laon (avenue de)	55	
Laon (avenue de)	254	
Laon (avenue de)	258	
Laon (avenue de)	260	
Laon (avenue de)	283	
Laon (avenue de)	442	
Leclerc (boulevard du Général)		Transformateur
Lecointre (rue)	53 - 55	
Lecointre (rue)	103 - 105	
Ledru-Rollin (rue)	110	
Lemoine (rue du Docteur)	20	Transformateur
~~Lenoir (rue Camille)~~	~~2~~	
~~Lenoir (rue Camille)~~	~~7~~	~~Etablissement de vins de champagne Lanson Père et Fils, actuellement logements et agence immobilière~~
Lenoir (rue Camille)	8	
Lenoir (rue Camille)	19	
Lenoir (rue Camille)	28	
Lenoir (rue Camille)	30	
Lenoir (rue Camille)	31	
Lesage (rue) Laon (avenue de)	1 2	
Lesage (rue)	3 bis	
Lesage (rue)	5	
Lesage (rue)	13	Usine de matériel agricole Brunot, puis Veuve Turquin, puis Fontaine, puis Perrotte, actuellement garages
Lesage (rue)	26	

Lesage (rue)	46	
Lesage (rue)	52	
~~Linguet (rue)~~	~~2~~	
Louvois (rue de) Chezel (rue Clovis)	3	Ecole Clovis Chezel
Louvois (rue de)	17	
Louvois (rue de)	22	
Louvois (rue de) Ludes (rue de)	62 3	
~~Lundy (boulevard)~~	~~2~~	
~~Lundy (boulevard)~~ ~~Andrieux (rue)~~	~~13 bis~~ ~~12~~	
~~Lundy (boulevard)~~	~~15 - 17~~	
~~Lundy (boulevard)~~	~~34~~	
~~Lundy (boulevard)~~	~~68~~	
Luton (place)		Transformateur
Macquart (rue)	11	
Mairie (place de la)		Mairie de la Neuvillette
Maldan (rue)	64	
Malraux (Esplanade André)		Centre culturel Saint-Exupéry
~~Marc (rue du)~~ ~~Grenier à Sel (rue du)~~	~~18~~ ~~2~~	
~~Marlot (rue)~~	~~23~~	
~~Mars (rue de)~~ ~~Henri IV (rue)~~	~~29 – 31~~ ~~24~~	
~~Martyrs de la Résistance (place des)~~	~~1 bis~~	
Mathieu (rue Léon)		Transformateur
Mathieu (rue Léon)	51	
Moissons (rue des)	14 – 14 bis	Etablissement de vins de champagne Billiard, actuellement Alain Thiénot
Moissons (rue des)	19	
~~Moissons (rue des)~~	~~73~~	

Moll (rue du Colonel)	39	
Mont d'Arène (rue du)	24	
Mont d'Arène (rue du)	57	
Mont d'Arène (rue du)	111	Ecole élémentaire Clairmarais
~~Murs (rue des)~~	~~14~~	
Nationale (avenue)	62	
Neufchâtel (rue de)	38	Transformateur
~~Noël (rue)~~	~~7~~	
Noue Saint-Antoine (rue de la)	19	Transformateur
~~Paix (boulevard de la)~~	~~1~~	
~~Paix (boulevard de la)~~	~~3~~	
~~Paix (boulevard de la)~~	~~45~~	
Paris (avenue de)	6 – 6 bis	
Paris (avenue de)	22	
Paris (avenue de)	62	
Paris (avenue de)	94 - 96	
Paris (rue Paulin)	1	
~~Payen (rue)~~	~~28 - 30~~	
Peller (rue Martin)	18	
Peller (rue Martin)	20 - 22	
Pérignon (rue Dom)	16	
Perseval (rue)	23	
Pierret (rue)	22	
Pierret (rue)	24	
~~Piper (rue)~~	~~5~~	
~~Piper (rue)~~	~~10~~	
Piper (rue)	13	
Pommery (boulevard)	23	Transformateur
Pommery (boulevard)	176	Ecole élémentaire Pommery
Pongivart (rue de)	27	Eglise Saint-Benoît
~~Ponsardin (rue)~~	~~44~~	
~~Poulain (rue César)~~	~~4~~	

~~Poulain (rue César)~~ ~~Moissons (rue des)~~	~~16~~ ~~40~~	
République (place de la)		Transformateur
République (place de la)	8	Maison de Champagne Charles de Cazanove
Roederer (boulevard Louis) Saint-Brice (rue de)		Le Trianon
Romains (rue des)	9	
~~Rousseau (rue Jean-Jacques)~~	~~2-4~~	
Rousselet (place Marguerite)		Transformateur
Ruinart de Brimont (rue)	17	Lycée Jean-Jaurès
~~Saint-Pierre les Dames (rue)~~	~~2~~	
~~Saint-Symphorien (rue)~~	~~13~~	
~~Saint-Symphorien (rue)~~	~~33~~	
Saint-Thomas (place)		Eglise Saint-Thomas
Saint-Vincent-de-Paul (place) Brazzaville (rue de)		Eglise Saint-Vincent-de-Paul
Sainte-Clotilde (avenue)	4	
Sainte-Clotilde (avenue)	4 bis	
Sainte-Clotilde (place)		Basilique Sainte-Clotilde
Sainte-Geneviève (rue)	23	
Sainte-Thérèse (place)		Eglise Sainte-Thérèse
~~Sarrail (rue du Général)~~	~~12~~	
Savoye (rue de)	74 - 78	
Schweitzer (rue du Docteur)	41	Eglise Saint-Paul
Sébastopol (rue de)	11	
Sillery (rue de)	50 - 52	Maison de Champagne Henri Abelé
Taittinger (rue Pierre)	57	Amphithéâtres de la Faculté Droit et Lettres dites "les Coquilles"
~~Talleyrand (rue de)~~ ~~Vesle (rue de)~~	~~1-5~~ ~~18~~	
~~Talleyrand (rue de)~~	~~8~~	
~~Talleyrand (rue de)~~	~~11~~	

~~Talleyrand (rue de)~~ ~~Etape (rue de l')~~	~~21 - 23~~ ~~1 - 7~~	
~~Talleyrand (rue de)~~	~~27 - 29~~	
~~Talleyrand (rue de)~~ ~~Cadran Saint-Pierre (rue du)~~	~~28 - 32~~ ~~19~~	
~~Talleyrand (rue de)~~ ~~Etape (rue de l')~~	~~31 - 33~~ ~~2 - 4~~	
~~Talleyrand (rue de)~~	~~43~~	
~~Talleyrand (rue de)~~	~~49-51~~	
~~Temple (rue du)~~	~~25~~	
Templiers (rue des)	28	
~~Thiers (rue)~~ ~~Boucheries (rue des)~~	~~11, 13, 15~~ ~~2~~	
~~Thiers (rue)~~	~~24~~	
~~Thillois (rue de)~~	~~22~~	
Thionville (rue de)	23	
~~Tirelire (rue de la)~~ ~~Foch (boulevard)~~	~~22~~ ~~25~~	
~~Tournelles (rue des)~~	~~1~~	
~~Tournelles (rue des)~~	~~3~~	
~~Tournelles (rue des)~~	~~5~~	
~~Tournelles (rue des)~~	~~7~~	
~~Trois-Raisinets (rue des)~~	~~2~~	
~~Trois-Raisinets (rue des)~~	~~6~~	
~~Vasnier (boulevard Henry)~~	~~15 - 17~~	
~~Vasnier (boulevard Henry)~~	~~19~~	
~~Vasnier (boulevard Henry)~~	~~21~~	
~~Venise (rue de)~~	~~37~~	
Verdun (rue de)	85	
Vernouillet (rue)	53	
Verte (place)		Transformateur

~~Vesle (rue de)~~ ~~Chanzy (rue)~~	~~17-23~~ ~~2~~	
~~Vesle (rue de)~~	~~33 - 37~~	
~~Vesle (rue de)~~ ~~Capucins (rue des)~~	~~65 - 73~~ ~~2 - 4~~	
~~Vesle (rue de)~~	~~120 - 124~~	
Vinci (rue Léonard de)		Transformateur
~~Voltaire (rue)~~	~~12~~	
~~Voltaire (rue)~~	~~23~~	
~~Voltaire (rue)~~	~~40~~	
Zola (rue Emile)	28	
Zola (rue Emile)	101	Ecole élémentaire Zola
Zola (rue Emile)	107	
Zola (rue Emile)	111	

Liste des séquences remarquables protégées au titre de l'article L. 151-19 :

Nom de rue	N°
30 août 1944 (place du) Cernay (rue de) Ruinart de Brimont (rue)	14 42 35 bis
Arnould (boulevard Charles) Bourgoin (rue)	66 - 68 1 - 9
Barbusse (rue Henri)	65 - 71
Berru (rue de)	29 - 35
Boucher de Perthes (rue)	32 - 42
Bourgogne (rue de)	26 - 32

Bourgogne (rue de)	44 - 50
Cernay (rue de) Croix Saint-Marc (rue)	144 - 148 86 - 90 et 105 - 119
Coquebert (rue)	10 - 14
David (rue)	41 - 47
Doublié (place Amélie) Rogelet (rue Victor) Thomas (rue du Docteur)	1-12 28, 29-43 84, 86, 90, 92
Goussiez (rue Antoine)	1 - 11
Hannequin (rue)	19 - 41 20 - 30
Henriot (rue Nicolas)	1 - 7
Henriot (rue Nicolas)	19 - 25
Henriot (rue Nicolas)	39 - 45
Jacquart (rue) Guyot (rue Raymond)	6 - 14 30
Jamin (boulevard) Guernier (rue)	46 - 64 1
Jeunehomme (rue)	6 - 30 et 7 - 29

~~Kellermann (rue)~~	~~2 - 38~~
~~Kellermann (rue)~~	~~5 - 21~~
Laurent (rue Gustave)	12 - 36
Lesage (rue)	6 - 68
Lesage (rue)	21 - 71
Lesage (rue)	85 - 89
Luton (place)	53 - 81
~~Moissons (rue des)~~	~~49 - 55~~
Paris (avenue de)	50 - 54
Périn (rue)	2 bis - 28
Périn (rue)	17 - 35
Perseval (rue)	4 - 26
Perseval (rue)	23 - 35

~~Piper (rue)~~	~~2 - 10~~
Piper (rue)	~~5 - 13~~ 7 - 13
Saint-Brice (rue de) Vernouillet (rue)	31 – 41 51
Saint-Marceaux (boulevard)	134 - 140
~~Savoye (rue de)~~ ~~Werlé (rue)~~	~~9 - 15~~ ~~34~~
Templiers (rue des)	13 - 27
Templiers (rue des)	30 - 34
Trianon (rue de)	2 - 42
Warnier (rue)	11 - 21
~~Werlé (rue)~~	~~3 - 31~~ ~~et 2 bis - 34~~
Zola (rue Emile)	138 - 144

La fiche de la séquence 5-13 rue Piper (désormais 7 – 13 rue Piper) est modifiée comme suit:

~~5~~ 7–13, rue Piper	*Cérès, Cernay, Jaurès*



Références Cadastrales : CW ~~15~~ 16 à 19

Rappel :
Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

APPRECIATION :
- ☐ Quartier remarquable
- ■ Séquence urbaine remarquable
- ☐ Immeuble remarquable
- ☐ Espace public remarquable
- ☐ Monument remarquable

DATATION :
- ☐ Par source :
- ■ Par estimation : Fin XIX^ème
- ☐ Porte la date :

MOTIF DE LA PROTECTION
- ■ Historique
- ■ Culturel
- ☐ Ecologique

ARCHITECTE :
- ☐

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

Séquence urbaine composée par ~~2~~ un hôtel~~s~~ particulier~~s~~ (n°~~5,~~ 13) situé~~s~~ ~~aux extrémités~~ en début de séquence et par 3 maisons de ville à l'épannelage homogène et aux décors architecturaux variés très qualitatifs :

- Composition urbaine régulière ~~(n°7 à 13)~~ ponctuée par une tour d'angle circulaire avec une flèche élancée en ardoise aux décors exceptionnels en pierre (bas-relief, tête sculptée...) ;
- ~~Implantation singulière de l'hôtel particulier (n°5) avec un jardin avant et une cour cintrée par une aile courbée, plus basse, de plan concave, et alignée sur la rue, rompant ainsi la hauteur très régulière des façades ;~~
- Composition architecturale de 2 à 3 travées sur rue, assise sur un soubassement en pierre, avec un rez-de-chaussée (en pierre striée n°9, 13) et un étage en pierre (pierre et brique pour l'hôtel~~s~~ particulier~~s~~) ~~ou un étage d'entresol (aile n°5) et un étage de combles à lucarnes en pierre ou bois (aile n°5)~~ ;
- Homogénéité des toitures à pans brisés avec un brisis en ardoise de même inclinaison (pan très incliné) et un terrasson en ardoise ou en zinc non visible ;
- Régularité des alignements de travées avec des formes de baie homogènes, rectangulaires ou en arc surbaissé ou ovale, plus hautes que larges aux proportions harmonieuses ;
- Finesse des décors en pierre d'inspiration classique : bandeau, clé, frise, architrave, corniche, encadrement de baie, bas-relief, pilastre, fronton, corbeau et corbelet (en 5), panneau mouluré...
- Richesse des motifs variés de ferronnerie ;
- Clôture avec un mur ou muret bas en pierre et brique, orné d'une grille (ou non n°13) insérés entre 2 piliers ;
- Menuiseries bois et persiennes métalliques ou bois ;
- Portes d'entrée bois moulurées à imposte vitrée ; Grattoirs.







2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame

Contexte

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de Reims, des faisceaux de vue protègent des vues remarquables sur des monuments identitaires de la ville de Reims (Cathédrale, Basilique Saint-Remi, Fort de la Pompelle) perceptibles de l'espace public et leur permettant de conserver leur fonction de repères. Ces faisceaux de vue ont été déterminés lors d'une étude conjointe entre la Ville de Reims et l'Architecte des Bâtiments de France

.

A l'intérieur de ces secteurs de point de vue, sont édictées des règles de hauteur particulière qui se substituent aux règles de droit commun définies dans le règlement littéral.

Justifications

L'application de ces faisceaux de vue est jugée perfectible par l'Architecte des Bâtiments de France et les collectivités. En particulier, les hauteurs réglementées ne sont pas toujours en adéquation avec la réalité du terrain.

La légende nationale des PVAP, fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2023, permet notamment de protéger les points de vue, perspectives à préserver ou à mettre en valeur.

Dans le cadre de l'élaboration du PVAP, de nombreux points de vue ont ainsi été identifiés, permettant de valoriser une diversité de perspectives pas uniquement centrées sur la Cathédrale Notre-Dame.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, afin d'éviter toute juxtaposition de règles d'urbanisme, la communauté urbaine, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, a fait le choix de réglementer la préservation et la mise en valeur de ces points de vue de manière exclusive par le biais du PVAP.

En conséquence, le règlement du PLU de Reims est modifié afin que les règles relatives aux faisceaux de vue ne s'appliquent plus au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims.

La représentation des faisceaux est maintenue dans le règlement graphique (plan de zonage), mais sont rendus non opposables dans le périmètre du site patrimonial remarquable dans le règlement écrit

En-dehors du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims, les faisceaux de vue lointains sur la Cathédrale, mais aussi les secteurs de points de vue sur la Basilique Saint-Remi et le Fort de la Pompelle restent applicables.

Adaptation du règlement écrit

Avant modification	Après modification
(p 31) ***Dispositions applicables à la zone UA*** *(…)* ***Article UA 8 - Dimensions des constructions - hauteur*** **8.1. Dispositions générales :** (…) ▪ A l'intérieur des faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan de Zones. La différence éventuelle entre cette hauteur absolue et la hauteur plafond telle que définie dans les alinéas suivants, doit être réduite de la hauteur de verticale.	*(p 31)* ***Dispositions applicables à la zone UA*** *(…)* ***Article UA 8 - Dimensions des constructions - hauteur*** **8.1. Dispositions générales :** (…) ▪ A l'intérieur des faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan de Zones. La différence éventuelle entre cette hauteur absolue et la hauteur plafond telle que définie dans les alinéas suivants, doit être réduite de la hauteur de verticale. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims
(p 51) ***Dispositions applicables à la zone UB*** *(…)* ***Article UB 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** **8.1. Dans le secteur UBa :** ▪ La hauteur des constructions se mesure du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur est mesurée par section de 10m. ▪ Les édicules techniques ascenseurs et autres pourront dépasser les hauteurs absolues définies ci-après d'1,50m maximum. ▪ À l'angle de deux rues de type différent : il pourra être appliqué la règle la plus favorable sur un linéaire de 15m en retour. ▪ En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes	*(p 51)* ***Dispositions applicables à la zone UB*** *(…)* ***Article UB 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** **8.1. Dans le secteur UBa :** ▪ La hauteur des constructions se mesure du sol naturel jusqu'au faîtage ou l'acrotère du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur est mesurée par section de 10m. ▪ Les édicules techniques ascenseurs et autres pourront dépasser les hauteurs absolues définies ci-après d'1,50m maximum. ▪ À l'angle de deux rues de type différent : il pourra être appliqué la règle la plus favorable sur un linéaire de 15m en retour. ▪ En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes

indiquées sur le plan des zones.	indiquées sur le plan des zones. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims
(p 65) ***Dispositions applicables à la zone UC*** (…) ***Article UC 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** **8.1. Dans l'ensemble de la zone :** ▪ La règle la plus contraignante s'applique. ▪ La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant. ▪ Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,20m en toiture-terrasse sont interdits. ▪ Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20m maximum dans le sens de la pente. ▪ Au-delà des hauteurs plafonds définies aux articles suivants, la réalisation d'acrotères ou de garde-corps d'une hauteur maximale de 1.20m est autorisée. ▪ *Pour les équipements collectifs* : pas de prescription particulière. ▪ A l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones.	*(p 65)* ***Dispositions applicables à la zone UC*** (…) ***Article UC 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** **8.1. Dans l'ensemble de la zone :** ▪ La règle la plus contraignante s'applique. ▪ La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant. ▪ Les locaux techniques d'une hauteur supérieure à 1,20m en toiture-terrasse sont interdits. ▪ Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20m maximum dans le sens de la pente. ▪ Au-delà des hauteurs plafonds définies aux articles suivants, la réalisation d'acrotères ou de garde-corps d'une hauteur maximale de 1.20m est autorisée. ▪ *Pour les équipements collectifs* : pas de prescription particulière. ▪ A l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims

(p 85) ***Dispositions applicables à la zone UE*** (…) ***Article UE 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones.	*(p 85)* ***Dispositions applicables à la zone UE*** (…) ***Article UE 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan des zones. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims
(p 101) ***Dispositions applicables à la zone UF*** (…) ***Article UF 8 - Dimensions des constructions - hauteur*** (…) En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Rémi, la hauteur totale Ht ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan de zone.	*(p 101)* ***Dispositions applicables à la zone UF*** (…) ***Article UF 8 - Dimensions des constructions - hauteur*** (…) En outre, à l'intérieur des faisceaux de vue sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Rémi, la hauteur totale Ht ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le plan de zone. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims
(p 154) ***Dispositions applicables à la zone UX*** (…) ***Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** **8.1.** La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes. **8.2.** A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.	*(p 154)* ***Dispositions applicables à la zone UX*** (…) ***Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** **8.1.** La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes. **8.2.** A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims

(p 196) ***Dispositions applicables à la zone N*** (…) ***Article N 8- Dimensions des constructions - hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection 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.	*(p 196)* ***Dispositions applicables à la zone N*** (…) ***Article N 8- Dimensions des constructions - hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection 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. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims

Adaptation de l'annexe au règlement

Avant modification	Après modification
1. PRESENTATION ET EFFETS DES DISPOSITIONS PORTEES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	***1. PRESENTATION ET EFFETS DES DISPOSITIONS PORTEES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT***
1.1. Les dispositions relatives à la constructibilité	***1.1. Les dispositions relatives à la constructibilité***
Sont regroupées dans ce thème les dispositions qui ont un impact sur la constructibilité des terrains, sur l'ordonnancement, l'implantation et l'aspect des constructions.	Sont regroupées dans ce thème les dispositions qui ont un impact sur la constructibilité des terrains, sur l'ordonnancement, l'implantation et l'aspect des constructions.
1.1.1. Les secteurs de point de vue	**1.1.1. Les secteurs de point de vue**
Les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques du règlement correspondent à des faisceaux protégeant, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, des vues remarquables sur des monuments identitaires de la ville de Reims perceptibles de l'espace public et leur permettant de conserver leur fonction de repères.	Les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques du règlement correspondent à des faisceaux protégeant, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, des vues remarquables sur des monuments identitaires de la ville de Reims perceptibles de l'espace public et leur permettant de conserver leur fonction de repères.
Cinq faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi ont été déterminés lors d'une étude conjointe entre la Ville de Reims et l'Architecte des Bâtiments de France et un 6ème a été créé sur la ZAC Saint Léonard, afin de traduire les dispositions du PAZ et de protéger la vue sur le Fort de la Pompelle.	Cinq faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi ont été déterminés lors d'une étude conjointe entre la Ville de Reims et l'Architecte des Bâtiments de France et un 6ème a été créé sur la ZAC Saint Léonard, afin de traduire les dispositions du PAZ et de protéger la vue sur le Fort de la Pompelle.
A l'intérieur de ces secteurs de point de vue sont édictées des règles de hauteur particulière qui se substituent aux règles de droit commun définies dans le règlement littéral.	A l'intérieur de ces secteurs de point de vue sont édictées des règles de hauteur particulière qui se substituent aux règles de droit commun définies dans le règlement littéral. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims.

3. Les espaces boisés classés et les alignements d'arbres

Contexte

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Le Plan Local d'Urbanisme de Reims a ainsi repéré un certain nombre d'espaces boisés classés et d'alignements d'arbres

.

Les espaces boisés classés délimités sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le PLU de Reims précise que dans ces espaces :

- les défrichements sont interdits
- toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Maire.

Justifications

Le PVAP dispose d'outils permettant de préserver et de mettre en valeur de manière plus précise le patrimoine naturel et/ou végétal du centre-ville de Reims. La légende nationale des PVAP, fixée par arrêté ministériel du 10 octobre 2023, permet notamment de protéger :

- Les espaces boisés classés,
- Les parcs ou jardins de pleine terre
- Les espaces libres à dominante végétale
- Les séquences, compositions ou ordonnances végétales d'ensemble
- Les arbres remarquables ou autres éléments naturels,
- Les espaces verts à créer ou à requalifier.

Le règlement précise de quelle manière l'ensemble de ces éléments doivent être préservés. L'élaboration du PVAP a permis d'identifier avec précision les terrains relevant des catégories de protection citées ci-avant. Ce travail a vocation à renforcer la préservation du patrimoine naturel et végétal du centre-ville de Reims, contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique, à la préservation des îlots de fraîcheur, à la désimperméabilisation des sols, à une meilleure gestion à la parcelle des eaux pluviales, etc.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, afin d'éviter toute juxtaposition de règles d'urbanisme, la communauté urbaine a fait le choix de réglementer la préservation du patrimoine naturel et végétal de manière exclusive par le biais du PVAP.

Cela entraîne la suppression, dans le Plan Local d'Urbanisme de Reims et au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims, des espaces boisés classés et des alignements d'arbres. Le dossier d'élaboration du PVAP et l'évaluation environnementale commune précisent la manière dont les périmètres des espaces boisés classés évoluent pour tenir compte de la réalité des terrains et s'adapter à la diversité des outils du PVAP.

Documents modifiés

- Règlement graphique (plans de zonage 9, 10, 13, 14, 18 et 19) : suppression des espaces boisés classés et des alignements d'arbres au sein du périmètre du site patrimonial remarquable

4. Autres adaptations du règlement

Contexte

Les projets de construction et d'aménagement devront respecter à la fois les dispositions du PLU et celles du PVAP.

Toutefois, les règles du PLU et de PVAP risquent de se trouver en contradiction, notamment dans le cadre de restauration ou de restitution de l'architecture originelle du bâtiment, qui est préconisée par le PVAP. Ces opérations pourraient se retrouver contraintes, notamment par les règles d'implantation du PLU.

Justifications

A titre informatif, il est rappelé dans le règlement écrit, dans le chapeau de chaque zone couverte par le site patrimonial remarquable centre-ville (à savoir les zones UA, UB, UC, UE, UF, UX et N) que celle-ci est concerne par le PVAP et qu'il convient de se référer aux dispositions règlementaires du PVAP.

Par ailleurs, les règles d'implantation inscrites dans chacune de ces zones sont adaptées, afin d'intégrer des exceptions pour les opérations visant à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment.

Adaptations du règlement écrit

Avant modification	*Après modification*
(p 5) ***Dispositions générales*** ***1.1. Champ d'application de la règle d'urbanisme*** (…) ***1.1.2. Champ d'application territorial du règlement*** Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Reims. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dénommée Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise approuvée le 14 novembre 2016 ayant un caractère de servitude d'utilité publique s'impose au PLU. Il convient donc pour les zones concernées par l'AVAP de se référer également à son règlement. (…) ***1.1.4. Structure du règlement du PLU*** ***1.1.4.3. Les documents de l'AVAP – Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise*** ▪ un rapport de présentation des objectifs de l'aire, accompagné d'un diagnostic, ▪ un règlement comprenant des prescriptions, à la fois pour le bâti et les espaces urbains, publics ou privés, ▪ trois documents graphiques, accompagnant le présent règlement écrit : - un plan faisant apparaître le périmètre de l'aire et les conditions de conservation des immeubles, bâtis ou non, intitulé Plan de Mise en Valeur. - un plan, reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour l'application du plan de mise en valeur ci-dessus, intitulé	*(p 5)* ***Dispositions générales*** ***1.1. Champ d'application de la règle d'urbanisme*** (…) ***1.1.2. Champ d'application territorial du règlement*** Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Reims. Le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable du centre-ville a été approuvé le XX/XX/XXXX. Ayant un caractère de servitude d'utilité publique s'imposant au PLU, il convient donc pour les zones concernées par le SPR centre-ville de se référer également à son règlement écrit et graphique. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dénommée Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise approuvée le 14 novembre 2016 ayant un caractère de servitude d'utilité publique s'impose au PLU. Il convient donc pour les zones concernées par l'AVAP de se référer également à son règlement. (…) ***1.1.4. Structure du règlement du PLU*** ***1.1.4.3. Les documents du PVAP – Site Patrimonial Remarquable du centre-ville de Reims*** ▪ un rapport de présentation des objectifs de l'aire, accompagné d'un diagnostic, ▪ un règlement comprenant des prescriptions, à la fois pour le bâti et les espaces urbains, publics ou privés, ▪ un document graphique, accompagnant le présent règlement écrit : ***1.1.4.~~3.~~4. Les documents de l'AVAP – Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise*** ▪ un rapport de présentation des objectifs de l'aire, accompagné d'un diagnostic, ▪ un règlement comprenant des prescriptions, à

Plan de Détail des Secteurs. - un document graphique reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour les orientations propres aux espaces urbains, intitulé Plan des Espaces Urbains.	la fois pour le bâti et les espaces urbains, publics ou privés, ▪ trois documents graphiques, accompagnant le présent règlement écrit : - un plan faisant apparaître le périmètre de l'aire et les conditions de conservation des immeubles, bâtis ou non, intitulé Plan de Mise en Valeur. - un plan, reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour l'application du plan de mise en valeur ci-dessus, intitulé Plan de Détail des Secteurs. - un document graphique reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour les orientations propres aux espaces urbains, intitulé Plan des Espaces Urbains.
Règles communes a l'ensemble des zones *(p 14)* Afin de compléter la lecture des règles du présent règlement, il convient de se référer : ▪ au document « Annexe au Règlement » dans lequel est précisé un certain nombre de définitions, dispositions réglementaires et périmètres particuliers, comme les dispositions relatives aux périmètres de risque technologique et de risque d'effondrement de terrain. ▪ au document « Orientations d'Aménagement par secteur, lorsqu'une zone est concernée par ces orientations. ▪ au règlement de l'AVAP, lorsqu'une zone est comprise dans son périmètre.	***Règles communes a l'ensemble des zones*** *(p 14)* Afin de compléter la lecture des règles du présent règlement, il convient de se référer : ▪ au document « Annexe au Règlement » dans lequel est précisé un certain nombre de définitions, dispositions réglementaires et périmètres particuliers, comme les dispositions relatives aux périmètres de risque technologique et de risque d'effondrement de terrain. ▪ au document « Orientations d'Aménagement par secteur, lorsqu'une zone est concernée par ces orientations. ▪ au règlement du PVAP du centre-ville de Reims, lorsqu'une zone est comprise dans son périmètre, ▪ au règlement de l'AVAP, lorsqu'une zone est comprise dans son périmètre.
Dispositions applicables à la zone UA *(p 22)* *Les secteurs UAb, UAc et UAd sont concernés par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* (…)	***Dispositions applicables à la zone UA*** *(p 22)* *Les secteurs UAa, UAb et UAc sont concernés par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.* *Les secteurs UAb, UAc et UAd sont concernés par*

	le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement. (…)
II.1 - Volumétrie et implantation des constructions ***Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.1. Règle générale :** Dans les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Sauf dans les cas mentionnés dans les paragraphes 3.2 et 3.3, toutes les constructions nouvelles devront être implantées au ras de l'alignement, la façade sur rue devant être continue d'une limite séparative à l'autre. (…)	***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.1. Règle générale :** Dans les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Sauf dans les cas mentionnés dans les paragraphes 3.2 et 3.3, toutes les constructions nouvelles devront être implantées au ras de l'alignement, la façade sur rue devant être continue d'une limite séparative à l'autre. Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage, il n'y a pas de prescription particulière. (…)
Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives **4.1.2. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :** **4.1.2.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement** ***4.1.2.1. 1. Règle générale*** À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en tout point sur les limites séparatives aboutissant aux voies. (…)	***Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** **4.1. Dans l'ensemble de la zone** Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière. **4.~~1.~~2. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :** **4.~~1.~~2.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement** ***4.~~1.~~2.1. 1. Règle générale*** À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en tout point sur les limites séparatives aboutissant aux voies. *[Les articles suivants sont renumérotés]* *(…)*

Article UA 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **5.1. Dans l'ensemble de la zone :** ▪ Les façades ou parties de façade des constructions non contiguës en vis-à-vis sur une même unité foncière lorsqu'elles comportent des jours principaux doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m. ▪ Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante : L ≥ H – 2 minimum 6 m. ▪ H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments ▪ La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.	***Article UA 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **5.1. Dans l'ensemble de la zone :** ▪ Les façades ou parties de façade des constructions non contiguës en vis-à-vis sur une même unité foncière lorsqu'elles comportent des jours principaux doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m. ▪ Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante : L ≥ H – 2 minimum 6 m. ▪ H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments ▪ La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m. ▪ Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière
(p 46) ***Dispositions applicables à la zone UB*** ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** (…) ***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UB 3 - Implantation par rapport aux voies***	*(p 46)* ***Dispositions applicables à la zone UB*** *Les secteurs UBb1 et UBb2 sont concernés par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.* ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** (…) ***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UB 3 - Implantation par rapport aux voies***

et emprises publiques **<u>3.3. Dans le secteur UBb :</u>** **Dans le sous-secteur UBb1 :** (…) ***Article UB 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** (…) **<u>4.2. Dans le secteur UBb :</u>** **4.2.1. Dans le sous-secteur UBb1 :** (…) ***Article UB 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **<u>5.2. Dans le secteur UBb :</u>** La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même propriété sera au minimum de 3m. Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière **<u>5.3. Dans le secteur UBc :</u>** Une distance d'au moins 4m doit être ménagée entre deux bâtiments non contigus.	***et emprises publiques*** **<u>3.3. Dans le secteur UBb :</u>** ▪ L'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière **Dans le sous-secteur UBb1 :** (…) ***Article UB 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** (…) **<u>4.2. Dans le secteur UBb :</u>** **4.2.1.** Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière **4.2.~~1.~~2. Dans le sous-secteur UBb1 :** *[Les articles suivants sont renumérotés]* (…) ***Article UB 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **<u>5.2. Dans le secteur UBb :</u>** La distance entre 2 constructions non contiguës sur une même propriété sera au minimum de 3m. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. **<u>5.3. Dans le secteur UBc :</u>** Une distance d'au moins 4m doit être ménagée entre deux bâtiments non contigus.
(p59) ***Dispositions applicables à la zone UC*** *Le secteur UCb est concerné par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU <u>(règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains)</u> afin de compléter la lecture du présent règlement.*	*(p59)* ***Dispositions applicables à la zone UC*** *Le secteur UCb est concerné par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.*

(…)	*Le secteur UCb est concerné par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* (…)
Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UC 3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** (…)	***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UC 3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** (…)
3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées : ▪ lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20m de front sur rue, à condition que le bâtiment comporte des ailes en retour joignant l'alignement, ▪ lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située dans un secteur où la majorité des constructions sont construites en retrait par rapport à l'alignement ▪ lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située le long d'une voie particulièrement nuisante, ▪ 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. (…)	**3.2. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :** ▪ lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20m de front sur rue, à condition que le bâtiment comporte des ailes en retour joignant l'alignement, ▪ lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située dans un secteur où la majorité des constructions sont construites en retrait par rapport à l'alignement ▪ lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située le long d'une voie particulièrement nuisante, ▪ 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 l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)
Article UC 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	***Article UC 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***

(…) **4.2. Dans le secteur UCb :** (…) **4.2.5 Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :** • lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC Sernam, • lorsque le projet se situe en secteur UCb5. (…) ***Article UC 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **Dans l'ensemble de la zone :** ▪ 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.	(…) **4.2. Dans le secteur UCb :** (…) **4.2.5. Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées :** • lorsque le projet se situe dans le périmètre de la ZAC Sernam, • lorsque le projet se situe en secteur UCb5. • lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…) ***Article UC 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **Dans l'ensemble de la zone :** ▪ 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. ▪ Pas de prescriptions particulières lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.
(p 83) ***Dispositions applicables à la zone UE*** *Les secteurs UEa et UEc sont concernés par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* (…)	*(p 83)* ***Dispositions applicables à la zone UE*** *Le secteur UEa est concerné par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.* *Les secteurs UEa et UEc sont concernés par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* (...)

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 UE 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	***Article UE 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***
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. ▪ 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. (…)	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. ▪ 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. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)
Article UE 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	***Article UE 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***
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. (…)	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. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)
Article UE 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	***Article UE 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***
La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.	La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle

	du bâtiment ou de l'ouvrage.
(p 90) ***Dispositions applicables à la zone UF*** ***Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*** (…) ***Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UF 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.1. Dans les secteurs UFa et UFb :** **3.1.1. Dispositions générales** Les constructions doivent être implantées 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. **3.1.2. Dispositions particulières** (…) ***8°- Le long d'une voie particulièrement nuisante et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :*** les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation ci-avant. Cependant, en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante non-implantée selon ces mêmes règles : une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des marges de recul et des conditions des autres articles, sans aggraver la non-conformité de l'immeuble. (…)	(p 90) **Dispositions applicables à la zone UF** Les secteurs UFa, UFb1 et UFb2 sont concernés par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement. **Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité** (…) **Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions** **Article UF 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** **3.1. Dans les secteurs UFa et UFb :** **3.1.1. Dispositions générales** Les constructions doivent être implantées 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. **3.1.2. Dispositions particulières** (…) **8°- Le long d'une voie particulièrement nuisante et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation ci-avant. Cependant, en cas d'extension et/ou de surélévation d'une construction existante non-implantée selon ces mêmes règles : une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des marges de recul et des conditions des autres articles, sans aggraver la non-conformité de l'immeuble. **9°- Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage** : pas de prescription particulière (…)

Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	**Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives**
4.1. Dans le secteur UFa :	**4.1. Dans le secteur UFa :**
(…)	(…)
4.1.4. Exceptions :	**4.1.4. Exceptions :**
4.1.4.1. 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 A ou B 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.	**4.1.4.1.** 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 A ou B 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.
4.1.4.2. Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété. 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.	**4.1.4.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété. 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.
4.1.4.3. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. (…)	**4.1.4.3.** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. **4.1.4.4.** Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.
4.2. Dans le secteur UFb	**4.2. Dans le secteur UFb**
4.2.4. Exceptions :	**4.2.4. Exceptions :**
4.2.4.3. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. (…)	***4.2.4.3.*** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. ***4.2.4.4.*** Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)
5.1. Dans les secteurs UFa et UFb	**5.1. Dans les secteurs UFa et UFb**

(…) **5.1.2. Dispositions particulières :** La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non-contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.	(…) **5.1.2. Dispositions particulières :** La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non-contiguës doit être supérieure ou égale à 2m. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.
(p 151) ***Dispositions applicables à la zone UX*** *Le secteur UXb est concerné par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* *(…)* ***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UX 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** Les constructions doivent être implantées : (…) **3.2. Dans les secteurs UXb et UXc :** ▪ soit à l'alignement ou de 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 de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones.	*(p 151)* ***Dispositions applicables à la zone UX*** *Le secteur UXb est concerné par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.* *Le secteur UXb est concerné par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* *(…)* ***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UX 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** Les constructions doivent être implantées : (…) **3.2. Dans les secteurs UXb et UXc :** ▪ soit à l'alignement ou de 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 de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le Plan des Zones. lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et

(…) ***Article UX 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5m. Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies notamment murs coupe-feu. **Dans le secteur UXd,** les constructions seront obligatoirement édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. (…) ***Article UX 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **5.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m. **5.2**. Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Epernay : pas de prescription particulière.	vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière *(…)* ***Article UX 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives*** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5m. Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies notamment murs coupe-feu. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. **Dans le secteur UXd,** les constructions seront obligatoirement édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. (…) ***Article UX 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** **5.1.** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m. **5.2**. Dans les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims et Epernay : pas de prescription particulière. **5.3.** Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.
(p 194) ***Dispositions applicables à la zone N*** *La zone N est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* Cette zone est concernée par des orientations	*(p 194)* ***Dispositions applicables à la zone N*** *La zone N est concernée par le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du PVAP annexées au PLU (notamment le règlement écrit et graphique) afin de compléter la lecture du présent règlement.* *La zone N est concernée par le périmètre de*

d'aménagement spécifiques, il convient de se référer au document n°3 « Orientations d'Aménagement par secteur ». (…)	*l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions règlementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.* Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques, il convient de se référer au document n°3 « Orientations d'Aménagement par secteur ». (…)
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 N 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	***Article N 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan, soit à 5m minimum de celui-ci ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, ces constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante. (…)	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan, soit à 5m minimum de celui-ci ou de la limite de fait de la voie privée, ou de la marge de recul indiquée sur le plan. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, ces constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante. Des implantations différentes pourront également être autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)
Article N 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	***Article N 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***
Les constructions doivent s'implanter : ▪ soit sur les limites séparatives, ▪ soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m, ▪ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure	Les constructions doivent s'implanter : ▪ soit sur les limites séparatives, ▪ soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3m, ▪ 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. (…) ***Article N 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** Une distance d'au moins 4m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.	à 3m. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…) ***Article N 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*** Une distance d'au moins 4m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage.

5. Adaptations du dossier après examen conjoint des personnes publiques associées et enquête publique

Le projet de révision allégée n°4 du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées le 25 février 2025 et d'une enquête publique, du 24 mars au 24 avril 2025. Afin de tenir compte des observations recueillies à ces occasions, le dossier de révision allégée a fait l'objet d'adaptations non substantielles, qui sont explicitées et justifiées dans ce chapitre.

5.1. Modifications non substantielles apportées à l'additif au rapport de présentation

Observations recueillies

Observation de Yannick MERTON, Direction Départementale des Territoires, lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées :

- vérifier les chiffres énoncés pour le nombre d'immeubles isolés protégés au titre du patrimoine d'intérêt local du PLU (actuel et révisé) ;
- ajouter dans l'Additif au rapport de présentation la manière dont les règles du PLU concernant les faisceaux de vues sont modifiées (faisceaux maintenus graphiquement, mais rendus non opposables dans le périmètre du SPR dans le règlement écrit) ;
- vérifier, dans le règlement écrit du PLU révisé, la formulation des exceptions aux règles d'implantation pour les opérations visant à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment.

Justifications

Après nouvelle comptabilisation, le nombre d'immeubles isolés recensés dans la liste du patrimoine d'intérêt local après révision allégée est établi à 196, et non 197 comme évoqué initialement dans l'additif au rapport de présentation. Par souci de clarification, l'additif est modifié.

Afin de justifier et clarifier les nouvelles dispositions concernant l'application des faisceaux de vue sur la Cathédrale au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville, l'additif est complété. Par ailleurs, une erreur matérielle est corrigée en page 26 du document.

L'ajout de l'article 4.2.4.4. relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives dans le secteur UFb, introduisant une exception lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage, n'est pas explicité dans l'additif au rapport de présentation. L'additif est complété après enquête.

Adaptations apportées à l'additif au rapport de présentation

Avant enquête publique	Après enquête publique
(p5) **1. Les éléments de patrimoine d'intérêt local** (…) **Justifications** (…) En-dehors du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims, le PLU protège désormais : - 197 éléments isolés - 37 séquences remarquables - 9 cités-jardins.	*(p5)* **1. Les éléments de patrimoine d'intérêt local** (…) **Justifications** (…) En-dehors du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims, le PLU protège désormais : - ~~197~~ 196 éléments isolés - 37 séquences remarquables - 9 cités-jardins.

<table>
<tr>
<td>(p 23)

2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame

(…)

Justifications

(…)

En conséquence, le règlement du PLU de Reims est modifié afin de ne plus prendre en compte les faisceaux de vue au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims.</td>
<td>(p 23)

2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame

(…)

Justifications

(…)

En conséquence, le règlement du PLU de Reims est modifié afin ~~de ne plus prendre en compte~~ que les règles relatives aux faisceaux de vue ne s’appliquent plus au sein du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims.

La représentation des faisceaux est maintenue dans le règlement graphique (plan de zonage), mais sont rendus non opposables dans le périmètre du site patrimonial remarquable dans le règlement écrit</td>
</tr>
<tr>
<td>(p 26)

2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame

(…)

Adaptations du règlement écrit

(…)

<table>
<tr>
<td>(p 154)

Dispositions applicables à la zone UF

(…)

Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur

<u>8.1.</u> La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes.

<u>8.2.</u> A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée</td>
<td>(p 154)

Dispositions applicables à la zone UF

(…)

Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur

<u>8.1.</u> La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes.

<u>8.2.</u> A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée</td>
</tr>
</table>
</td>
<td>(p 26)

2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame

(…)

Adaptations du règlement écrit

(…)

<table>
<tr>
<td>(p 154)

Dispositions applicables à la zone ~~UF~~ UX

(…)

Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur

<u>8.1.</u> La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes.

<u>8.2.</u> A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée</td>
<td>(p 154)

Dispositions applicables à la zone ~~UF~~ UX

(…)

Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur

<u>8.1.</u> La hauteur de toute construction doit rester homogène avec celles des constructions existantes.

<u>8.2.</u> A l'intérieur des faisceaux de protection de vue sur la cathédrale, la hauteur absolue des constructions mesurée</td>
</tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.	au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims	au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.	au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims
(p 27) **2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame** (…) **Adaptations du règlement écrit** (…)		*(p 27)* **2. Les faisceaux de vue sur la Cathédrale Notre-Dame** (…) **Adaptations du règlement écrit** (…)	
(p 196) ***Dispositions applicables à la zone UF*** (…) ***Article N 8- Dimensions des constructions - hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection 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.	*(p 196)* ***Dispositions applicables à la zone UF*** (…) ***Article N 8- Dimensions des constructions - hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection 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. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims	*(p 154)* ***Dispositions applicables à la zone ~~UF~~ N*** (…) ***Article N 8- Dimensions des constructions - hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection 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.	*(p 154)* ***Dispositions applicables à la zone ~~UF~~ N*** (…) ***Article UX 8 - Dimensions des constructions – hauteur*** A l'intérieur des faisceaux de protection 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. Les prescriptions liées aux faisceaux de vue ne s'appliquent pas pour les opérations dont le terrain d'assiette est inclus en tout ou partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims

(p 39)

Avant modification	Après modification
Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	**Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives**
4.1. Dans le secteur UFa :	**4.1. Dans le secteur UFa :**
(…)	(…)
4.1.4. Exceptions :	**4.1.4. Exceptions :**
4.1.4.1. 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 A ou B 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.	**4.1.4.1.** 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 A ou B 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.
4.1.4.2. Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.	**4.1.4.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.
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.
4.1.4.3. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront	**4.1.4.3.** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront

(p 39)

Avant modification	Après modification
Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	**Article UF 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives**
4.1. Dans le secteur UFa :	**4.1. Dans le secteur UFa :**
(…)	(…)
4.1.4. Exceptions :	**4.1.4. Exceptions :**
4.1.4.1. 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 A ou B 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.	**4.1.4.1.** 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 A ou B 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.
4.1.4.2. Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.	**4.1.4.2.** Les extensions des constructions existantes, en rez-de-chaussée et de 25m² maximum de surface de plancher peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété.
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.
4.1.4.3. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront	**4.1.4.3.** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront

être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. (…)	être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. **4.1.4.4.** Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)	être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. (…) **4.2. Dans le secteur UFb** **4.2.4. Exceptions :** ***4.2.4.3.*** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. (…)	être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. **4.1.4.4.** Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. **4.2. Dans le secteur UFb** **4.2.4. Exceptions :** ***4.2.4.3.*** Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, quelle que soit la bande dans laquelle elles se situent. ***4.2.4.4.*** Des implantations autres sont autorisées lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage. (…)

5.1. Modifications non substantielles apportées au règlement écrit

Observations recueillies

Observation de Yannick MERTON, Direction Départementale des Territoires, lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées :

- vérifier, dans le règlement écrit du PLU révisé, la formulation des exceptions aux règles d'implantation pour les opérations visant à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment.

Justifications

Par souci de cohérence et de clarification, dans le secteur UBb (règle 3.3), le terme « lorsque » est ajouté en début de phrase

Adaptations apportées au règlement écrit

Avant enquête publique	Après enquête publique
(p 46) ***Dispositions applicables à la zone UB*** (…) ***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UB 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.3. Dans le secteur UBb :** L'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière	*(p 46)* ***Dispositions applicables à la zone UB*** (…) ***Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*** ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions*** ***Article UB 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*** **3.3. Dans le secteur UBb :** Lorsque l'opération se situe dans le périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville de Reims et vise à restaurer ou restituer l'architecture originelle du bâtiment ou de l'ouvrage : pas de prescription particulière

5.1. Modifications non substantielles apportées aux Annexes

Observations recueillies

Observation de Yannick MERTON, Direction Départementale des Territoires, lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées :

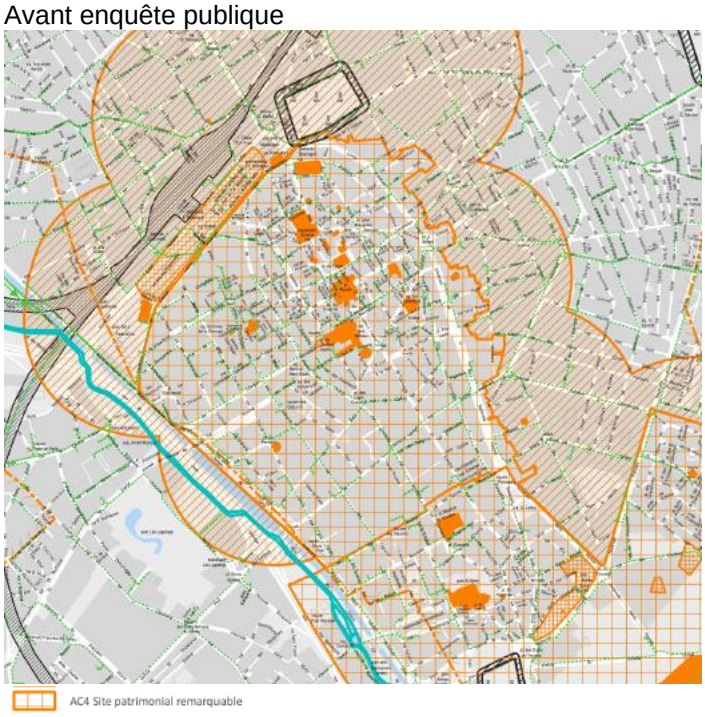
- pour une sécurité juridique du PLU, il est conseillé d'indiquer dans les pièces du PLU de Reims, la présence du PVAP Reims Centre-Ville dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et aussi de faire figurer son périmètre sur le plan des SUP (articles L631-4 du Code du Patrimoine, L151-43 et L151-51 du Code de l'Urbanisme et Annexe du Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme du CU). En effet, cela n'est pas présent dans l'additif au rapport de présentation. Le PVAP est une SUP AC4 bis, alors que le Site Patrimonial Remarquable (SPR) est une SUP AC4. Pour rappel, tout en s'appliquant sur le même territoire que le SPR, le PVAP est doté d'un document de gestion permettant d'instituer des règles au sein du SPR;

Justifications

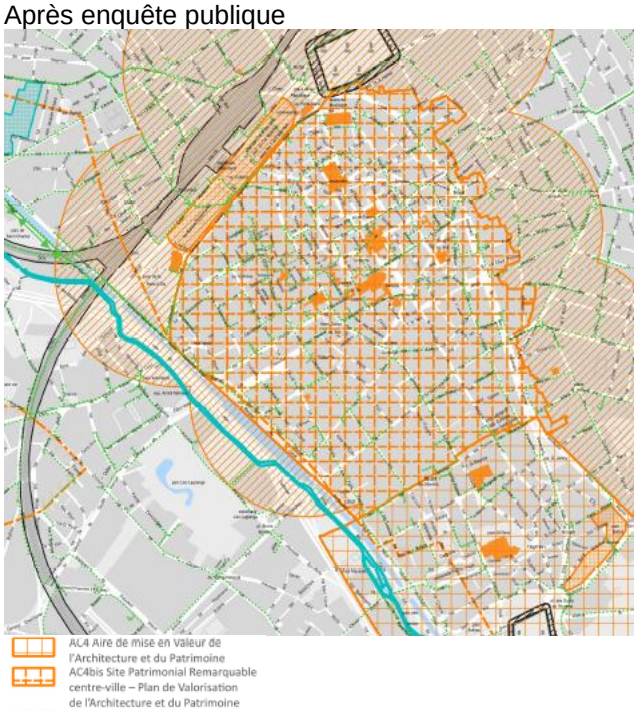
Les Annexes et le plan des servitudes d'utilité publique sont modifiés afin de respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme

Adaptations apportées au plan des servitudes d'utilité publique n°1

Avant enquête publique



Après enquête publique



Adaptations apportées aux Annexes (p 20)

Le tableau listant les servitudes d'utilité publique est complété par la ligne suivante :

AC4 bis **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**	Dans l'intégralité du périmètre du site patrimonial remarquable du centre-ville a été approuvé un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine. Les dispositions du PVAP, notamment inscrites dans un règlement écrit et graphique annexés au présent PLU, sont opposables aux autorisations d'urbanisme en articulation avec les dispositions du plan local d'urbanisme.	Article 112 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) Articles L631-3 à L631-4, R631-6 à D631-14 du code du patrimoine Délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims n°CC-2025-XXX en date du 26/06/2025	Communauté urbaine du Grand Reims CS 80036 51722 REIMS Cedex Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Marne 38 rue Cérès BP 2530 51081 REIMS Cedex

Aucun autre document n'est modifié