PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Rapport de présentation

TOME 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE 4
INTRODUCTION 8
1. Explications des choix retenus pour établir le PADD 9
1.1. Le PADD : l'expression d'un projet de territoire transversal 9
1.1.1. La traduction et la mise en œuvre de stratégies d'aménagement et de développement 9
1.1.2. Des actions prioritaires pour renforcer le rayonnement et l'attractivité de Reims 10
1.1.3. La mise en œuvre de grands projets urbains 10
1.2. Axe stratégique n°1 : Reims au cœur d'un rayonnement métropolitain 10
1.2.1. Orientation n°1-1 : S'inscrire comme porte d'entrée du Grand Paris et de la région Grand Est .. 10
1.2.2. Orientation n°1-2 : Contribuer au projet d'un territoire de 300 000 habitants 11
1.2.3. Orientation n°1-3 : Préserver l'attractivité des fonctions métropolitaines 11
1.2.4. Orientation n°1-4 : Soutenir l'excellence de l'enseignement supérieur, la recherche et la vie étudiante 11
1.2.5. Orientation n°1-5 : Dynamiser le cœur de ville 12
1.2.6. Orientation n°1-6 : Conforter la vitalité des quartiers, notamment par les opérations de renouvellement urbain 12
1.2.7. Orientation n°1-7 : Préserver la sobriété foncière 12
1.3. Axe stratégique n°2 : Reims, ville d'initiatives et d'innovations économiques 13
1.3.1. Orientation n°2-2 : Encourager l'incubation d'entreprises 13
1.3.2. Orientation n°2-2 : Disposer d'espaces adéquats pour accueillir les entreprises 13
1.3.3. Orientation n°2-3 : Affirmer l'agriculture et la viticulture comme vecteurs de développement 13
1.3.4. Orientation n°2-4 : Accompagner les évolutions numériques 14
1.4. Axe stratégique n°3 : Reims, ville répondant au défi démographique 14
1.4.1. Orientation n°3-1 : Prendre en compte la diversité des attentes et des moyens financiers 14
1.4.2. Orientation n°3-2 : Favoriser l'intensification des espaces urbains 14
1.4.3. Orientation n°3-3 : Construire la ville des mobilités 15
1.4.4. Orientation n°3-4 : Soutenir une politique audacieuse de cohésion sociale (seniors, petite enfance, jeunesse, handicaps…) 15
1.5. Axe stratégique n°4 : Reims, ville d'excellence dans son cadre de vie 15
1.5.1. Orientation n°4-1 : Dynamiser le centre-ville et les polarités de quartier 15
1.5.2. Orientation n°4-2 : Affirmer l'importance d'un patrimoine préservé 16
1.5.3. Orientation n°4-3 : Promouvoir la qualité des politiques culturelles, éducatives et sportives 16
1.5.4. Orientation n°4-4 : Révéler les caractéristiques « nature » de la ville 16
1.5.5. Orientation n°4-5 : Soutenir une gestion durable des ressources et préserver la santé publique 17
1.6. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 18
1.6.1. Les besoins fonciers en matière de développement territorial 18
1.6.2. Les possibilités de densification et les opportunités d'extension 18
2. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation 21
2.1. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue 21
2.2. Les OAP par secteur 22
2.2.1. Reims Grand Centre 23
2.2.2. Port Colbert 23
2.2.3. Bois d'Amour / Mont Hermé 23
2.2.4. Cerisaie 23
2.2.5. Coutures 24
2.2.6. Arc Nord-Est – Tir aux Pigeons 24
2.2.7. Arc Nord-Est – rue des Bouchers 24
2.2.8. Sainte-Anne / Naussonces 24
2.2.9. La Husselle 24
2.2.10. Les Perches 25
2.2.11. Les Hauts de Cernay 25
2.2.12. Les Grèves 25

3. Justifications des choix retenus pour la delimitation du zonage 27
3.1. L'organisation générale du zonage 27
3.2. Les zones du PLU 28
3.2.1. Présentation synthétique des zones du PLU 28
3.2.2. Les zones urbaines U 29
3.2.3. Les zones à urbaniser AU 36
3.2.4. La zone agricole A 36
3.2.5. La zone naturelle et forestière N 37
4. Explications des choix retenus pour établir les dispositions règlementaires 38
4.1. Nouvelle structure du règlement 38
4.1.1 Un règlement écrit en deux parties et structuré par thème 38
4.1.2. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités : articles 1 et 2 40
4.1.3. Volumétrie et implantation des constructions 41
4.1.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 46
4.1.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .. 47
4.1.6. Stationnement 48
4.1.7. Desserte par les voies publiques ou privée 51
4.1.8. Desserte par les réseaux 52
4.2. Les dispositifs réglementaires et les servitudes particulières 52
4.2.1. L'ordonnancement et la constructibilité 52
4.2.2. Le patrimoine et le paysage 57
4.2.3. La protection des ressources et la réduction des nuisances 59
4.2.4. Les servitudes d'utilité publique 60
5. Motifs de changement des règles d'urbanisme 61
5.1. Les modifications de zonage 61
5.1.1. Les modifications visant à préserver les espaces agricoles et naturels 61
5.1.2. Les modifications pour des motifs de renouvellement urbain 61
5.1.3. Les modifications pour permettre le développement et l'amélioration de l'habitat 62
5.1.4. Les modifications pour des motifs de développement économique 65
5.2. Evolution des superficies de zonage 66
5.3. Les modifications du patrimoine vert et des emplacements réservés 67
5.3.1. Les modifications du patrimoine vert 67
5.3.2. Les modifications liés au renforcement des infrastructures et des équipements publics 67
5.4. Les modifications réglementaires 68
5.4.1. Les modifications définies par les textes de loi 68
5.4.2. Les modifications du règlement concernant toutes les zones du PLU 69
5.4.3. Les modifications du règlement concernant la majorité des zones du PLU 70
5.4.4. Les modifications du règlement par zone du PLU 70
5.5. Les modifications réalisées après enquête publique 76
5.5.1. Recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale 76
5.5.2. Modifications concernant le secteur Port Colbert 77
5.5.3. Modifications concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation 79
5.5.4. Modifications concernant le patrimoine bâti 80
5.5.5. Modifications concernant le patrimoine végétal 80
5.5.6. Modifications concernant les emplacements réservés 81
5.5.7. Modifications de zonage et concernant la planche des hauteurs 81
5.5.8. Modifications apportées au règlement 84
5.5.9. Observations de l'Etat 85
5.5.10. Evolution des superficies de zonage après enquête publique 87

INTRODUCTION

Au titre de l'article L151-4, le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Au titre de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte par ailleurs les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

Le PLU de Reims n'est toutefois pas concerné par le 5° du présent article.

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre, notamment Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport au sein du présent Tome.

1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le PADD définit la stratégie d'aménagement et de développement du territoire. Fondé sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales, il constitue la clé de voûte du PLU, en fixant les objectifs stratégiques et les axes du projet urbain de la Ville.

Les orientations générales du PADD découlent des enjeux et des besoins décrits dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial, il convient de se référer aux pages dédiées à leur synthèse dans les Tomes 1 et 2 du présent rapport de présentation, en complément des justifications énoncées ci-après.

Le PADD du PLU de Reims se structure autour de quatre axes stratégiques :

- Reims au cœur d'un rayonnement métropolitain
- Reims, ville d'initiatives et d'innovations économiques
- Reims, ville répondant au défi démographique
- Reims, ville d'excellence dans son cadre de vie

1.1. Le PADD : l'expression d'un projet de territoire transversal

1.1.1. La traduction et la mise en œuvre de stratégies d'aménagement et de développement

Le PADD exprime de manière transversale, pour le territoire rémois, les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, d'habitat, de transports et de déplacements, de réseaux d'énergie, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs.

Le PLU s'inscrit en compatibilité avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région Rémoise
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Reims Métropole
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Reims Métropole

Il prend en compte le Plan Climat Energie Territorial de Reims Métropole.

Ces documents de planification définissent, à une échelle territoriale supérieure, les grandes stratégies en matière d'aménagement et de développement territoriaux, de mobilités et de transports, de logements et d'habitat, d'environnement et d'écologie.

L'élaboration du PADD s'est par ailleurs appuyée sur l'analyse des enjeux et des besoins en matière de positionnement territorial, de compétitivité économique, d'attractivité résidentielle, de qualité du cadre de vie et d'analyse des potentiels et des dynamiques de développement urbain.

1.1.2. Des actions prioritaires pour renforcer le rayonnement et l'attractivité de Reims

Le PADD traduit la volonté de la commune :

- d'améliorer l'attractivité de la Ville par le développement de ses fonctions métropolitaines et du « cœur de ville »,
- d'encourager les initiatives et innovations économiques,
- de préserver les espaces agricoles et naturels,
- de favoriser le renouvellement de la ville « sur elle-même »,
- d'améliorer le cadre de vie en poursuivant la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, architectural et naturel,
- d'assurer la transition écologique en soutenant la gestion durable des ressources (eau, air, énergie…) et la biodiversité.

1.1.3. La mise en œuvre de grands projets urbains

Le PADD constitue le cadre global et structurant qui assure la cohérence et la complémentarité des grands projets urbains, parmi lesquels :

- le projet Reims Grand Centre, qui fera émerger de nouvelles centralités dans le secteur SERNAM – République – Boulingrin – Promenades – Tri Postal, intégrant la réalisation de grands équipements ludiques et sportifs, d'un pôle d'échanges multimodal mettant en œuvre la nouvelle stratégie de déplacements de l'agglomération, la revitalisation des Promenades, etc.
- le projet Port Colbert, qui a pour objectif la transformation d'un secteur de friches et d'emprises industrielles en un quartier dédié à l'innovation économique, architecturale et urbaine
- les projets de rénovation urbaine des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, notamment Croix-Rouge, Orgeval, Europe et Châtillons
- un ensemble de projets de proximité, qui participe au renforcement du cadre de vie des quartiers de faubourgs et de périphérie et au renforcement du tissu économique rémois : Clairmarais, Coulée Verte, Croix-Blandin, Moulin de la Housse, ZAC Dauphinot, ZAC Jeanne d'Arc, Jardelines, Îlot Saint-Gilles, Coutures, Îlot Pablo Picasso, Arc Nord-Est, Sainte-Anne/Naussonces, La Husselle…
- les projets de préservation et de valorisation du patrimoine rémois, qui s'inscrivent notamment dans le cadre de la gestion des biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial et dans la création et la mise en œuvre de sites patrimoniaux remarquables

1.2. Axe stratégique n°1 : Reims au cœur d'un rayonnement métropolitain

1.2.1. Orientation n°1-1 : S'inscrire comme porte d'entrée du Grand Paris et de la région Grand Est

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation répond aux enjeux de positionnement stratégique de Reims entre le Grand Paris et le Grand Est relevés dans le diagnostic territorial, renforcés par une meilleure accessibilité entre ces territoires et par les récentes évolutions institutionnelles.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation s'inscrit dans les objectifs du développement durable fixés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme notamment, à cette échelle interterritoriale, la satisfaction des besoins présents et futurs de modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°).

1.2.2. Orientation n°1-2 : Contribuer au projet d'un territoire de 300 000 habitants

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation vise à satisfaire aux besoins du territoire en matière de structuration territoriale autour de Reims, d'affirmation de ses fonctions métropolitaines et de renforcement de l'attractivité de la Ville.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle s'inscrit dans les objectifs du L101-2 puisqu'elle vise à assurer la satisfaction des besoins présents et futurs de modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°). Elle contribue également à l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (1°).

1.2.3. Orientation n°1-3 : Préserver l'attractivité des fonctions métropolitaines

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation vise à satisfaire aux besoins du territoire en matière d'affirmation des fonctions métropolitaines de la Ville et de renforcement de son attractivité.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle s'inscrit dans les objectifs du L101-2 puisqu'elle vise à assurer la satisfaction des besoins présents et futurs de modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°). Elle s'inscrit également dans l'objectif de répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) par le renforcement de l'intermodalité. Cette orientation intègre également l'objectif de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (1°d).

1.2.4. Orientation n°1-4 : Soutenir l'excellence de l'enseignement supérieur, la recherche et la vie étudiante

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic territorial a fait apparaître l'enjeu de redynamiser le tissu économique rémois, en favorisant les liens entre l'enseignement supérieur, les futurs diplômés et le monde entrepreneurial, en promouvant l'innovation et en soutenant les filières agro-industrielles et émergentes.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation s'inscrit dans les objectifs du développement durable, notamment assurer la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°), particulièrement à l'échelle interterritoriale.

1.2.5. Orientation n°1-5 : Dynamiser le cœur de ville

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

La dynamisation du cœur de ville contribue à répondre à la nécessité de renforcer le rayonnement du territoire en matière d'activités commerciales, économiques, touristiques, d'équipements et de services, en s'appuyant sur l'attractivité existante du centre-ville et sur la création de nouvelles polarités. Elle vise également à satisfaire au besoin du territoire de reconquérir ses friches urbaines et de renouveler la ville sur elle-même.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation intègre les objectifs de l'article L101-2 en contribuant au renouvellement urbain, au développement urbain maîtrisé, à la restructuration des espaces urbanisés et à la revitalisation des centres urbains (1°b). Elle ambitionne également de satisfaire aux besoins en matière de mobilité (1°e) et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°). Elle contribue par ailleurs au renforcement de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment en entrées de ville (2°). Elle vise à assurer la satisfaction des besoins présents et futurs de modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°).

1.2.6. Orientation n°1-6 : Conforter la vitalité des quartiers, notamment par les opérations de renouvellement urbain

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation s'inscrit en cohérence avec les objectifs fixés pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le contrat de ville unique et dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Elle vise également à répondre aux besoins de revitalisation des faubourgs et des quartiers périphériques.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle poursuit l'objectif de favoriser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés (1°b), d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces quartiers (2°), d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs de modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°).

1.2.7. Orientation n°1-7 : Préserver la sobriété foncière

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

La préservation de la sobriété foncière répond à plusieurs enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, notamment la valorisation des filières agri-viticoles, la préservation du paysage agraire et la reconquête des espaces urbains délaissés.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation contribue aux objectifs du développement durable, notamment l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (1°a), le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbaines et ruraux (1°b), une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels (1°c). Elle concourt à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, ainsi que la création, la

préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°). Enfin, elle s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

1.3. Axe stratégique n°2 : Reims, ville d'initiatives et d'innovations économiques

1.3.1. Orientation n°2-2 : Encourager l'incubation d'entreprises

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic territorial a fait émerger l'enjeu de redynamiser le tissu économique rémois en promouvant l'innovation, en favorisant la création d'entreprises et en renforçant l'attractivité du territoire pour les étudiants et jeunes diplômés.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation s'inscrit dans les objectifs du développement durable, notamment assurer la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°), particulièrement à l'échelle interterritoriale.

1.3.2. Orientation n°2-2 : Disposer d'espaces adéquats pour accueillir les entreprises

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic territorial a soulevé l'enjeu de redynamisation du tissu économique rémois, par une offre immobilière et foncière de nature à satisfaire aux besoins des activités économiques, au maintien des entreprises locales et à l'implantation de nouveaux établissements. Cette orientation doit permettre par ailleurs de favoriser la reconquête des espaces urbains délaissés, tout en tenant compte des demandes spécifiques qui ne peuvent être satisfaites que dans le cadre d'extension pondérée et proportionnée.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle poursuit plusieurs objectifs de l'article L101-2, qui sont notamment d'assurer la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°) et l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains (1°b).

1.3.3. Orientation n°2-3 : Affirmer l'agriculture et la viticulture comme vecteurs de développement

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Les filières agricoles et viticoles rémoises constituent l'un des principaux atouts économiques du territoire, et ont vocation à devenir structurantes pour le développement de nouvelles filières et secteurs d'activités.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Leur valorisation s'inscrit dans le respect de la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités économiques en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services (3°). Par ailleurs, elle participe à l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels (1°c). Elle concourt à la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°). Enfin, elle s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et, la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

1.3.4. Orientation n°2-4 : Accompagner les évolutions numériques

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

La desserte numérique du territoire constitue un levier de développement économique primordial pour Reims, comme l'a révélé le diagnostic territorial. Elle est garante de la compétitivité du tissu économique local, mais aussi d'attractivité touristique, commerciale et résidentielle

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Son renforcement répond à la satisfaction des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et de développement des communications électroniques (3°).

1.4. Axe stratégique n°3 : Reims, ville répondant au défi démographique

1.4.1. Orientation n°3-1 : Prendre en compte la diversité des attentes et des moyens financiers

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic territorial a fait le constat d'une nouvelle dynamique démographique (hausse de la population) qui se juxtapose avec de profondes transformations structurelles (diminution de la taille des ménages du fait des évolutions sociétales et démographiques sur le long terme) et contribue encore davantage à l'accroissement de la demande de logements à Reims. Il a rappelé les déséquilibres et les dysfonctionnements que connaît le parc de logements actuellement, mais aussi la nécessité de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire tout en prenant en compte la grande diversité des situations socio-économiques des habitants. Les orientations du PADD s'inscrivent ainsi en conformité avec le Programme Local de l'Habitat de Reims Métropole.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation participe à la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°). Sa mise en œuvre s'intègre dans l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (1°a), le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains (1°b).

1.4.2. Orientation n°3-2 : Favoriser l'intensification des espaces urbains

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

L'amélioration de la qualité et du fonctionnement des espaces publics constitue un enjeu de premier ordre pour la Ville, puisqu'ils contribuent à l'animation urbaine, au développement des mobilités et à l'attractivité du territoire.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation participe à la diversité des fonctions urbaines et rurales (3°), au renouvellement urbain, au développement urbain maîtrisé, à la restructuration des espaces urbanisés et à la revitalisation des centres urbains (1°b), à la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (1°d) et la qualité urbaine, architecturale et paysagère (2°). Elle contribue par ailleurs à répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), à la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des

transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) et concourt à la sécurité et la salubrité publiques (4°).

1.4.3. Orientation n°3-3 : Construire la ville des mobilités

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic territorial reprend les constats et les orientations du Plan de Déplacements Urbains de Reims Métropole, qui définit les principes généraux de l'organisation des déplacements, de la circulation et du stationnement dans le périmètre des transports urbains. Ses objectifs principaux sont de réduire les impacts des déplacements sur l'environnement, de diminuer le trafic automobile à l'échelle de l'agglomération et de développer l'usage des transports collectifs et des moyens de déplacements les moins polluants.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation participe à répondre aux besoins en matière de mobilité (1°e), à la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (3°) et concourt à la sécurité et la salubrité publiques (4°). Elle satisfait aux objectifs de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°), à la préservation de la qualité de l'air (6°), et à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'économie des ressources fossiles (7°).

1.4.4. Orientation n°3-4 : Soutenir une politique audacieuse de cohésion sociale (seniors, petite enfance, jeunesse, handicaps…)

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation s'inscrit dans le principe de cohésion sociale, qui constitue un des piliers du développement durable, et vise à renforcer la solidarité entre les différentes générations et vis-à-vis des personnes les plus en difficulté.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle s'inscrit dans l'objectif de satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics (3°), mais aussi dans le souhait de favoriser la sécurité et la salubrité publiques (4°).

1.5. Axe stratégique n°4 : Reims, ville d'excellence dans son cadre de vie

1.5.1. Orientation n°4-1 : Dynamiser le centre-ville et les polarités de quartier

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

La dynamisation du centre-ville contribue à répondre à la nécessité de renforcer le rayonnement du territoire en matière d'activités commerciales, économiques, touristiques, d'équipements et de services, en s'appuyant sur l'attractivité existante du centre-ville et sur la création de nouvelles polarités. Elle s'inscrit dans le respect des objectifs fixés pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le contrat de ville unique et dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et vise également à répondre aux besoins de revitalisation des faubourgs et des quartiers périphériques.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle poursuit l'objectif d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs de modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (3°), de favoriser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la

restructuration des espaces urbanisés (1°b), d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces quartiers (2°).

1.5.2. Orientation n°4-2 : Affirmer l'importance d'un patrimoine préservé

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Reims bénéficie de la présence sur son territoire d'un patrimoine d'exception, dont deux biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial, une architecture de la Reconstruction de grande qualité, et un paysage naturel attrayant. Sa mise en valeur a un impact positif en termes d'attractivités touristique, commerciale, économique et résidentielle.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation participe à la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (1°d), la qualité urbaine, architecturale et paysagère (2°), la protection des milieux naturels et des paysages (6°). Elle contribue à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°).

1.5.3. Orientation n°4-3 : Promouvoir la qualité des politiques culturelles, éducatives et sportives

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation traduit la volonté de poursuivre la politique culturelle, éducative et sportive menée par la Ville en matière d'activités et d'équipements. La réalisation d'aménagements structurants (complexe aqua-ludique, grande salle évènementielle, coulée verte) contribue au renforcement de l'offre territoriale en la matière.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Elle s'inscrit dans l'objectif de satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics (3°), mais aussi dans le souhait de favoriser la sécurité et la salubrité publiques (4°).

1.5.4. Orientation n°4-4 : Révéler les caractéristiques « nature » de la ville

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Reims bénéficie d'un important maillage d'espaces verts, d'aménagements paysagers, et d'éléments végétaux ponctuels. Il constitue un enjeu paysager, mais répond également aux impératifs liés à la préservation de la biodiversité et à la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbains. Les orientations du PADD prennent ainsi en compte le Plan Climat Energie Territorial de Reims Métropole.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation répond aux objectifs d'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels (1°c), de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville (2°), de sécurité et de salubrité publiques (4°), de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°). Elle permet également la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (6°). Enfin, elle contribue à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

1.5.5. Orientation n°4-5 : Soutenir une gestion durable des ressources et préserver la santé publique

Enjeux et besoins issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement :

Cette orientation prend en compte les risques naturels et technologiques, les nuisances et pollutions diverses connus. Les orientations du PADD prennent pleinement en compte le Plan Climat Energie Territorial de Reims Métropole.

Objectifs du développement durable définis par l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

Cette orientation répond aux objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère (2°), de sécurité et de salubrité publiques (4°), de prévention des pollutions et des nuisances de toute nature (5°). Elle concourt également à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles (6°) et à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (7°).

1.6. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1.6.1. Les besoins fonciers en matière de développement territorial

Les perspectives de développement territorial, qui s'inscrivent de manière prioritaire dans le renouvellement de la ville sur elle-même mais aussi par des opérations d'aménagement pondérées et proportionnées en extension urbaine, répondent aux besoins :

- de renforcer les activités tertiaires, industrielles, commerciales, artisanales, etc. La Ville prévoit de mobiliser environ 100 hectares pour développer les filières traditionnelles et émergentes du territoire, en cohérence avec la stratégie économique de la ville. Certaines activités nécessitent des besoins fonciers particuliers qui ne peuvent s'inscrire dans le renouvellement de la ville sur elle-même, en raison de la nature de ces activités (incompatibilité avec le tissu urbain résidentiel ou mixte, aménagements spécifiques nécessaires), pour répondre à des enjeux d'extension de locaux ou d'implantation stratégique.

- de répondre à la demande de logements. En compatibilité avec le Programme Local pour l'Habitat, la Ville prévoit la réalisation chaque année, sur le territoire rémois, de 550 logements supplémentaires, soit environ 150 hectares en 20 ans. Le desserrement des ménages et le vieillissement de la population entraînent une demande toujours plus croissante de logements. Dans la perspective de la diversification de l'offre résidentielle, du développement de programmes d'accession libre, d'un renforcement de la mixité des types d'habitat, et d'une répartition cohérente entre accession et locatif, certains modes d'habitat peuvent s'inscrire dans le cadre d'opérations d'aménagement pondérées et proportionnées en extension urbaine, d'autant plus que les besoins ne sauraient trouver une réponse par une utilisation présumée des logements vacants, qui s'inscrivent davantage dans une vacance de rotation. Par ailleurs, les opérations en renouvellement urbain, qui sont privilégiées, conduisent nécessairement à des processus de construction sur le long terme compte tenu des contraintes (dépollution, archéologie préventive…) tandis que l'offre en logements doit être organisée sur des temporalités différenciées (court, moyen et long termes), afin de répondre à tous les segments de population et de typologie d'habitat.

- d'intégrer les projets d'infrastructures prévus dans le Plan de Déplacements Urbains de Reims Métropole, notamment le Contournement Est consistant en la réalisation d'une liaison automobile entre le boulevard des Tondeurs et l'A34. Ce projet fait l'objet d'un emplacement réservé (n°1), en partie sur des terrains non-bâtis

Les 250 hectares destinés au développement des activités économiques et de l'habitat doivent être complétés par l'accompagnement nécessaire en termes d'offre en matière de voirie (accès au site, desserte locale, bandes ou pistes cyclables, transport commun en site propre), d'espaces publics, d'aménagements paysagers et complémentaires, d'équipements, de commerces et de services, qui répondent aux objectifs de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle. Ces besoins additionnels représentent environ le tiers de la surface dédiée aux activités économiques et à l'habitat, soit environ 85 hectares supplémentaires.

Le besoin foncier en matière de développement territorial s'élève donc environ à 335 hectares sur 20 ans.

1.6.2. Les possibilités de densification et les opportunités d'extension

L'analyse du potentiel de densification a souligné les contraintes de renouvellement de la ville sur elle-même, qui sont liées :

- aux densités bâties existantes dans l'ensemble de la ville (centre-ville, faubourgs et quartiers périphériques). Pour illustration, l'unité urbaine de Reims occupe le 3ème rang national en matière de densité, avec 2 235 hab/km², derrière celle de Paris et de Lille,

- à la mise en valeur du patrimoine d'exception, notamment autour des biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial. Le site patrimonial remarquable de Saint-Nicaise est protégé par les documents de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui prévoit la

préservation des formes bâties et urbaines existantes. Le centre-ville fait l'objet d'une démarche de création d'un site patrimonial remarquable, afin de valoriser l'environnement urbain de la Cathédrale et du Palais du Tau et le Patrimoine de la Reconstruction. Les perspectives vers la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi sont encadrées par des cônes de vue,

- à la préservation de formes urbaines caractéristiques : le règlement du PLU vise à respecter le tissu urbain de faubourgs et des cités-jardins, et préserver le patrimoine d'intérêt local repéré.

Toutefois, l'enveloppe urbaine présente des possibilités de renouvellement, de recyclage et de densification sur :

- les dents creuses et les parcelles mutables, dont la quantité semble aujourd'hui résiduelle et est bien en deçà des besoins pour répondre aux ambitions de développement de la ville, d'autant plus que doivent être pris en considération le besoin de maintenir des espaces de respiration naturelle, qui contribuent à réduire les îlots de chaleur urbains et à lutter contre le réchauffement climatique, répondant ainsi aux objectifs assignés au PLU,

- les avenues de Laon, Jean Jaurès, du Général de Gaulle et de Paris, qui constituent des axes viaires majeurs de la ville, desservis en réseau et en transports publics. Elles présentent par endroits des potentiels de densification,

- les quartiers prioritaires de la politique de la ville, pour lesquels le contrat de ville unique prévoit des actions et des programmes en matière de rénovation urbaine qui intègrent par ailleurs la nécessité de mettre en valeur les corridors écologiques et de renforcer la présence du végétal en ville,

- les espaces en devenir au cœur du tissu urbain (ancien collège Picasso, site des Coutures, Sainte-Anne, Cerisaie…),

- les vastes friches ferroviaires à reconquérir (SERNAM, 12ème Escadre d'Aviation, Arc Nord-Est, Port Colbert). Le site du SERNAM est toutefois destiné à accueillir de grands équipements (complexe aqua-ludique, grande salle évènementielle).

Compte tenu de ces possibilités de densification, il est considéré que le tissu urbain peut permettre d'intégrer jusqu'à 50 % du besoin foncier de développement territorial en matière d'activités économique, d'habitat et de projet d'infrastructures, soit environ 170 hectares.

Les 165 hectares restants s'inscrivent donc dans le cadre d'opérations d'aménagement pondérée et proportionnée en extension urbaine. Cette surface représente une division par 2,69 des terrains voués à artificialisation par rapport au PLU antérieur. Cette évolution permet ainsi de rendre à 279,50 hectares de terrains, leur vocation agricole et naturelle, et de se réapproprier des secteurs en friche ou dont la rénovation urbaine permettra une meilleure cohérence urbanistique, et un renforcement de la cohésion sociale et urbaine.

Secteur	Surface vouée à artificialisation dans le précédent PLU	Evolution de zonage	Surface vouée à artificialisation dans le PLU révisé	Solde en faveur des zones agricoles et naturelles
Est	424,63 ha	AU → A	140,85 ha	+ 283,78 ha
La Neuvillette – Zone commerciale	2,06 ha	AU → A	0,00 ha	+ 2,06 ha
Bois d'Amour	17,78 ha	N → AU	22,48 ha	- 4,70 ha
La Neuvillette – Secteur nord-ouest	0,00 ha	N → U	1,64 ha	-1,64 ha
Total	444,47 ha		164,97 ha	**279,50 ha**

Ces secteurs voués à artificialisation correspondent aux terrains classés en zone AU et situés en-dehors de l'enveloppe urbaine.

Certaines zones AU identifiées dans le PLU ne sont pas vouées à artificialisation car se trouvant dans la trame urbaine (friches, espaces à restructurer), et étant destinés à être reconquis par des opérations

d'aménagement d'ensemble (ex : Sainte-Anne, Arc-Nord-Est, Cerisaie, Linguet, Saboterie, etc.), comme le permet le Code de l'Urbanisme.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment définir les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages ; les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les OAP sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles permettent de traduire une dynamique de projet et une vision prospective de la ville autour des enjeux identifiés.

Elles contiennent tout d'abord un volet thématique, qui doit inciter les porteurs de projet à s'inscrire dans une dynamique globale autour de l'enjeu nature en ville et biodiversité, au travers de la traduction de la Trame Verte et Bleue de l'agglomération.

Ensuite sont définies des OAP par secteur portant sur des sites de projet spécifiques.

2.1. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue

L'Orientation thématique Trame Verte et Bleue concerne l'ensemble du territoire communal de Reims. Elle s'organise autour du schéma de principe de la Trame Verte et Bleue et des actions relatives à sa mise en œuvre.

Cette orientation thématique répond à un enjeu global du projet de ville de préserver voire améliorer la biodiversité urbaine et d'assurer la continuité des corridors écologiques existants.

Le schéma de principe de la Trame Verte et Bleue est établi à la fois au regard des enseignements du diagnostic, des enjeux stratégiques identifiés et d'études spécifiques à la biodiversité sur l'agglomération. La Trame Verte et Bleue s'organise autour d'un corridor écologique majeur constitué par la Coulée Verte, entre Vesle et canal, et de corridors écologiques secondaires, correspondant à un principe de diffusion de la nature au sein de l'espace urbanisé et/ou en mutation plutôt qu'à celui de création de continuités écologiques fonctionnelles.

L'OAP identifie, dans un premier temps, le corridor principal de la TVB, la Coulée Verte.

Dans un second temps, l'OAP développe les actions ou intentions d'aménagements à mettre en œuvre dans les corridors secondaires, grands axes de diffusion et de connexion de la nature en ville, identifiés à partir de la Coulée Verte et vers les franges naturelles et agricoles.

La Trame Bleue fait l'objet d'un paragraphe spécifique.

• La Coulée Verte

La Trame Verte s'appuie sur de nombreux espaces relais déjà présents et qui sont classifiés en 3 catégories :

- Les espaces biologiques majeurs, qui correspondent à des secteurs faisant l'objet de protection supra-communale : la ZNIEFF des Trous de Leu, incluant la zone Natura 2000 des Marais de la Vesle en amont de Reims, ainsi que la zone du parc de la Cerisaie qui bénéficie d'un environnement préservé et à préserver.

- Les espaces biologiques importants qui couvrent des sites présentant une richesse écologique avérée mais faisant l'objet d'usages variés : parcs, jardins…

- Les espaces biologiques complémentaires, correspondant à des milieux d'intérêt écologique souvent faible actuellement (espaces urbanisés, réserves foncières…) mais pour lesquels la mise en œuvre d'actions favorables à la biodiversité (trame végétale, gestion douce des eaux…) pourra améliorer l'intérêt et renforcer la fonctionnalité du corridor écologique.

• Les Axes Nord – Centre-Ville et Sud-Ouest

Ces axes répondent à une logique de diffusion entre la Coulée Verte et les espaces agricoles et viticoles au Nord de l'agglomération, vers la Butte de Brimont et la future ferme 112, d'une part, et la Coulée Verte et le secteur des sources de la Muire, d'autre part. La Trame verte s'appuie sur de nombreux espaces relais déjà présents qu'il s'agit de mieux mailler, notamment dans les projets urbains à venir.

• L'Axe Est

Cet axe assure la liaison entre la Coulée Verte et les espaces agricoles environnants et, au Mont de Berru. Il s'inscrit en grande partie dans le périmètre du site patrimonial remarquable Saint-Nicaise qui édicte des mesures de préservation et de mise en valeur spécifiques.

• L'Axe Sud

Cet axe permet de relier la Coulée Verte à la Montagne de Reims. Il s'appuie en grande partie sur les espaces existants : parcs, jardins, alignements d'arbres… dont la présence est à maintenir et à renforcer dans la mesure du possible.

• L'Axe Nord – Est

Cet axe assure la liaison entre l'axe Nord - Centre-Ville et l'axe Est, s'inscrivant en bordure de la voie ferrée. Il s'agit d'un secteur en devenir dans lequel la continuité du corridor écologique devra être recherchée.

• L'Axe Nord – Neuvillette

Cet axe se limite et emprunte la continuité verte des bords du canal, dans l'extrémité Est de l'espace de loisirs et de détente de la Coulée Verte. Il assure une liaison vers le grand paysage agricole et viticole. Il s'agit essentiellement d'y assurer un bon entretien écologique.

• La Trame Bleue

Elle emprunte les bords de Vesle. Dans son sillage, les aménagements devront combiner les aménités urbaines et la gestion de l'eau et du risque d'inondation dans les secteurs concernés.

Certains secteurs au sein de la Coulée Verte et des corridors secondaires font l'objet de projet d'urbanisation et font l'objet d'OAP spécifiques détaillées dans le sous- chapitre relatif.

De plus, cette OAP thématique est couplée à des mesures réglementaires spécifiques au sein du PLU, comme les Espaces Boisés Classés ou les alignements d'arbres à préserver.

2.2. Les OAP par secteur

Les OAP par secteur portent sur des sites urbains en mutation ou des friches urbaines, mais également sur quelques secteurs d'extension urbaine. Leur urbanisation nécessite d'être anticipée et encadrée, afin de répondre aux objectifs du projet de ville.

Les échelles des OAP sont variables. Elles peuvent concerner de petits îlots urbains autant que de larges périmètres. Dans tous les cas, elles orientent le développement urbain au regard des objectifs du PADD. Elles sont souvent localisées dans ou à proximité des axes des corridors écologiques (OAP Trame Verte et Bleue).

2.2.1. Reims Grand Centre

Ce secteur en cœur de ville correspond à un des projets phare de la municipalité.

Il se dessine sur des espaces hétérogènes : friches ferroviaires, parkings, espace bâti en mutation, espace vert… Il bénéficie d'une position stratégique en faubourg et hypercentre, et de la proximité du tramway et de la gare centrale.

L'OAP vise à traduire le projet urbain, axé sur le développement d'équipements majeurs : le complexe aqualudique, la salle évènementielle, le pôle d'échanges multimodal. L'amélioration de l'accessibilité et la fluidité des déplacements dans ce secteur sont des enjeux majeurs, qui se traduisent en particulier par la constitution d'un nouveau maillage viaire. La recomposition du secteur passe également par l'implantation de nouvelles constructions répondant aux objectifs de mixité fonctionnelle. Enfin, la reconquête des Promenades en tant que poumon vert du cœur de ville est soulignée.

Le règlement écrit et graphique évolue pour correspondre aux objectifs de mixité et de qualité urbaine poursuivis.

2.2.2. Port Colbert

Ce vaste secteur en mutation correspond également à un des projets phare de la municipalité.

Il concerne un vaste secteur à dominante industrielle, qui subit l'évolution économique avec la fermeture d'entreprises, laissant d'importantes emprises inutilisées.

Il s'agit de redynamiser ce secteur et d'impulser sa mutation au profit d'un tissu urbain mixte, s'articulant autour de la restructuration du maillage viaire et de la création de polarités, en lien avec la valorisation du patrimoine architectural industriel.

Traversé par la Coulée Verte, il bénéficie de la proximité d'un espace naturel, paysager et de loisirs de qualité, dont il devra tirer profit et amplifier les atouts.

Le zonage est adapté en cohérence avec la première phase de mutation de ce vaste secteur, qui est reclassé en zone AUb – reconversion urbaine.

2.2.3. Bois d'Amour / Mont Hermé

Ce secteur, situé au Sud de Port Colbert, est essentiellement composé de jardins et de parcelles délaissées. Le tissu pavillonnaire est lâche et disparate. L'enjeu est de permettre une urbanisation partielle du site, le long de la trame viaire principale, qui soit précautionneuse du site et de son caractère stratégique vis-à-vis des continuités de nature et de paysage. Il est en effet au cœur du corridor écologique majeur, la Coulée Verte.

L'OAP vise à assurer la préservation de la qualité paysagère du secteur, tout en fixant les bases du projet d'aménagement : cheminement en bord de Vesle, maintien voire renforcement des jardins, extension des zones d'habitat et restructuration du maillage viaire et du stationnement.

Le zonage est adapté avec une extension de la zone AUb pour les poches pouvant potentiellement accueillir des logements dans le cadre d'un projet d'ensemble. Le reste du secteur est maintenu en zone N.

2.2.4. Cerisaie

Ce secteur, situé au cœur de la Coulée Verte, est constitué d'un tissu hétérogène où se mêlent espace naturel et de de loisirs avec le parc de la Cerisaie et les bords de Vesle, jardins, habitat pavillonnaire.

Il s'agit de permettre la restructuration et le développement de l'habitat, tout en confortant la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Les pourtours de la rue Albert Thomas pourront accueillir de l'habitat plus dense que dans le cœur d'îlot, bénéficiant d'un environnement plus urbain. La frange paysagère avec le parc de la Cerisaie, aux qualités biologiques majeures sera à mettre en valeur.

Le zonage est adapté avec une redéfinition de la zone AUb pour les poches pouvant potentiellement accueillir des logements dans le cadre d'un projet d'ensemble. La frange bâtie de la rue Albert Thomas est reclassée en UDa Le reste du secteur est classé en zone N.

2.2.5. Coutures

Ce secteur urbain, localisé entre centre historique et cité-jardin, est composé d'un tissu pavillonnaire devenu obsolète et d'un vaste espace délaissé, l'ancien stade des Coutures dont la mutation est à assurer.
Il s'agit de permettre la reconversion du secteur, avec le développement d'un programme à vocation principale de logements, s'insérant dans son environnement en proposant des formes urbaines adaptées, tout en créant un espace vert ouvert au public. L'accent est mis sur la préservation du caractère vert du quartier.

Le zonage est adapté avec une extension du zonage mixte environnant UDb sur l'ancien stade des Coutures pour permettre sa mutation.

2.2.6. Arc Nord-Est – Tir aux Pigeons

Ce vaste secteur est composé principalement de friches ferroviaires et d'activités, qui constitue une opportunité pour le développement urbain.

L'OAP vise principalement à assurer une cohérence d'ensemble de l'urbanisation future, en particulier par l'anticipation du découpage viaire. Au vu de l'étendue de ce territoire de friches, sa reconquête s'inscrira sur le long terme, selon des opérations à phaser dans le temps et devra répondre aux objectifs de mixité. En termes de formes urbaines, une intensification du bâti sera autorisée sur les axes viaires majeurs, en particulier l'avenue Jean Jaurès, afin de créer une véritable façade urbaine.

Le zonage AUx est adapté au bénéfice de la zone AUb, afin d'autoriser la mixité dans ce vaste secteur de développement. Le règlement écrit est adapté, afin d'inclure dans les zones concernées la possibilité de densifier le bâti le long des axes viaires majeurs. De plus, l'emplacement réservé est modifié pour correspondre au projet de liaison Nice-Faucher édicté dans le PDU.

2.2.7. Arc Nord-Est – rue des Bouchers

Ce secteur, inclus dans le vaste secteur Arc Nord-Est, correspond à un périmètre opérationnel. Il concerne des friches ferroviaires et d'activités, dont la mutation a débuté sur la commune de Bétheny.

Il s'agit d'assurer la cohérence d'ensemble du projet, à cheval sur deux communes. L'OAP vise à favoriser des formes urbaines s'insérant dans l'environnement, en favorisant le logement individuel et semi-individuel tout en autorisant des logements collectifs en particulier à proximité la voie ferrée. La création d'un maillage apaisé est également requise.

Le règlement écrit et graphique n'évolue pas, répondant déjà aux objectifs poursuivis.

2.2.8. Sainte-Anne / Naussonces

Ce secteur, localisé en bordure du faubourg et à proximité de grands équipements, que sont le centre d'incendie et de secours des pompiers, le lycée Chagall ou le complexe René Tys, est constitué essentiellement de jardins et de friches. L'environnement est une thématique très sensible dans ce secteur, soumis aux remontées de nappe.

Il s'agit d'intégrer ce secteur à la ville habitée, dans un objectif de mixité programmatique et fonctionnelle ainsi qu'à préserver son caractère de nature tout en lui donnant une identité paysagère. L'OAP vise également à organiser la desserte des terrains, tout en veillant à l'amélioration et à la sécurisation des déplacements doux.

Le zonage est adapté avec un passage du secteur de projet en zone AUb.

2.2.9. La Husselle

Ce secteur se situe en bordure de la limite communale avec Bétheny et de sa zone d'activités de la Husselle.

L'OAP vise à encadrer le développement d'un parc d'activités dans le prolongement de celui de Bétheny, tout en préservant ses caractéristiques paysagères et son verdissement.

Le règlement écrit et graphique n'évolue pas, répondant déjà aux objectifs poursuivis.

2.2.10. Les Perches

Ce secteur se situe en entrée de ville Nord-Est, dans le prolongement de la zone d'activités Nord-Est, occupée par des entreprises commerciales, artisanales ou industrielles ainsi que par un centre de formation.

L'OAP vise à encadrer le développement d'activités dans le prolongement de l'existant, tout en fixant les principes du maillage viaire à créer ainsi que les objectifs de qualité paysagère.
Le zonage AUx est adapté selon le nouveau tracé de l'infrastructure Tondeurs – A34, inscrite en emplacement réservé.

2.2.11. Les Hauts de Cernay

Ce vaste secteur de frange urbaine est vierge de toute urbanisation. Il s'inscrit dans la continuité du quartier des Epinettes et au Nord de la route de Cernay.

Sa mutation, au bénéfice d'un nouveau quartier de ville, s'envisagera en deux phases, avec une première phase à court terme à cordonner avec la réalisation de la liaison structurante reliant le boulevard des Tondeurs et la route de Cernay. Le futur quartier devra être tourné vers la mixité, que ce soit en termes de fonctions et en termes de formes urbaines.

L'OAP établit des intentions visant à assurer des transitions paysagères et une organisation qualitative du bâti, respectant les vues et les caractéristiques urbaines rémoises. Elle est complétée par des indications sur l'accessibilité à mettre en place que ce soit pour les véhicules ou les modes actifs.

Le zonage est adapté avec un passage du secteur de projet à court terme en zone AUb mais le maintien de la partie Est en zone AUa.

2.2.12. Les Grèves

Ce secteur périphérique s'insère en continuité de la ZAC Croix Blandin et du site du Moulin de la Housse, en bordure de la voie ferrée. Ce site est à l'interface d'un site patrimonial d'exception, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Il s'agit d'en autoriser une première phase de mutation, avec la création d'un nouveau quartier mixte, connecté à l'existant et inséré dans le paysage d'exception. Une orientation concerne également le renforcement de l'intermodalité du secteur, en lien notamment avec l'étude de la création d'une halte ferrée sur le site Moulin de la Housse, et la continuité du maillage viaire, avec l'irrigation du secteur par une liaison structurante inscrite au PDU, la liaison Europe-Croix Blandin qui constituera l'armature principale.

Le zonage est adapté avec un passage du secteur de projet à court terme en zone AUb, tout en maintenant une partie en zone AUa.

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE

3.1. L'organisation générale du zonage

L'organisation du zonage urbain est fondée sur la morphologie de la ville. Celle-ci résulte des réflexions morphologiques qui ont mis en évidence les caractéristiques et les problématiques de chacun des tissus urbains.

En effet, les tissus urbains se distinguent les uns des autres par leur morphologie : des modes d'implantation, des gabarits de voies, des hauteurs, des volumétries et des architectures différentes, mais aussi des potentialités de mutation notamment dans les tissus urbains très hétérogènes, et, dans quelques cas, des affectations particulières. Des règles spécifiques ont été érigées pour chacun d'entre eux dans les précédents, tout en tenant compte de la cohérence d'ensemble et des liens entre les différents secteurs.

Le règlement du PLU révisé reprend donc ces fondements en y apportant cependant des modifications **afin de s'inscrire dans les orientations et objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

Ainsi, Il s'agit notamment de tenir compte des rythmes de mutation prévisibles et envisagés pendant la durée du PLU. Dans les zones où des évolutions possibles sont souhaitables à terme, les mesures doivent inciter à réorganiser progressivement ces tissus dans le temps.

Les grands principes du zonage U veillent ainsi à intégrer les composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines. A l'exception des secteurs d'activités économiques et d'équipements, la zone U du PLU apparaît comme multifonctionnelle. Grâce à cette qualification, les zones U deviennent l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité tout en privilégiant une diversification économique, commerciale et culturelle, notamment grâce à une meilleure desserte en transports et une offre mieux répartie en équipements et en pôles d'emplois.

Les vastes secteurs d'habitat social qui étaient figés dans leur forme et leurs composantes sociales poursuivent leur évolution débutée lors du précédent PLU grâce au renouvellement urbain, et se voient donc fixer des objectifs de mutation dans le cadre des zones UR.

Cette multifonctionnalité affirmée de l'espace urbain s'inscrit aussi dans un contexte de préservation du cadre de vie et des ressources naturelles. Ainsi, la promotion d'un tissu urbain privilégiant des valeurs de proximité et d'accessibilité en mixant les fonctions urbaines va dans le sens d'une rationalisation des déplacements et d'une urbanisation contenue et respectueuse des espaces naturels et périurbains. En complément, les espaces naturels et agricoles accrus dans le PLU illustrent cette prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : agriculture, espaces verts, paysages, écosystèmes, éléments patrimoniaux.

3.2. Les zones du PLU

3.2.1. Présentation synthétique des zones du PLU

Type de zone	Nom de la zone ou du secteur	Description sommaire
U (zones urbaines)	Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	
	UA	Elle concerne le centre historique, révélateur de l'histoire de la ville et contribuant à son identité.
	UB	Elle correspond aux ZAC à usage principal de logements.
	UC	Cette zone concerne les tissus périphériques au centre historique.
	UD	C'est une zone urbaine contiguë et périphérique aux anciens faubourgs.
	UE	Elle correspond aux grands équipements collectifs à vocation éducative, de sports, de loisirs, socio-culturels et cultuels, administrative, de santé et de sécurité disséminés dans la ville.
	UF	Elle regroupe les faubourgs rémois, c'est-à-dire les quartiers Sainte-Anne, Porte de Paris, Laon/Zola, Clairmarais et Cérès/Cernay/Jaurès, et vise à préserver leurs caractéristiques morphologiques, tout en autorisant le renouvellement de la ville sur elle-même.
	UM	Elle comprend l'ensemble des terrains dépendant du Ministère de la Défense.
	UN	Elle correspond aux grands ensembles d'habitat collectif dispersés dans la ville notamment le quartier Murigny ainsi que certains secteurs des quartiers Nord et Sud, l'extrémité de l'avenue Jean-Jaurès, et le boulevard Saint Marceaux.
	UP	Elle qualifie les cités-jardins considérées comme de véritables éléments du patrimoine rémois qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.
	UR	Elle correspond aux « grands ensembles » d'habitat collectif faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, notamment les quartiers Europe, Châtillons, Orgeval, Croix Rouge, Wilson, Géruzez et Epinettes. Dans cette zone, les services, commerces, bureaux et activités sont autorisés. La reconstruction d'habitations en cas de démolition est autorisée sous réserve de l'approbation préalable d'un plan masse d'ensemble.
	UV	Elle correspond à des terrains occupés par les activités des Maisons de Champagne. Leur implantation au sein de grands parcs, sur un vaste parcellaire généralement boisé et faiblement bâti concourt à valoriser cette image.
	UX	Cette zone à caractère d'activités industrielles, artisanales, de commerce et de bureaux englobe les grandes zones industrielles périphériques ainsi que l'ensemble des secteurs intra-muros.
	UZ	Elle correspond aux ZAC à vocation d'activités.
AU (zones à urbaniser)	Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel destiné à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longue échéance.	
	Cette zone concerne les secteurs d'extension future de l'habitat ou des activités du territoire de la ville. Elle constitue les grandes réserves foncières situées majoritairement à l'Est du territoire communal au-delà des emprises ferroviaires et, pour une moindre part, dans les emprises du projet de Coulée Verte.	

AU (zones à urbaniser)	**AUa**	Ce secteur ne pourra être rendu opérationnel que dans le cadre d'une révision du PLU. Toutefois, le règlement de la zone prend en considération les quelques constructions à usage d'habitation existantes, pour lesquelles les extensions sont limitées compte-tenu de leur situation spatiale, et les constructions liées aux services publics et aux terrains de caravanes
	AUb	Ce secteur correspond à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
	AUx	Ce secteur correspond aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. **Un sous-secteur AUx1** fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage, de récupération et de recyclage des déchets de matériaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.
A (zone agricole)	Sont classés en zone A les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	
	Cette zone regroupe les terrains périphériques de la ville, dans lesquels la vocation agricole est encore marquée. Les secteurs concernés se situent : **- au Nord** du Canal de l'Aisne à la Marne. **- au Sud** du territoire communal, 2 enclaves sont concernées : • l'une, délimitée par la voie de contournement Sud de Reims, • l'autre, occupée par des terres agricoles et la zone d'appellation Champagne situées de part et d'autre de l'allée du vignoble. **- à l'Est** des voies ferrées et au nord-est du distripôle Nord-Est	
N (zone naturelle et forestière)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.	
	N	Cette zone de protection regroupe l'ensemble des terrains à vocation naturelle et concerne essentiellement les abords de la Vesle et du canal, éléments forts du paysage urbain rémois et au centre du projet « Coulée Verte ».

3.2.2. Les zones urbaines U

La zone UA

C'est le cœur historique et commercial de la ville. Cette zone comprend de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial et est constitué de différents secteurs. Elle accueille les fonctions centrales de la ville et ainsi on y trouve de nombreuses activités, services et équipements, qui structurent son rôle central.

Les secteurs concernés :

Pour tenir compte des particularités du bâti, 4 secteurs sont délimités pour lesquels certaines dispositions spécifiques sont applicables :

- le secteur UAa correspond à l'hypercentre commercial, il pérennise et favorise la vocation et l'attractivité de cette partie du centre.
- le secteur UAb correspond aux quartiers moins denses et aux rues de liaison menant au quartier Saint-Remi. Il accompagne la densification et le développement de l'hypercentre.
- le secteur UAc correspond aux quartiers résidentiels du centre historique, qui pérennise la qualité d'ambiance de ces secteurs au travers des règles d'implantation des constructions.

- le secteur UAd correspond au quartier rénové de Saint-Remi pour lequel les dispositions des anciens POS ont été reconduites.

Les objectifs principaux :

- Conforter les fonctions centrales de la ville en assurant leur maintien, leur extension voire l'accueil de nouvelles.
- Maintenir la mixité des fonctions et la vocation résidentielle.
- Permettre l'accueil d'activité tertiaires et d'équipements collectifs.
- Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant, les gabarits des différents secteurs et les alignements bâtis existants.

La zone UB

Cette zone correspond aux Zones d'Aménagement Concerté à usage principal de logements.

Les secteurs concernés :

Cette zone comprend 3 secteurs, dispersés dans la ville :

- le secteur UBa correspond à une zone de reconquête de friche industrielle située dans le prolongement du quartier Cernay, adossée aux futurs espaces à urbaniser à l'Est de la commune, et pour laquelle la ZAC Dauphinot a été créée le 11 mai 2000. Il a pour vocation d'accueillir de l'habitat principalement mais également des activités non nuisantes, des équipements et des services.
- le secteur UBb correspond à la ZAC du Vieux Port, créée par délibération du Conseil du District le 15 décembre 1998, localisée à proximité du centre-ville, le long du canal.
- le secteur UBc correspond à la ZAC Jeanne d'Arc, créée par délibération du Conseil de District de Reims en date du 6 février 1996, localisée à l'Est de la ville.

Les objectifs principaux :

- Respecter les objectifs d'aménagement initiaux mis en exergue dans les dossiers de création et de réalisation de ces ZAC.
- Conférer une qualité urbaine à ces nouveaux quartiers d'habitat, en y développant notamment les espaces de respiration.
- Développer une mixité des fonctions urbaines.

La zone UC

Cette zone regroupe l'ensemble du tissu périphérique au centre historique ayant des vocations d'habitat, d'activités, d'équipements et de services. Elle comprend quatre secteurs :

- **le secteur UCa** correspond à certaines emprises du quartier Porte de Paris et à certaines parties des faubourgs de Laon dont les caractéristiques de faubourg traditionnel doivent être maintenues au travers de ce règlement, sans toutefois justifier un classement en zone UF.
- **le secteur UCb** correspond à certains quartiers établis aux portes du centre historique et dont les caractéristiques ne permettent pas un classement en zone UF. Il se subdivise en quatre secteurs UCb1, UCb2, UCb3 et UCb4 dont les caractéristiques engendrent des formes urbaines qui prennent en compte les grands projets et tiennent compte du contexte bâti environnant.
- **le secteur UCc** correspond à certaines emprises des quartiers Porte de Paris ainsi qu'une enveloppe du quartier Clairmarais tangente aux rues de Courcelles et Edouard Mignot.

- **le secteur UCd** correspond à une zone de reconquête de friche industrielle sur le secteur Colonel Fabien-Moulin Brûlé.

Les objectifs principaux :

- Création de nouvelles polarités en élargissant le centre-ville avec notamment le projet Reims Grand Centre.
- Accueil de programmes d'habitat variés dans le respect des caractéristiques morphologiques d'habitat urbain dense.
- Mixité de l'habitat avec des fonctions de commerces, bureaux, services.
- Optimisation de l'offre en équipements en compléments des commerces et services.

La zone UD

C'est une zone urbaine à caractère résidentiel contiguë et périphérique aux faubourgs rémois. On y distingue des formes d'habitat variables à la fois en fonction de l'époque de réalisation et du caractère ou non d'opération d'ensemble du secteur.

Les secteurs concernés :

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- le secteur UDa correspond à la définition proprement dite de la zone.
- le secteur UDb identifie certains quartiers épars dans la ville où, compte tenu du tissu environnant, une hauteur et une densité supérieures à UDa peuvent être admises.
- le secteur UDe regroupe les quartiers d'habitat individuel réalisés dans le cadre des opérations de grands ensembles, localisés au Nord-Est, à l'Est, au Sud et Sud-Ouest de la ville.

Les objectifs principaux :

- Maintenir les secteurs existants dans leurs caractéristiques morphologiques(respectde la forme urbaine)
- Autoriser le développement de nouveaux programmes à caractère résidentiel et respectueux des principes de mixité urbaine et sociale.
- Veiller à l'intégration des nouveaux programmes à la morphologie urbaine environnante.

La zone UE

C'est une zone d'équipements collectifs. Elle est réservée aux activités nécessaires au bon fonctionnement des services publics et parapubliques dans leur ensemble, ainsi qu'à leurs activités connexes.

Cette zone englobe les équipements collectifs, qui irriguent l'ensemble de la ville, liés à :

- l'éducation : universités, lycées, collèges.
- la santé : hôpitaux, cliniques.
- la sécurité des personnes et des biens : centres d'incendie et de secours Marchandeau et route de Witry-lès-Reims,
- les sports et loisirs : complexes sportifs, parcs urbains.
- les services administratifs : socioculturels, culturels, cultuels.
- les activités ferroviaires.

Les secteurs concernés :

3 secteurs sont déterminés, reflétant leurs particularités :

- le secteur UEa correspond à la définition proprement dite de la zone,
- le secteur UEb correspond aux campus universitaires pour lesquels une attention toute particulière doit être apportée à la végétalisation des espaces libres,
- le secteur UEc correspond aux parcs de grande ampleur à usages sportifs et de loisirs ainsi qu'à certains aménagements de la Coulée Verte.

Les objectifs principaux :

- Assurer une bonne articulation de ces ensembles avec les tissus urbains environnants,
- Permettre à ces secteurs d'évoluer pour répondre aux besoins des habitants et aux nouvelles pratiques urbaines.
- Répondre à des logiques paysagères contrastées.

La zone UF

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

Les secteurs concernés :

Cette zone comprend 3 secteurs :

- le secteur UFa correspond à des espaces situés principalement le long des axes structurants de chacun des faubourgs.
- le secteur UFb correspond à des formes urbaines constituées régulières et irrégulières qui sont à maintenir. Les formes urbaines constituées, sont engendrées par un tracé de voies qui forme un maillage. De ce tracé découlent des îlots de taille moyenne, c'est-à-dire, très facilement contournables par un piéton. Le découpage de ces îlots est assuré par un parcellaire orienté en général, perpendiculairement à la voie et suffisamment «serré» pour assurer la présence de plusieurs propriétés sur la même façade d'un îlot.
- le secteur UFc représente des formes urbaines constituées aléatoires qui peuvent conserver leur irrégularité ou des secteurs sans cohérence particulière dans lesquels on souhaite laisser une souplesse pour les constructions à venir. Sont concernées certaines zones pavillonnaires tout comme des zones de constructions de plus grand gabarit à la marge des faubourgs.

Les objectifs principaux :

- Respecter la forme urbaine de ces secteurs.
- Maintenir la mixité avec des fonctions de commerces, bureaux, services.
- Maintenir le caractère végétal des cœurs d'îlots variable selon les secteurs afin qu'un potentiel végétal complémentaire aux espaces verts publics soit préservé.
- Adapter les évolutions du bâti au contexte morphologique et paysager du projet : prise en compte des spécificités du parcellaire, de la hauteur, de la forme du bâti, de l'organisation de la parcelle, et des caractéristiques de l'espace public environnant.
- Assurer une composition d'ensemble cohérente des îlots urbains.

La zone UM

Cette zone comprend l'ensemble des terrains dépendant du Ministre de la Défense.

Les secteurs concernés :

Cette zone s'étend sur 2 sites :

- rue Bertrand de Mun, à l'arrière de l'ancienne caserne Jeanne d'Arc,
- rue du Général Carré.

Les objectifs principaux :

- Permettre l'implantation de toute construction liée à l'activité militaire, sauf en cas de graves risques ou nuisances pour la population.

La zone UN

Cette zone correspond aux grands ensembles d'habitat collectif dispersés dans la ville, qui ne font pas l'objet des opérations de rénovation urbaine orchestrées par l'ANRU.

Les secteurs concernés :

La zone UN concerne notamment le quartier Murigny ainsi que certains secteurs des quartiers Nord et Sud, l'extrémité de l'avenue Jean-Jaurès, et le boulevard Saint Marceaux. Elle comprend 2 secteurs :

- un secteur UNa qui correspond à la définition proprement dite de la zone et à l'ensemble des quartiers cités ci-dessus, en ce non compris l'emprise de l'ancienne ZAC Murigny II.
- un secteur UNz, issu de la clôture de la ZAC Murigny II par arrêté préfectoral du 15 décembre 1998.

Les objectifs principaux :

- Renforcer la mixité sociale et urbaine.
- Améliorer la qualité des espaces urbains.
- Réhabiliter les logements.
- Développer les activités, les services et les commerces.

La zone UP

Cette zone qualifie les cités-jardins considérées comme de véritables éléments du patrimoine rémois intégrées dans la liste du patrimoine d'intérêt local.

Les secteurs concernés :

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur UPa : Chemin Vert, Maison Blanche.
- le secteur UPb1 : Cité Mulhouse, Cité Parc d'Artillerie, Cité du Châlet, Cité Brimontel, Cité Saint-Léonard.
- le secteur UPb2 : Cité Charles Arnould, Cité Gauthier, Cité Cérès, Cité Warnier David.

Les objectifs principaux :

- Préserver le caractère patrimonial de ces ensembles urbains.

- Interdire toute mutation profonde du tissu urbain.
- Permettre la réhabilitation et l'adaptation aux évolutions du bâti existant, sans destruction ni dénaturation de celui-ci.
- Maintenir la qualité de composition urbaine et paysagère.

La zone UR

Cette zone correspond aux « grands ensembles » d'habitat collectif faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine. Dans cette zone, les services, commerces, bureaux et activités sont autorisés. La reconstruction d'habitations en cas de démolition est autorisée sous réserve de l'approbation préalable d'un plan masse d'ensemble.

Les secteurs concernés :

Elle concerne les quartiers Europe, Châtillons, Orgeval, Croix Rouge, Wilson, Géruzez et Epinettes.

Les objectifs principaux :

- Améliorer l'image de ces quartiers.
- Permettre une diversification des fonctions urbaines pour renforcer la mixité des usages, laquelle est à adapter en fonction des besoins et potentialités de chaque quartier.
- Renforcer les polarités commerciales de ces secteurs et développer les activités, les services et les commerces.
- Améliorer la qualité des espaces urbains.
- Développer les équipements publics.
- Procéder à un programme de démolition-reconstruction de logements, dans le respect du projet d'urbanisme retenu, ou bien réhabiliter les logements.

La zone UV

Cette zone correspond à des terrains occupés par les activités des Maisons de Champagne.

Les secteurs concernés :

Outre diverses enclaves insérées dans le tissu urbain, cette zone se développe essentiellement :

- Boulevard Henry Vasnier/Rue des Crayères,
- Rue de Courlancy.

Les objectifs principaux :

- Permettre le maintien des maisons de champagne au sein de la ville
- Préserver voire renforcer le caractère arboré de ces secteurs.

La zone UX

Cette zone à caractère d'activités industrielles, artisanales, de commerce et de bureaux englobe les grandes zones industrielles périphériques ainsi que l'ensemble des secteurs intra-muros.

Les secteurs concernés :

Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur UXa correspond aux grandes zones d'activités consommatrices d'espaces, et génère bien souvent des nuisances incompatibles avec la proximité des quartiers d'habitation : Parc Industriel Colbert, Parc Industriel Port Sec, ancienne emprise de la ZAC Farman Sud..
- le secteur UXb correspond au Distripôle Nord-Est, à des enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain existant ainsi qu'à l'ancienne emprise de la ZAC La Neuvillette. Ces activités généralement peu consommatrices d'espaces n'apportent que peu de gêne aux quartiers d'habitation qui leur sont contigus.
- le secteur UXc correspond à une enclave du Parc Industriel Colbert, bordant la zone d'activité de la commune de Saint-Brice-Courcelles et proche d'habitations.
- le secteur UXd correspond à une enclave dans la zone d'activités de la Neuvillette. Il a pour vocation principale d'accueillir des activités commerciales et artisanales en lien avec la présence du cimetière.

Les objectifs principaux :

- Poursuivre l'accueil d'entreprises et leur offrir les équipements annexes nécessaires à l'optimisation de leur activité.
- Accueillir les activités les plus nuisantes dans les secteurs périphériques, à l'exception de l'enclave UXc dans le Port Colbert, proche d'un secteur d'habitat de la commune de Saint-Brice-Courcelles.
- Limiter fortement l'implantation d'habitat afin d'éviter les conflits d'usage.
- Favoriser la qualification ou la requalification paysagère ;

La zone UZ

Cette zone correspond aux Zones d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités.

Les secteurs concernés :

Cette zone est divisée en 5 secteurs localisés dans la périphérie rémoise :

- le secteur UZa correspond à la ZAC Saint Léonard, créée par délibération préfectorale du 28 août 1972, localisée au Sud-Est de Reims, en bordure de la commune de Saint-Léonard.
- le secteur UZc correspond à la ZAC Les Charmilles, créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1985, localisée au Sud-Est de Reims, au sein de l'Ecoparc Reims Sud.
- le secteur UZd correspond à la ZAC Essillards I, créée par arrêté ministériel du 13 novembre 1973, et étendue par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000, localisée au Sud-Est de Reims, au sein de l'Ecoparc Reims Sud
- le secteur UZe correspond à la ZAC Essillards II, créée par arrêté préfectoral du 20 août 1976, localisée au Sud-Est de Reims, au sein de l'Ecoparc Reims Sud.
- le secteur UZg correspond à la ZAC Croix Blandin, créée par délibération du District de Reims du 16 décembre 1997, localisée au Sud-Est de Reims, au sein de l'Ecoparc Reims Sud.

Les objectifs principaux :

- Maintenir la mixité des activités tout en accueillant les plus nuisantes qui peuvent se situer dans les autres tissus urbains.
- Limiter fortement l'implantation d'habitat afin d'éviter les conflits d'usage.
- Favoriser leur qualification paysagère.
- Accueillir les équipements collectifs d'intérêt général difficiles à implanter dans les quartiers résidentiels.

3.2.3. Les zones à urbaniser AU

Le zonage AU correspond à une zone à caractère naturel peu ou non équipée, où l'urbanisation est possible à terme sous conditions de la définition et de la mise en œuvre d'un projet d'ensemble ou d'une modification du document d'urbanisme. Les activités ou occupations existantes y sont maintenues sous réserve de certaines restrictions jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs concernés :

Cette zone concerne les secteurs d'extension future de l'habitat ou des activités du territoire de la ville. Elle constitue les réserves foncières situées majoritairement à l'Est du territoire communal au-delà des emprises ferroviaires et, pour une moindre part, certaines emprises du projet de Coulée Verte.

Elle comprend 3 secteurs :

- **un secteur AUa** qui ne pourra être rendu opérationnel que dans le cadre d'une révision du PLU.
- **un secteur AUb**, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,
- **un secteur AUx** correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. **Un sous-secteur AUx1** qui fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage, de récupération et de recyclage des déchets de matériaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.

Les objectifs principaux :

- Eviter les occupations ou utilisations du sol qui pourraient compromettre à terme l'urbanisation.
- En zone AUa, prendre en considération les quelques constructions à usage d'habitation existantes, pour lesquelles les extensions sont limitées compte-tenu de leur situation spatiale, ainsi que les constructions liées aux services publics et aux terrains de caravanes.
- Permettre la concrétisation des orientations d'aménagement définies sur les secteurs AUb.
- Autoriser l'aménagement des secteurs à vocation d'activités AUx sous réserve de l'approbation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

3.2.4. La zone agricole A

La zone A recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Cette zone regroupe les terrains périphériques de la ville, dans lesquels la vocation agricole est maintenue.

Ne peuvent y être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs concernés se situent :

- **au Nord** du Canal de l'Aisne à la Marne.
- **au Sud** du territoire communal, 2 enclaves sont concernées :
  - l'une, délimitée par la voie de contournement Sud de Reims,
  - l'autre, occupée par des terres agricoles et la zone d'appellation Champagne situées de part et d'autre de l'allée du vignoble.
- **à l'Est** des voies ferrées et au nord-est du distripôle Nord-Est

Les objectifs principaux :

- Préserver l'occupation des sols.
- Permettre aux exploitants de développer leurs activités et de se moderniser.
- Assurer une qualité paysagère.

3.2.5. La zone naturelle et forestière N

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs concernés :

Cette zone de protection regroupe l'ensemble des terrains à vocation naturelle et concerne essentiellement les abords de la Vesle et du canal, éléments forts du paysage urbain rémois et au centre du projet « Coulée Verte ».

Les objectifs principaux :

- Valoriser ces sites par le développement de leurs spécificités paysagères et la préservation de leurs qualités biologiques, faunistiques et/ou floristiques.
- Permettre le maintien et le développement des activités horticoles et maraîchères présentes sous réserve de prescriptions environnementales.
- Autoriser les activités de loisirs, sport, détente et celles liées aux services publics.

4. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1. Nouvelle structure du règlement

Conformément à l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 , qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Le règlement se compose de :

- pièces écrites, à savoir le règlement à proprement parler où sont définies les dispositions réglementaires, et l'annexe au règlement qui complète et explicite les dispositions du règlement écrit et des documents graphiques.

- documents graphiques comprenant les plans de zonage, d'alignement et des hauteurs.

Le règlement écrit définit la règle applicable dans les différentes zones délimitées aux plans de zonage. Certaines dispositions graphiques viennent compléter ou se substituent à ces règles écrites.

Les dispositions graphiques spécifiques à une zone ou un secteur ont pour objectif de moduler, au cas par cas, les règles morphologiques sans créer pour autant de nouveaux sous-secteurs afin de ne pas multiplier les limites de zonage ni alourdir l'écriture du règlement.

La ville de Reims a fait le choix de modifier la structure de son règlement écrit afin d'une part de faciliter sa lecture d'autre part de se mettre en conformité avec la loi ALUR et son décret d'application en date du 28 décembre 2015 qui prévoient une nouvelle présentation du règlement par thème.

4.1.1 Un règlement écrit en deux parties et structuré par thème

Afin d'assurer une meilleure lisibilité, le règlement de PLU se présente désormais en deux parties. La première partie contient les règles générales et applicables à l'ensemble des zones et la seconde partie concerne les dispositions règlementaires particulières applicables à chacune des zones.

Les dispositions formulées dans les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

La nouvelle structure du règlement est articulée autour de trois thèmes faisant l'objet de trois sections différentes :

1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

2- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3- Equipements et réseaux

La première thématique concerne les usages et affectations des sols, types d'activités et destinations ou sous- destinations de constructions interdites ou soumises à conditions particulières

La deuxième thématique concerne :

- la volumétrie et l'implantation des constructions,

- la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- le stationnement.

La troisième thématique concerne la desserte par les voies publiques ou privées et la desserte par les réseaux.

En fonction de ces thèmes et sous-thèmes identifiés par le code de l'urbanisme, la nouvelle nomenclature des articles du règlement de PLU se présente comme suit :

NOUVELLE NOMENCLATURE DU REGLEMENT	ANCIENNE NOMENCLATURE DU REGLEMENT
Section I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	
I.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités et destinations ou sous-destinations de constructions interdites	
Article 1 – Usages, affectations des sols, activités, destinations ou sous-destinations interdits	**Article 1** : occupations ou utilisations du sol interdites
I.2 - Types d'activités et destinations ou sous destinations de constructions soumises à conditions particulières	
Article 2 – Activités soumises, Destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières	**Article 2** : occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions
Section II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
II.1 - Volumétrie et implantation des constructions	
Article 3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives	**Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	**Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 6 – Emprise au sol maximale	**Article 9** : emprise au sol
Article 7 - Surface de plancher	**Article 14** : surface de plancher
Article 8 - Dimensions des constructions	**Article 10** : hauteur maximum des constructions
II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 9 – Prescriptions relative à l'insertion dans le contexte	**Article 11** : prescriptions relatives à l'aspect extérieur de la construction ainsi que des préconisations en matière de locaux déchets, antennes pylône, locaux techniques etc.
Article 10 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités	**Article 11** : prescriptions concernant le traitement des façades existantes et nouvelles, les matériaux et couleurs, les balcons, le traitement des angles de rues, les murs pignons ainsi que les ouvrages en saillie.
Article 11 – Caractéristiques des clôtures	**Article 11** : prescriptions concernant les clôtures
Article 12 – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	
Articles 13 – Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée	**Article 11** : prescriptions concernant les façades en rez-de-chaussée
II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	**Article 13** : espaces libres, plantations, espaces boisés classés

II.4 Stationnement	
Article 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement	**Article 12** : stationnement des véhicules
Section III. - Équipement et réseaux	
III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	
Article 16 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements	**Article 3** : Accès et Voirie
Article 17 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	
III.2 - Desserte par les réseaux	
Article 18 - Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement	**Article 4** : desserte par les réseaux – prescriptions relatives aux réseaux d'électricité, gaz et téléphone, réseau d'eau potable et assainissement
Article 19 – Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement	**Article 4** : desserte par les réseaux - prescriptions relatives aux eaux pluviales.

4.1.2. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités : articles 1 et 2

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la ville et organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères essentiellement urbanistiques ou relatifs aux risques, aux nuisances et à la préservation du patrimoine.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

4.1.2.1 Répondre aux objectifs de mixité des fonctions urbaines et de prévention des risques

En zone urbaine et à urbaniser à vocation principale d'habitat, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD de mixité fonctionnelle de la ville et de préservation de la santé publique.

- Dans les zones AUb, UA, UB, UC, UD, UF, UN, UP et UR à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat, telles que les installations classées soumises à autorisation, sont interdites, afin de garantir la sécurité des personnes, l'attractivité de ces territoires, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. En revanche, elles sont autorisées dans les zones périphériques d'activités économiques, UX et UZ, sauf si elles créent des risques pour le voisinage.

  En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques, soit les zones AUx, UV, UX et UZ, afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels ou technologiques.

- Dans les zones AUb, UA, UB, UC, UD, UF, UN, UP et UR à dominante d'habitat, les activités tertiaires, les commerces et services sont autorisés, afin de répondre à l'objectif de mixité urbaine. Les jardins familiaux sont autorisés en AUx, certains projets de zones d'activités pouvant néanmoins être compatibles avec la présence de jardins familiaux.

- La zone UE correspond exclusivement à des sites d'équipements ou services publics. Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces équipements et

aux besoins qu'ils génèrent sont généralement admises. De même, la zone UM correspond exclusivement aux terrains militaires. Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à cette activité et aux besoins qu'elle génère sont généralement admises.

4.1.2.2. Affirmer l'importance d'un patrimoine bâti et naturel préservé

Le règlement des zones A et N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les ressources naturelles et les activités spécifiques qui s'y développent, conformément aux orientations du PADD.

La zone A correspond aux terrains périphériques de la ville dans lesquels la vocation agricole est très marquée. Seules les installations ou constructions liées à l'activité agricole et aux équipements publics sont admises.

La zone N est une zone de protection regroupant l'ensemble des terrains à vocation naturelle et concerne essentiellement les abords de la Vesle et du Canal. Seules les installations liées aux activités de loisirs, aux activités horticoles et maraîchères, aux jardins familiaux, et aux équipements publics sont autorisées. Une exception est faite concernant le champ captant Fléchambault, puisque les installations classées et travaux en rapport avec la protection et l'exploitation de ce captage sont autorisés.

Le sous-secteur UEc a été créé spécialement pour la valorisation des parcs publics de grande ampleur et des zones de loisirs de la Coulée Verte.

Le sous-secteur AUb, a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat, mais seulement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Deux secteurs inclus dans l'emprise du projet de la Coulée Verte sont concernés par ce zonage et par des orientations d'aménagement, qui ont pour objectif d'y exiger la mise en œuvre de projets de Haute Qualité Environnementale et mettant l'accent sur la qualité paysagère.

Par ailleurs, les règlements des zones UA, UF et UP ont été élaborés dans l'objectif de préservation et de mise en valeur de la morphologie du centre-ville, des faubourgs rémois et des cités-jardins.

4.1.3. Volumétrie et implantation des constructions

La morphologie urbaine est organisée au travers des règles édictées par les articles 3 à 8 du règlement du PLU précités.

Deux principes majeurs ont guidé la mise en place de ces règles :

- la préservation des caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle,
- la possibilité d'évolution des tissus non homogènes dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire et d'intensification des espaces urbains.

4.1.3.1. La préservation des caractéristiques d'une urbanisation traditionnelle

La zone UA

Le règlement de cette zone a pour objectif d'affirmer l'identité du centre historique de Reims, en répondant à la spécificité des enjeux qui y sont liés et en reconnaissant le particularisme de chacune de ses parties constitutives :

- dans l'hypercentre commercial, soit le secteur UAa, est laissée la possibilité d'une grande densité d'occupation du sol tout en garantissant le maintien des caractéristiques du paysage urbain : alignement sur rue et maintien du rythme étroit des façades,
- dans les parties plus résidentielles, correspondant aux secteurs UAb, et UAc la préservation des jardins en cœur d'îlot favorisée est maintenue.
- Le secteur UAd correspond spécifiquement au quartier Saint Rémi pour lequel les dispositions originelles ont été reconduites.

Les règles morphologiques ont été déterminées selon une double approche :

- l'une s'est centrée spécifiquement sur l'enjeu essentiel représenté par l'impact des constructions dans un paysage urbain très identitaire ; cette approche s'est traduite par la détermination de prescriptions réglementaires régissant la constructibilité dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement.

- l'autre s'est axée sur les modes d'occupation des cœurs d'îlots au-delà de la bande des 15m, les règles de densification étant différentes selon les secteurs.

Les constructions doivent essentiellement être implantées à l'alignement sur rue et, dans la bande des 15m, sur les limites aboutissant aux voies. Au-delà de la bande des 15m la constructibilité sur les limites séparatives est décroissante selon les sous-secteurs UAa à UAc, afin de préserver le caractère de ces quartiers. Par contre, la règle de recul par rapport aux limites lorsque la construction n'est pas implantée sur celles-ci est équivalente dans les trois sous-secteurs.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit-enveloppe général déterminé par 3 composantes, codifiées dans l'article 8 :

- deux gabarits sur rue pour les parties de bâtiments édifiées dans la bande des 15m, une hauteur plafond (HPi) pour les parties édifiées au-delà de la bande des 15m,

- un gabarit intérieur pour les constructions édifiées en vis-à-vis sur l'unité foncière,

Concernant la hauteur maximale de verticale et du gabarit régissant la partie haute des constructions, l'ensemble de ces prescriptions sont regroupées sur le plan des hauteurs correspondant.

La zone UC

Le règlement de cette zone a pour objectif d'affirmer des parties constitutives de certains faubourgs rémois, dont les caractéristiques doivent être maintenues, tout en permettant une certaine densité notamment à proximité de la zone UA ou sur des avenues.

En règle générale, les constructions doivent être implantées à l'alignement sur rue et, dans la bande constructible des 15m, sur les limites aboutissant aux voies. De même, la distance entre 2 constructions existantes sur une même propriété ne peut généralement être inférieure à 4 m.

Au-delà de la bande constructible des 15m, les possibilités de constructions, sur les limites séparatives sont restrictives afin de préserver les cœurs d'îlots, le secteur UCc étant le plus permissif sur ce point compte tenu des tissus denses qu'il représente.

Les hauteurs maximales imposées diffèrent selon les caractéristiques morphologiques des secteurs :

- le secteur UCa correspond à certaines emprises du quartier Porte de Paris et à certaines parties des faubourgs de Laon dont les caractéristiques de faubourg traditionnel doivent être maintenues ; la hauteur maximale autorisée est de 12m.

- le secteur UCb correspond à certaines parties des faubourgs de Laon et Porte de Paris, établis aux portes du centre historique ; la hauteur maximale est de 28m pour le sous-secteur UCb1, de 12m pour les sous-secteurs UCb2, de 16m pour le secteur UCb3 et de 39m en UCb4.

- le secteur UCc correspond à certaines emprises du quartier Porte de Paris ainsi qu'une enveloppe du quartier Clairmarais tangente aux rues de Courcelles et Edouard Mignot ; la hauteur maximale autorisée est de 21m.

- le secteur UCd correspond à certaines emprises du quartier Porte de Paris. la hauteur maximale autorisée est de 28m.

Cependant, pour les secteurs UCb, UCc et UCd, des hauteurs plus importantes que la règle de base, équivalentes à 1 ou 2 niveaux, peuvent être autorisées ponctuellement à condition que sur l'ensemble de

l'opération une proportion équivalente de bâtiments soit de hauteur inférieure à la règle de base et que ces hauteurs soient justifiées par des raisons architecturales.

La zone UD

Cette zone urbaine est dans l'ensemble contiguë et périphérique aux anciens faubourgs. Il s'agit d'une zone urbaine disposant d'un tissu plus aéré et disparate que l'hypercentre et les faubourgs. Les bâtiments sont également, à l'échelle de la Ville, plus modestes et la discontinuité du bâti prédomine.

En règle générale, les règles d'implantation sont assez lâches :

- les constructions peuvent être implantées à l'alignement sur rue ou en retrait de 5m.
- dans la bande constructible des 15m, les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives aboutissant aux voies ou bien sur aucune.
- la distance entre 2 constructions existantes sur une même propriété ne peut généralement être inférieure à 4m sauf pour les constructions annexes.

Au-delà de la bande des 15m, les possibilités de construction sur les limites séparatives sont énumérées de façon limitative. D'une manière générale, il conviendra de reculer des limites afin de pouvoir édifier une construction, ceci de façon à protéger les cœurs d'îlots de ces quartiers où les jardins privatifs sont une composante essentielle des tissus.

Les hauteurs maximales imposées diffèrent selon les secteurs :

- dans le secteur UDa, la hauteur maximale autorisée est de 9m.
- dans le secteur UDb, la hauteur maximale autorisée est de 12m,
- dans le secteur UDe, la hauteur maximale autorisée est de 10m.

Toutefois dans les secteurs Uda et UDb, une tolérance de 2 m est permise afin de permettre la réalisation de toitures à pentes, celles-ci étant prédominantes dans certains quartiers.

La zone UF

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

Les règles morphologiques sont différentes selon les secteurs :

- Dans le secteur UFa : implantation à l'alignement et sur les 2 limites séparatives de propriété ; hauteur en relation avec la largeur de la voie. Il correspond à des espaces susceptibles d'évoluer et de se densifier. Les possibilités de construire y sont importantes afin de favoriser une densification des tissus, tout en conservant les caractéristiques de formes urbaines constituées régulières. Ce zonage concerne principalement les axes structurants comme par exemple l'avenue Jean Jaurès.
- Dans le secteur UFb1 : implantation à l'alignement et sur les 2 limites de propriété. Il correspond à des espaces aux formes urbaines constituées régulières dont les caractéristiques sont à conserver et à affirmer, par exemple dans le secteur de la rue de Cernay.
- Dans le secteur UFb2 : implantation à l'alignement et sur 1 ou 2 limites de propriété. Il correspond à des espaces aux formes urbaines constituées irrégulières dont les caractéristiques sont à conserver. En cas de retrait d'une limite séparative, la distance entre la construction et la limite devra être de 3m minimum. Il correspond par exemple au secteur de la rue des Moissons.
- Dans le secteur UFc : implantation à l'alignement ou en retrait de 4m et, implantation par rapport aux limites séparatives latérales sur 1 ou 2 limites. Ce secteur correspond à des formes urbaines constituées aléatoires qui peuvent conserver leur irrégularité, ou à des secteurs sans cohérence

particulière dans lesquels on souhaite laisser une certaine souplesse pour les constructions à venir. Sont concernées certaines zones pavillonnaires tout comme des zones de construction de plus grand gabarit à la marge des faubourgs. Il s'applique par exemple à la rue de Bezannes.

Au-delà de la bande de 16m (A) définie comme la bande de constructibilité maximale, une bande de constructibilité (B) est déterminée, sur une profondeur comprise entre 16m et le fond de propriété. Les possibilités de construction sont dégressives en fonction du secteur et de la bande concernée.

Les hauteurs de constructions sont gérées par des plans d'épannelage, à l'image de ce qui existe déjà pour la zone UA.

Compte tenu des tissus concernés, un seul gabarit est cependant prévu : il est constitué d'une hauteur de verticale, soit Hf, et d'une hauteur totale, soit Ht qui est définie avec un angle de 30° à partir de la verticale. Le nombre de niveaux autorisés est également précisé dans l'article 8 en fonction de la hauteur Hf.

La règle de hauteur des constructions dans la bande B ne s'applique pas aux balcons et autres encorbellements, ceci afin de permettre au-delà de 6 m de hauteur en façade arrière des constructions, la réalisation de balcons, facteur de qualité de vie pour les habitants.

La zone UP

Cette zone correspond à un habitat réalisé sous forme de cités-jardins, pour lesquelles la préservation de leurs qualités architecturales et de leur caractère verdoyant ainsi que la spécificité des implantations des constructions ont nécessité l'établissement d'un règlement spécifique. Ce dernier édicte donc des règles d'implantation et de hauteur propres à préserver chacune des 11 cités-jardins et des différentes formes urbaines rencontrées : maisons en bande ou jumelles, disposition des annexes.

Les possibilités d'extension des bâtiments existants sont très faibles afin de préserver les caractéristiques de ces quartiers, leur positionnement est principalement imposé en façade arrière ou latérale, par ailleurs, l'article 6 prévoit 20m² par propriété pour les parties réservées à l'habitation, et 20m² pour les annexes.

4.1.3.2. La possibilité d'évolution des tissus non homogènes dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire

La zone UB

Cette zone correspond aux ZAC à usage principal de logements, soit Dauphinot, Vieux Port et Jeanne d'Arc, pour lesquelles des études spécifiques ont été réalisées. Les dispositions spécifiques à chaque ZAC ont été reprises, afin de garantir la mise en œuvre de la morphologie urbaine souhaitée.

Le règlement de la zone UB est complété par un secteur de plan masse, inséré dans l'annexe au règlement, précisant les conditions de structuration urbaine de l'écoquartier Rémavert qui constitue la deuxième phase de réalisation de la ZAC Dauphinot.

La zone UE

Dans cette zone spécifique aux équipements publics, 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.

- 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.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4m.

Dans les secteurs UEa et UEb, en dehors des faisceaux de vue sur la cathédrale, il n'est pas fixé de hauteur maximale, afin de laisser la possibilité de répondre à l'ensemble des besoins de la population au travers de ces équipements publics. Dans le secteur UEc, les constructions ne doivent pas excéder 5m au faîtage, cette zone correspondant à de grands parcs urbains et à certains aménagements de la Coulée

Verte, requérant un caractère verdoyant, mais pouvant accueillir de petites constructions de loisirs ou d'équipements collectifs.

Les zones UN et UR

Ces zones de grands ensembles d'habitat collectif et de rénovation urbaine bénéficient globalement de règles morphologiques identiques et relativement souples, à l'exception des règles de hauteur. En zone UR, les règles proposées permettent une requalification urbaine afin de créer des continuités plus abouties le long des voies principales et des nouveaux îlots bâtis.

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.

- soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans toutefois être inférieure à 5m.

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans toutefois être inférieure à 5m. La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

Dans le secteur UNa et dans les quartiers Wilson, Epinettes, Géruzez, Europe et Châtillons, couverts par le règlement UR, les constructions ne peuvent dépasser 15m de hauteur alors que cette hauteur maximale est portée à 21m dans les quartiers Croix-Rouge et Orgeval au vu des caractéristiques urbaines de ces quartiers.

Un secteur fait l'objet de règles totalement indépendantes : le secteur UNz, correspondant à l'ancienne ZAC Murigny II. Les dispositions réglementaires relatives à cette ZAC ont été reprises, afin de garantir le respect de la morphologie urbaine souhaitée.

La zone UX

Cette zone correspond aux secteurs d'activités, soit regroupés en parcs d'activités, soit implantés dans des secteurs diffus.

Un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et entre deux constructions existantes sur une même parcelle est imposé afin de traiter un espace tampon paysager permettant d'atténuer les nuisances et les risques éventuels par rapport aux constructions limitrophes. Cependant, dans le secteur UXb, correspondant à des enclaves d'activités insérées en tissu urbain, le recul par rapport à l'alignement n'est pas imposé, dans l'objectif du maintien du caractère urbain.

L'emprise au sol est simplement réglementée dans le secteur UXa, sauf dans l'emprise de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims où le règlement ne doit pas être trop contraignant pour le bon fonctionnement de l'activité portuaire. En effet, ce secteur UXa correspond aux vastes zones d'activités où les surfaces disponibles peuvent être importantes. L'emprise au sol permet alors de limiter la consommation de l'espace.

Le sous-secteur UXd correspond à une zone ayant pour vocation principale d'accueillir des activités commerciales et artisanales ayant un rapport avec la présence du cimetière.

Afin de laisser une marge de manœuvre quant à l'implantation d'entreprises mais tout en gardant l'objectif de préservation du paysage, la hauteur, hormis dans les secteurs de point de vue sur la Cathédrale, n'est pas limitée mais doit rester homogène avec celles des constructions.

La zone UZ

Cette zone correspond aux ZAC à usage principal d'activités pour lesquelles des études spécifiques ont été réalisées préalablement à la révision du PLU. Les dispositions spécifiques à chaque ZAC ont été reprises afin de garantir la mise en œuvre de la morphologie urbaine souhaitée.

La zone AU

Dans le secteur AUx visant à l'extension future des zones d'activités et ce dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, les règles morphologiques édictées sont identiques à celles du secteur UXa, correspondant aux zones d'activités actuelles. La hauteur des constructions y est cependant réglementée et ne doit pas excéder 15m au faîtage.

Ce secteur AUb correspond aux zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, les règles morphologiques édictées sont proches des règles édictées pour les secteurs UDa et UDb, correspondant aux zones urbaines actuelles peu denses à vocation d'habitat.
Est cependant réglementée, en plus, l'implantation des constructions annexes aux jardins familiaux, autorisées dans ce secteur. Afin de ne pas dénaturer le caractère naturel de ces jardins, les droits à construire ne permettent la réalisation que de structures assimilables à de petits cabanons.

Le secteur AUa, correspondant aux zones d'urbanisation à long terme ; la constructibilité y est donc bloquée sauf pour l'extension limitée des constructions existantes actuellement.

4.1.3.3. Les cas particuliers

La zone UM

Cette zone, regroupant les quelques sites militaires encore présents sur Reims, bénéficie d'une réglementation peu contraignante permettant la réalisation de constructions de toute nature liées aux activités militaires.

La zone UV

Cette zone, regroupant les maisons de champagne rémoises, bénéficie d'une réglementation spécifique visant à protéger le caractère vert des grands parcs, dans lesquels ces structures sont généralement implantées, tout en autorisant le maintien et le développement de cette activité sous réserve d'éventuelles nuisances apportées au voisinage.

Les zones A et N

Dans ces deux zones, les règles morphologiques édictées sont assez lâches compte tenu des faibles droits à construire qui y sont définis.

4.1.3.4. Les dispositions spécifiques de composition urbaine

Afin de renforcer la qualité paysagère de la ville ou d'assurer la sécurité en relation avec les axes viaires, des dispositions spécifiques de composition urbaine sont reportées sur les documents graphiques.

Elles concernent les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à travers les marges de recul et les servitudes d'alignement et les hauteurs maximales autorisées au travers des secteurs de point de vue.

Enfin, dans une logique d'intérêt collectif, l'implantation des ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée dans l'ensemble des zones du PLU de Reims.

4.1.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les articles 9 à 13 réglementent l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus ordinaires.
C'est pourquoi les dispositions pour les constructions nouvelles sont plus détaillées en zones UA, UB, UC, UD, UF, UNz, UP et UV compte tenu de la recherche d'une ambiance urbaine identitaire. Dans ces zones

sont définies des prescriptions spécifiques concernant les clôtures et, selon les zones, la volumétrie des constructions, les façades, les toitures et les couleurs et matériaux.

Par ailleurs, la Ville de Reims disposant d'un riche patrimoine architectural et historique, 329 immeubles, 43 séquences d'immeubles et les 9 cités jardins sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. La liste est insérée dans l'annexe au règlement. Les travaux et les extensions prévus sur ces bâtiments doivent être envisagés de façon à préserver leurs caractéristiques intéressantes, telles que décrites dans l'annexe au présent « Rapport de Présentation ». De plus, dans un objectif de renforcement de la qualité du cadre de vie, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

La volonté d'améliorer la qualité environnementale de l'EcoParc Reims Sud, Parc d'Activités de Référence Régionale, a conduit à l'intégration dans le règlement des dispositions issues de la charte d'aménagement et de requalification des espaces publics avec notamment la préconisation de toitures-terrasses, la plantation ou l'engazonnement des marges de recul des constructions.

Dans la zone UZ, de nombreuses prescriptions spécifiques sont également édictées, les dispositions spécifiques à chaque ZAC ayant été reprises, afin de garantir la mise en œuvre du projet d'aménagement initial.

L'article 9 définit des prescriptions identiques à tous les zones de la ville :

- les antennes doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique et les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

- les lieux de stockage des déchets devront soit être intégrés dans les constructions soit faire l'objet d'une insertion soignée. Le stockage en plein air ne sera autorisé que pour les matériels et matériaux nécessaires ou issus de l'activité exercée sur la parcelle concernée et qui ne peuvent trouver place à l'intérieur de locaux couverts. Dans ce cas, l'aire de stockage devra être masquée par un écran végétal.

- les garde-corps en terrasse doivent être intégrés dans la structure des bâtiments pour les constructions neuves

- les dispositifs et installations techniques (boitiers, coffrets, armoires…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

L'article 10 définit les cotations concernant les ouvrages en saillie.

4.1.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 14 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

La plupart des opérations doivent prévoir des espaces libres de toute occupation et si possible en pleine terre, à raison de 20% de la surface totale de la parcelle, ramenée à 10% (en UXa ou en AUx) dans certaines zones à vocation d'activités ou d'équipements, et portée à 30% dans d'autres (en UV).

Afin de développer le caractère vert à l'échelle de la ville, les aires de stationnement doivent généralement être plantées à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement, cette norme étant augmentée selon la vocation des zones, 1 arbre pour 4 places en UC ou UF par exemple.

Dans la plupart des zones, mis à part les zones à vocation d'activités, le stationnement enterré est préconisé pour une partie pouvant aller jusqu'à 50% en zone UA, afin de limiter le caractère minéral de l'espace.

4.1.6. Stationnement

4.1.6.1. Les dispositions liées au périmètre de réduction des normes

Les normes de stationnement retenues **dans l'article 15** des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.

Un périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transport en commun a été créé dans le PLU précédent et repéré sur les plans de zones concernés.

Les normes sont établies comme suit :

A l'intérieur de ce périmètre, les exigences en matière de stationnement pour les bâtiments à usage d'activités (bureaux, commerces, services) sont supprimées, tout comme l'exigence en terme de places visiteurs pour les constructions à usage d'habitation, et la norme pour les résidences services, est adaptée à 1 place pour 5 logements.

La norme pour les résidences étudiants et séniors est fixée à 0,5 aire de stationnement par logement ainsi que pour les logements locatifs aidés conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme. Les dispositions de cet article sont appliquées uniquement au périmètre de réduction des normes dans la mesure où au-delà, la qualité de desserte n'est pas totalement satisfaisante.

L'absence de règles ne signifie aucunement que la réalisation de stationnement est interdite ; les maîtres d'ouvrage restent libres de prévoir le nombre de places de stationnement nécessaires à leur opération.

De plus, l'article 15 relatif au stationnement des règlements concernés, soit les zones UA, UC, UD, UE, UF, UN, UP, UR, UV et UX, précise que les prescriptions concernant le périmètre de réduction des normes de stationnement sont applicables à tout projet dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par ce périmètre, tel que représenté aux plans de zones et précisé en annexe du présent règlement.

15.1. Normes dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zonage	**Pour les constructions à usage d'habitation :**	▪ 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher avec 1 place par logement. Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement, nonobstant l'application des normes susvisées. ▪ Aucun exigence de places visiteurs. ▪ Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.
	Pour les résidences services :	▪ 1 place pour 5 unités d'hébergement.
	Pour les résidences étudiants ou séniors :	▪ 0,5 aire de stationnement par logement.
	Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'activités :	▪ Aucune exigence.

4.1.6.2. Les dispositions hors du périmètre de réduction des normes

Dans les zones mixtes à vocation principale d'habitat : AUb, UA, UB, UC, UD, UF, UNa, UR

Les normes de stationnement sont homogénéisées et sont insérées comme énoncées ci-après.
Dans la zone UA, seules figurent les dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation, la desserte satisfaisante de ce secteur en transports en communs ayant entrainé une suppression des autres obligations lors de la précédente révision approuvée en 1999.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher hors œuvre nette avec au moins 1 place par logement. Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement, nonobstant l'application des normes susvisées. Il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs dans les programmes de plus de 5 logements à raison d'1 place par tranche de 5 logements. Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

  Aucune réduction de ces normes n'est envisageable même le long de la future ligne de tramway. En effet, il existe actuellement de nombreuses difficultés de stationnement, en particulier dans les faubourgs où beaucoup d'habitations ne disposant pas de stationnement propre, celui-ci se reporte sur le domaine public qui arrive ainsi à saturation.

- Pour des ensembles de logements sociaux, il est exigé uniquement 1 place par logement.

- Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors : 1 place pour 3 unités d'hébergement.

- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), de commerces et d'activités : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les autres établissements commerciaux :

  - Hôtels : 1 place pour 2 chambres.

  - Restaurants : 1 place par tranche de 10m² de salle.

  - Cinémas, salles de spectacles, salles de congrès, salles de réunions... : 1 place pour 10 sièges.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements médicalisés : 1 place pour 2 lits.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1 place par classe primaire et/ou maternelle,

  - 3 places par classe en collège

  - 6 places par classe pour les lycées,

  - 1 place pour 3 étudiants.

Dans certaines de ces zones, en raison de leurs caractéristiques urbaines actuelles ou souhaitées, il est imposé d'enterrer un certain pourcentage du stationnement à réaliser :

- 50% des places dans la zone UC et le secteur UBc en cas de constructions de plus de 19 ou 20 logements,

- 80% dans la zone UA et dans le secteur UBb en cas de construction de plus de 20 logements.

- 100% dans le secteur UBa en cas de constructions de plus de 20 logements.

Dans les zones à vocation principale d'activités : AUx, UV, UX, UZ

Dans les zones à vocation d'activités, les règles sont en règle générale assez homogènes :

- **Pour les constructions à usage industriel :** 1 place pour 100 m² ou 200 m^2 de surface de plancher
- **Pour les constructions à usage de commerce :** 1 place pour 50 m² ou 100m² de surface de plancher.
- **Pour les bureaux** : 1 place pour 40 m² ou 50 m^2 de surface de plancher.
- **Pour les entrepôts, bâtiments de stockage ou les activités logistiques :** 1 place pour 200 m² ou 500 m^2 de surface de plancher
- Pour les logements de fonction, il est exigé de 1 à 4 places par logement en fonction de la surface de plancher des opérations.

Les règles édictées dans les secteurs de la zone UZ demeurent assez variables pour certaines occupations du sol, les dispositions spécifiques à chaque ZAC ayant été reprises, afin de garantir la mise en œuvre de la morphologie urbaine souhaitée.

Dans la zone d'équipements collectifs

Dans un souci d'homogénéisation des règles applicables, les dispositions spécifiques à la zone UE sont identiques à celles édictées dans les zones décrites ci-avant.

Dans les autres zones

Certaines zones, aux vues des spécificités qu'elles représentent, bénéficient de normes propres qui restent cependant cohérentes avec les règles édictées dans les autres zones.

Dans la zone UM, il n'est imposé de normes que pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour les activités et bureaux, celles-ci sont équivalentes aux normes des zones mixtes.

En zone UP, il est imposé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement.
- **Pour toutes les autres destinations** : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- **Pour les extensions** : il n'est fixé aucune norme particulière

Dans les zones A et N et en cohérence avec la vocation de ces zones, il est seulement prévu une norme pour les logements de fonction soit 2 places par logement.

Modalités de réalisation des places de stationnement

Le principe général est que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
La taille de la place de stationnement est de 2,5 x 5 m minimum.

Dans certains secteurs proches des parcs publics, le constructeur est autorisé à justifier pour les surfaces de stationnement qui font défaut, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de location à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé par cheminement piéton à moins de 300m du projet. Cette autorisation ne vaut que dans l'impossibilité technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction.

Dans les zones mixtes à vocation principale d'habitat, des dispositions particulières précisent les points suivants :

- En cas de création de niveaux supplémentaires, de surélévation ou d'extension, les normes fixées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- En cas de changement d'affectation et/ ou de destination de locaux et pour les divisions d'immeubles anciens, l'existant génère un acquis forfaitaire d'1 place pour 210m² de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application de la norme.

4.1.6.3. Les dispositions concernant le stationnement des deux-roues

- **Pour les opérations de logements collectifs :** un ou plusieurs locaux comportant 1m² par logement à partir du 5ème logement totalisant une surface minimale cumulée de 15 m². La surface minimum par local ne devra pas être inférieure à 5m2. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

- **Pour les opérations à usage de bureaux, services, commerces comptant plus de 150m² de surface de plancher :** un local ou une aire équipée de 1,50m² pour 100m² de surface de plancher avec une surface minimale de 5m². Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

- **Pour les équipements publics ou collectifs, y compris ceux à usage d'enseignement :** un local ou une aire équipée de 1,50m² pour 200m² de surface de plancher. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

4.1.7. Desserte par les voies publiques ou privée

4.1.7.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

L'article 16 fixe ces conditions. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et de sécurité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

De plus, actuellement, les autorisations et occupations des sols sont notamment instruites sur la base du règlement général de voirie. Même s'il ne s'agit pas d'un document prévu par le Code de l'urbanisme, il est d'une importance réelle car il donne des indications sur les spécificités des voies et sert de référence.

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte. Imposer des normes trop rigides peut avoir pour conséquence de freiner la recherche de nouvelles formes urbaines.

L'article 16 fixe également les conditions de création d'accès aux terrains constructibles. Les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour la circulation automobile.

La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.

Toute opération doit avoir un accès unique sur les voies publiques. Cependant, pour les équipements collectifs, aucune prescription particulière n'est fixée.

4.1.7.2. Les conditions de desserte des terrains permettant la collecte des déchets

Les dispositions particulières ci-après ont été intégrées à l'article 17 afin de permettre la collecte et l'entreposage dans les meilleures conditions techniques en cohérence avec le règlement des collectes de déchets ménagers et assimilés sur le territoire de l'agglomération de Reims.

Lorsqu'un dispositif de conteneurs enterrés ou semi enterrés existe, il convient de privilégier ce mode de collecte.

En l'absence de ce dispositif, tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage de déchets techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. Les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables. Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

4.1.8. Desserte par les réseaux

L'article 18 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. La règle générale est d'exiger, pour toute construction nouvelle, le raccordement à ces réseaux.

Le réseau d'assainissement, géré par la CAR, est de type séparatif, comprenant un réseau d'eaux pluviales et un réseau d'eaux usées, sans cesse améliorés et complétés. Dans un objectif de préservation de l'environnement, la règle principale est le raccordement à ce réseau ; concernant les eaux industrielles, leur rejet dans le réseau public est subordonné à un pré-traitement.

L'article 19 relatif aux eaux pluviales préconise l'infiltration à la parcelle pour faire face à une insuffisance du réseau, voire des systèmes alternatifs de stockage des débits de ruissellement.

4.2. Les dispositifs réglementaires et les servitudes particulières

Différentes dispositions réglementaires et servitudes particulières sont définies dans le PLU de Reims. Elles complètent le dispositif du zonage réglementaire en indiquant des éléments relevant de mesures spécifiques. Ces outils réglementaires sont présentés selon la contribution à l'organisation urbaine à laquelle ils participent.

Le PLU de 2008 développait déjà un certain nombre de servitudes particulières qui sont maintenues dans le PLU, comme par exemple les emplacements réservés.

Ces dispositions, qui viennent en superposition du zonage, concernent les thématiques suivantes :

- l'ordonnancement urbain et la constructibilité,
- le patrimoine et le paysage,
- la protection des ressources et la réduction des nuisances.

4.2.1. L'ordonnancement et la constructibilité

4.2.1.1. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement a été réservé.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés aux plans de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie au tableau inséré dans le cartouche des plans de zonage et à la liste exhaustive intégrée à l'annexe au règlement. Ce tableau et cette liste recensent les terrains inscrits en emplacements réservés, l'affectation de chacun et la collectivité ou l'établissement public bénéficiaire de la réserve.

Les réserves relatives aux infrastructures de voirie s'inscrivent dans les objectifs définis dans le PDU révisé. Elles sont de natures diverses :

- création d'infrastructures de voirie,
- élargissement de voiries existantes,
- aménagement de carrefours,
- création d'un échangeur autoroutier,
- liaisons piétonnes.

Les réserves pour équipements correspondent à des affectations diversifiées :

- construction d'un équipement d'intérêt général,
- création ou agrandissement d'espaces vert public,
- bassin de rétention des eaux pluviales.

Certaines réserves existantes dans le cadre du PLU antérieur ont été supprimées en raison de soit de leur réalisation (numéros 2, 27, 29, 33, 44 et 45) soit de l'obsolescence de certains projets (numéros 9, 39 et 43)

N°	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
2	Liaison Jean-Jaurès - Bld des Belges	***16 863 m²***	Ville de Reims
9	Liaison "Essillards-Europe"	***9 175 m²***	Ville de Reims
27	Création d'une voie de liaison Tondeurs - rue Léon Faucher	***9 060 m²***	Ville de Reims
29	Création d'une voie de liaison rue de St Thierry– rue Marcel Thil	***1 973 m²***	Ville de Reims
33	Création d'une voie de desserte du quartier Géruzez	***260 m²***	Ville de Reims
39	Elargissement de la rue Vernouillet	***6 760 m²***	Ville de Reims
43	Création d'une voirie et élargissement de la rue des Naussonces	***1 756 m²***	Ville de Reims
44	Création d'une voirie en prolongement de la rue d'Arlington	***1 156 m²***	Ville de Reims
45	Création d'un bassin de rétention	***527 m²***	Reims Métropole

De plus, certains emplacements réservés existants dans le PLU antérieur ont été modifiés, afin de s'adapter à l'évolution des projets notamment le PDU et partis d'aménagement :

Anciens numéros	Nouveaux numéros	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
1	**1**	Contournement Est – PDU – volet infrastructures – Action A1-3	***33 361 m²***	Reims Métropole
11	**5**	Liaison A4 Zone industrielle Ouest – contournement des jardins ouvriers PDU – volet infrastructures – Action A1-1	***7 860 m²***	Ville de Reims
38	**17**	Liaison Faucher Dauphinot – PDU – volet infrastructures – Action A1-2	***6 616 m²***	Ville de Reims
50	**24**	Réaménagement de l'avenue de l'Yser	***905 m²***	Ville de Reims

Les autres réserves déjà existantes dans le cadre du PLU antérieur ont été maintenues, afin de permettre la concrétisation du projet auquel elles se rapportent. Il s'agit de :

Anciens numéros	Nouveaux numéros	Destination	Superficies approximatives	Collectivités, Service Public ou organisme public bénéficiaire
3	2	Passage le long des rives de la Vesle	***217 470 m²***	Reims Métropole
4	3	Aménagement du carrefour rue de la Victoire	***2 128 m²***	Ville de Reims
10	4	Aménagement du carrefour. Réalisation de l'alignement rue Roger Salengro	***174 m²***	Ville de Reims
18	6	Déviation RN 51 Reims-Champfleury Montchenot	***2 066 m²***	Etat
21	7	Sortie de l'échangeur Reims centre	***3 246 m²***	Ville de Reims
22	8	Prolongement de la rue de la Concorde	***231 m²***	Ville de Reims
23	9	Création de bassin de rétention secteur Cernay	***5 227m²***	Reims Métropole
24	10	Equipement public dont création de bassin de rétention (ancienne patinoire St Charles)	***20 932m²***	Reims Métropole
25	11	Création de bassin de rétention sur le terrain EDF	***7 107 m²***	Reims Métropole

28	12	Aménagement d'un jardin public	***3 172 m²***	Ville de Reims
30	13	Création d'une voie de liaison Dauphinot-Epinettes	***19 055m²***	Reims Métropole
34	14	Création d'un bassin de rétention	***16 564 m²***	Reims Métropole
35	15	Elargissement du trottoir – rue Lanson	***747 m²***	Ville de Reims
36	16	Elargissement du trottoir – rue de la 12ème Escadre d'Aviation	***5 052 m²***	Ville de Reims
41	18	Création d'une voie de desserte en transport en commun	***3 448 m²***	Ville de Reims
42	19	Extension de la bande verte paysagère le long de l'av. d'Epernay	***468 m²***	Ville de Reims
46	20	Elargissement de la rue de Nice	***7 739 m²***	Reims Métropole
47	21	Prolongement de la rue Jardelle	***212 m²***	Ville de Reims
48	22	Création d'un espace paysager	***2 948 m²***	Ville de Reims
49	23	Prolongation du Parc Lemaire (en lien avec la coulée verte)	***36 329 m²***	Ville de Reims
51	25	Agrandissement du parking des Thiolettes	***971 m²***	Ville de Reims
52	26	Réalisation du complexe aqualudique	***13 265 m²***	Reims Métropole
53	27	Réalisation de la salle évènementielle	***21 127 m²***	Ville de Reims
54	28	Réalisation d'un parking	***4 466 m²***	Reims Métropole
55	29	Réalisation des espaces publics attenants à la salle évènementielle et au complexe aqualudique.	***15 898 m²***	Ville de Reims
56	30	Réalisation d'une voie de liaison entre le boulevard Lundy et le boulevard Jules César	***1 511 m²***	Ville de Reims
57	31	Réalisation d'une voie de laison entre l'avenue de Laon et la rue du docteur Lemoine	***13 819 m²***	Reims Métropole

Afin d'assurer une cohérence, la liste des emplacements réservés a été renumérotée.

En complément et en application de l'article L. 151-42 du Code de l'Urbanisme, le PLU précise, dans les ZAC, la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, et celle

prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. Ces différents éléments sont figurés aux documents graphiques du PLU selon une trame spécifique.

4.2.1.2. Les marges de recul, les espaces inconstructibles et les secteurs de point de vue

Des études d'aménagement ou de paysage ont révélé l'intérêt de divers sites ou perspectives qui devaient faire l'objet de mesures spécifiques, afin de préserver des vues ou d'impulser des ambiances urbaines de qualité pour lesquels un ordonnancement spécifique ou une inconstructibilité sont requis.

Divers outils réglementaires, traduits graphiquement sur les plans de zonages, permettent d'atteindre ces objectifs.

Tout d'abord, **les marges de recul** indiquées signifient que les constructions doivent être implantées en recul le plus souvent d'une voie. Il s'agit d'une représentation graphique d'une règle d'implantation des constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes sur un terrain. Cette disposition vise à conforter un ordonnancement du bâti dans les tissus existants et relève globalement de motifs architecturaux et paysagers, mais aussi parfois de motifs liés à la trame viaire de la ville.

Les marges de recul existantes dans le PLU antérieur ont été reprises.

Les zones non aedificandi ou espaces inconstructibles visent à préserver des perspectives, des axes de vue ou plus globalement le paysage pour lesquels une inconstructibilité est requise. Ils sont figurés aux documents graphiques selon une trame spécifique. Dans ces zones, seuls sont autorisés la réalisation des équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Cette disposition concerne plus spécifiquement les Zones d'Aménagement Concerté.

Les zones non aedificandi existantes dans le PLU antérieur ont été reprises à l'exception de la zone non aedificandi dans la ZAC des Charmilles, avenue Henry Farman dans le sous-secteur UZc2. L'inconstructibilité était liée à l'exploitation d'une station-service qui n'existe plus aujourd'hui.

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. 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.

Antérieurement, cinq faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi ont déterminés lors d'une étude conjointe entre la Ville de Reims et l'Architecte des Bâtiments de France. Un secteur supplémentaire provient de la ZAC Saint-Léonard, afin de préserver les vues intéressantes sur le Fort de la Pompelle. Ces faisceaux ont été repris par le PLU.

4.2.1.3. Les servitudes d'alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines ; la puissance publique peut donc fixer une « servitude d'alignement » au niveau d'une rue. Plusieurs arrêtés municipaux fixant des servitudes d'alignement sont encore applicables à Reims. Ces servitudes d'alignement sont représentées sur les documents graphiques du règlement et font également l'objet d'une planche spécifique appelée plan d'alignements.

Cela signifie que toute nouvelle construction doit se placer derrière la limite fixée par les documents graphiques. Si un riverain détruit et reconstruit une maison, il doit respecter l'alignement. La partie libérée passe alors dans le domaine public, moyennant une indemnité au propriétaire.

La servitude d'alignement interdit aussi les travaux de confortement sur un bâtiment existant qui dépasse l'alignement, sauf si l'immeuble est classé parmi les monuments historiques. Cette disposition a pour but d'encourager les propriétaires à détruire le bâtiment et à le reconstruire dans les limites de l'alignement.
Les servitudes d'alignement, issues des arrêtés municipaux du siècle dernier voire du XIX^{ème} siècle et existants dans le POS, ont été reprises dans le PLU sur les plans de zonage et sur la planche spécifique des alignements. Les voies en partie concernées sont :

- la rue Paul Vaillant Couturier,
- la rue de Monthelon,
- la rue Roger Salengro,
- le boulevard Robespierre,
- la rue du Barbâtre,
- la rue Gambetta,
- la rue Laurent Déramez,
- la rue Soussillon,

Le PLU reprend également d'autres servitudes d'alignement existantes liées aux règles spécifiques des ZAC, afin de les traduire graphiquement sur les plans de zones.

4.2.1.4. Les règles architecturales particulières

Les règles architecturales particulières font référence aux dispositions des arrêtés municipaux suivants, insérés dans l'annexe au règlement :

- l'arrêté municipal concernant les arcades de la place d'Erlon, de la rue Buirette et de la rue de l'Etape,
- l'arrêté municipal concernant les façades établies suivant le Plan Legendre, en bordure de la place Royale, de la rue Colbert et des parties en retour sur la place de l'Hôtel de Ville et sur la place du Forum, de la rue Trudaine, de la rue Bertin et de l'entrée des rues Cérès, Carnot, du Cloître et du Grand Crédo.

Les secteurs faisant l'objet d'une règle architecturale particulière, localisés dans l'hypercentre rémois, sont portés aux documents graphiques du PLU par un symbole spécifique.

4.2.2. Le patrimoine et le paysage

4.2.2.1. Le patrimoine bâti d'intérêt local

Selon 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 protection.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L. 151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De plus, en cas de permis de démolir, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article précité du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans le Rapport de Présentation.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti existant. Elle suppose que les projets ne portent pas atteinte, ni aux caractéristiques des éléments de patrimoine d'intérêt local, ni à l'homogénéité de la composition urbaine dans lequel le bâti s'insère. En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Le patrimoine bâti d'intérêt local a fait l'objet d'un recensement dans le cadre du POS de 1999, mettant en évidence la nécessaire protection de 119 immeubles rémois localisés essentiellement dans le centre historique. Pour renforcer l'exhaustivité et la précision de la démarche et l'étendre aux faubourgs rémois. Le recensement s'est poursuivi dans le cadre du PLU de 2008 avec 81 nouveaux immeubles isolés et 10 séquences cohérentes supplémentaires bénéficiant de cette protection. Le présent PLU prolonge cette démarche avec l'ajout de 152 immeubles isolés, 35 séquences cohérentes et 9 cités jardins.

Outre ces ajouts, des modifications ont été apportée à la liste du Patrimoine d'intérêt local du PLU antérieur :

- suppression de l'immeuble 17, rue Courmeaux en raison de sa démolition
- retrait des immeubles 146-148 rue de Cernay de la liste des immeubles isolés car intégrés désormais à la séquence 144-148, rue de Cernay et 105-119 et 88-90 rue Croix Saint Marc.

L'intérêt architectural de l'ensemble de ce patrimoine bâti protégé est décrit dans le rapport de présentation et la liste exhaustive des immeubles concernés est reportée dans l'annexe au règlement.

4.2.2.2. Le patrimoine vert et les espaces verts à préserver ou à créer

Les espaces boisés classés

Conformément aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces classés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer attenant ou non à des habitations. Ce classement peut concerner :

- des surfaces : bois, ensemble de plantations à conserver, à protéger ou à créer,
- des linéaires c'est-à-dire les alignements d'arbres remarquables qui font l'objet d'une représentation graphique particulière sur les plans de zonage.
- des éléments ponctuels.

A l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables. Ainsi, le 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.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage.

Certains EBC ou alignements d'arbres existants dans le cadre du PLU de 2008 ont fait l'objet de modifications dans le cadre de ce PLU, visant à leur extension ou leur réduction, et d'autres ont été nouvellement créés dans le cadre du PLU. Les changements apportés sont précisés dans le chapitre suivant du présent document.

4.2.2.3. Les cheminements piétonniers

Dans un objectif de développement durable, les cheminements piétonniers ont vocation à constituer un maillage de liaisons piétonnes en milieu urbain qu'il convient d'encourager. Ils concourent également à la qualité du paysage et constituent des itinéraires de promenades.

Ces cheminements sont figurés aux documents graphiques, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Des aménagements ponctuels, ne remettant pas en cause la continuité du maillage, sont toutefois possibles. Les cheminements existants et créés dans le cadre du PLU antérieur ont été repris par ce PLU.

4.2.2.4. Les plantations à réaliser

Des plantations à réaliser peuvent également être représentées sur les documents graphiques, en application de l'article L. 151-42 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations à réaliser existantes dans le cadre des POS de 1999 et PLU de 2008 ont été reprises par le PLU.

4.2.3. La protection des ressources et la réduction des nuisances

4.2.3.1. Le risque d'effondrement de terrain

Un périmètre d'application des prescriptions relatives au risque d'effondrement de terrain est porté sur les documents graphiques au 1/2 000ème en superposition du zonage. La commune de Reims est, en effet, concernée par les mesures valant plan de prévention des risques naturels, édicté par un arrêté préfectoral du 16 mai 1991.

Ce périmètre constitue également une servitude d'utilité publique PM1 reportée dans les annexes et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur de ce périmètre, le pétitionnaire doit, lors du dépôt de la demande de permis de construire, s'engager à respecter les règles générales de la construction. En l'occurrence, il doit s'assurer par ses propres moyens de la stabilité du sol qui supportera la construction qu'il envisage de réaliser par tout moyen technique adéquat. Il doit notamment réaliser une recherche de cavités souterraines jusqu'au niveau de la nappe phréatique réelle ou le plus haut niveau atteint connu.

4.2.3.2. Les périmètres de risque technologique

Le PLU antérieur a institué des périmètres d'isolement autour de 23 sites d'activités, conformément :

- aux dispositions de la Directive du Conseil de la Communauté Européenne du 24 Juin 1982 concernant les risques technologiques majeurs de certaines activités industrielles,
- à la loi du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile,
- aux arrêtés ministériels du 29 décembre 1998 et 29 mars 2004 définissant des zones d'isolement autour des silos,

En application de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme, une représentation spécifique, indiquant les périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques, est portée sur les documents graphiques du PLU, en superposition du zonage.

A l'intérieur de ces périmètres et nonobstant les arrêtés préfectoraux relatifs à chaque Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, peuvent être interdites certaines catégories de construction ; ces mesures sont détaillées dans l'annexe au règlement.

4.2.3.3. Les accès véhicules interdits

En complément des dispositions de l'article 3 du règlement écrit, est figurée aux documents graphiques l'interdiction de créer des accès le long de certaines voies, en raison de la dangerosité que cela représente.

Les accès véhicules interdits existants dans le cadre du POS de 1999 ainsi que ceux créés par le PLU de 2008 afin de traduire graphiquement sur les plans de zonage les règles spécifiques aux ZAC sont repris par le présent PLU.

4.2.3.4. Les axes routiers importants

Le territoire de la commune de Reims comporte des axes routiers importants et à ce titre, est concerné par l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

L 'article L 111-6 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des

autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L 141-19 (routes auxquelles le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT n'a pas étendu ce principe d'interdiction).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude entrée de ville s'appuyant sur un projet urbain justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce projet urbain devra justifier l'opportunité d'une future urbanisation dans le secteur déterminé, au regard de l'organisation du territoire.

Les routes à grande circulation concernées fixées par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 sont les suivantes :

- A26, A4 et A34
- RN 44, RN 51 et RN 244
- RD6, RD9, RD74, RD151, RD944, RD 951, RD966 et RD980
- Voies communales : Av Salvador Allende Gossens, Bd des Tondeurs, Bd Marcellin Berthelot, Bd des Belges, rue de Brimontel, rue Philippe, rue du Commerce, Bd Robespierre, rue du Docteur Lemoine, rue Léon Faucher, Bd Jamin, Bd Carteret, Bd Saint-Marceaux, Av Jean Jaurès, Av du Général Giraud, Av du 29 août 1944, Av d'Épernay, Av du Général de Gaulle, Bd Franchet d'Esperey, Bd du Président Wilson et Bd Louis Barthou.

Pour les routes classées à grande circulation, les contraintes de recul de 75 mètres ne s'appliquent pas dans la « Partie Actuellement Urbanisée » (PAU) de la commune.

Aucune étude d'entrée de ville n'a été réalisée sur les parties non urbanisées de la commune dans le cadre de la révision du PLU. Il conviendra donc que tout nouveau projet souhaitant lever cette contrainte fasse l'objet de cette étude afin de garantir un projet urbain prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité urbanistique et paysagère en vue d'un aménagement cohérent des espaces et de l'axe routier considéré.

4.2.4. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal sont répertoriées et détaillées dans les annexes et dans les planches graphiques relatives.

Certaines entraînant une restriction des droits à construire, leur lecture doit se faire parallèlement à celle des dispositions du règlement écrit et des plans de zones.
Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'une mise à jour dans le cadre du PLU, selon les informations fournies par l'Etat dans le cadre du Porter-à-Connaissance.

5. MOTIFS DE CHANGEMENT DES REGLES D'URBANISME

Les principales différences entre le règles d'urbanisme du présent PLU et celles du PLU de 2008 de Reims sont les suivantes :

- la suppression des zones UDc et UDd des anciens POS et PLU antérieurs et le transfert de ces zones dans la zone UDa,
- la création de nouveaux sous-secteurs dans la zone UC :
  - le sous-secteur UCb1 dédié au projet Reims Grand Centre et permettant une hauteur de construction de 28 mètres,
  - le sous-secteur UCb2 qui concerne la majeure partie des sous-secteurs UCb du PLU de 2008, dans lequel la hauteur de construction est désormais limitée à 12 mètres,
  - le sous-secteur UCb3 correspondant à d'anciens sous-secteurs UNa et UDa dans lequel la hauteur de construction est autorisée à 16 mètres,
  - et le sous-secteur UCb4 correspondant au secteur en mutation du Port Colbert dans lequel la hauteur maximale est autorisée à 39 mètres,
- le passage des ZAC Farman et de la Neuvillette achevées de la zone UZ en zone UX, et la création d'un sous-secteur UXd correspondant aux spécificités du sous-secteur UZb3 supprimé.
- L'augmentation de la règle de constructibilité en termes de hauteurs sur les avenues Jean-Jaurès, Laon, de Paris et De Gaulle.

D'autres adaptations plus ponctuelles ont été apportées pour prendre en compte les modifications souhaitables sur certains secteurs, aux vues des objectifs généraux d'aménagement et de développement durable définis dans le PADD.

5.1. Les modifications de zonage

5.1.1. Les modifications visant à préserver les espaces agricoles et naturels

Dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et préserver la sobriété foncière, les zones à urbaniser AU figurant dans le précédent PLU sont réduites en reclassant 283,78 hectares en zones agricoles « A » à l'Est du territoire de la Ville de Reims, au Nord de la Croix Blandin.

Le secteur Ab qui correspondait à l'emprise de la future voie de contournement Nord de Reims est supprimé, ce projet d'infrastructure étant obsolète. Il n'existe plus qu'une unique zone A.

De même, le parc de la Cerisaie, localisé dans la partie Est de la Coulée verte et représentant une surface de 12 hectares, anciennement classé en zone UEc, est reclassé en zone naturelle « N ».

5.1.2. Les modifications pour des motifs de renouvellement urbain

Intégration des quartiers Europe et Châtillons en zone UR

Dans l'objectif de faciliter la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine concernés par le dispositif NPNRU 2015-2024, les quartiers Europe et Châtillons classés jusqu'alors en zone UNa sont reclassés au zonage spécifique de rénovation urbaine UR.

Intégration du secteur Chalet-Solférino en zone UR

Ce secteur, identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville et concerné par le dispositif du contrat de ville 2015-2020, est classé désormais en UR afin de permettre une opération de démolition-

reconstruction, non réalisable en zone UNa dans laquelle se trouve actuellement ce secteur. Référencé au cadastre section n° BK 0102 à 0106, 0096 à 0098, 0111, 0113, 0494 à 0503.

Intégration d'un îlot rue L. Barthou en zone UR

Il s'agit de permettre le renouvellement de ce secteur classé actuellement en zone UDa en l'intégrant au zonage contigu UR correspondant aux quartiers Wilson-Maison Blanche identifiés comme quartiers prioritaires de la politique de la Ville. Cet îlot cadastré section DT n° 0041,0042,0043, 0700 & 0701represente une superficie d'environ 1 738 m^2.

La reconversion de friches industrielles localisées sur le site du Port Colbert

En cohérence avec l'orientation affichée dans le PADD de recycler le foncier sur les sites à enjeux, le zonage de friches industrielles actuelles ou pressenties est modifié dans le cadre du PLU.

Il s'agit, tout d'abord, du secteur Jacob Delafon-Peugeot, classé dans le PLU antérieur en zone UFa, qui est désormais intégré à la zone mixte à vocation principale d'habitat UCb4, correspondant à des espaces susceptibles d'évoluer et de se densifier.

Il s'agit, ensuite, de la friche d'activités VMC, en limite de la commune de St Brice Courcelles. En zone UXa dans le POS PLU antérieur, elle est désormais classée en zone AUb à vocation de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Afin de veiller à l'intégration urbaine des futures constructions et à la cohérence globale de la reconversion progressive de ce vaste secteur, les objectifs principaux d'aménagement sont définis dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5.1.3. Les modifications pour permettre le développement et l'amélioration de l'habitat

Extension et création de nouvelles zones AUb

Afin de renforcer l'attractivité rémoise, il est apparu nécessaire de permettre l'extension ou l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation principale d'habitat. Celles-ci sont intégrées à la zone AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

- **Sur le secteur Bois d'Amour/Mont Hermé,** d'une superficie de près de 35 ha, localisé à l'Ouest de la Coulée Verte, la zone AUb est étendue en cohérence avec les zones d'habitat envisagées et la zone naturelle N est par conséquent réduite ; les études spécifiques menées dans le cadre de la Coulée Verte ont remis en cause cette destination dès la révision du PLU de 2008. Aujourd'hui, compte tenu des besoins accrus en habitat existants sur l'agglomération rémoise, de la nécessité de renouveler la ville sur elle-même et des usages réels de ce secteur, il est apparu cohérent d'envisager une extension limitée de la zone de projet AUb, prévoyant le maintien du bâti existant et son urbanisation sur le moyen terme.

  Cependant, il est nécessaire d'y envisager une urbanisation répondant à des exigences accrues en matière d'environnement et aux objectifs de qualité paysagère fixés dans le cadre du projet Coulée verte. Ainsi, les objectifs principaux d'aménagement relatifs à ces secteurs sont définis dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, par ailleurs intégrés dans la Trame Verte et Bleue de l'agglomération.

- **Le secteur « Les Hauts de Cernay »**, d'une superficie d'environ 80 ha, situé entre le quartier des Epinettes au Nord et la route de Cernay au Sud est maintenu en zone AU. Néanmoins, afin de répondre aux besoins en termes de logements et d'activités, une moitié de cette zone est intégrée à la zone AUb urbanisable sous forme d'aménagement d'ensemble, correspondant à la première phase de mutation de ce vaste secteur.

- **Le secteur « Les Grèves »,** d'une superficie d'environ 30 ha, situé à l'Est de la commune et au Nord de la ZAC Croix Blandin est également maintenu en zone AUa. Néanmoins, afin d'envisager la création d'un nouveau quartier mixte logements-activités, une moitié de cette zone est intégrée à

la zone AUb urbanisable sous forme d'aménagement d'ensemble, correspondant à la première phase de mutation du secteur.

Ces deux secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des objectifs en termes de liaison avec les quartiers environnants et d'intégration qualitative dans le paysage.

Trois secteurs sont également créés dans le PLU :

- **L'Arc Nord –Nord / Tir aux Pigeons**, d'une superficie d'environ 20 ha, localisé au Sud de la route de Bétheny et au Nord de l'avenue Jean-Jaurès. Ce secteur faisait en partie l'objet d'un zonage AUx dans le PLU antérieur correspondant à une zone d'urbanisation future à usage principale d'activités, le reste du secteur étant déjà classé en zone mixte UDa. Aujourd'hui le devenir de cette zone, constituée de friches d'activités et ferroviaires ou de terrains occupés mais susceptibles de muter, s'envisage dans un objectif global de mixité des fonctions urbaines, mêlant habitat et activités. Ce secteur est reclassé en zone AUb.

- **Au Nord de l'Arc Nord-Est, dans le secteur de la rue des Bouchers**, sur des terrains anciennement occupés par l'entreprise Pomona, le PLU antérieur contient une zone UXb. La mutation de ce secteur s'envisage désormais ; il est intégré au zonage mixte environnant UDa. Cadastré section BL n° 0549, 0571, 0579 & BM 0045, 0047 et 0050, il représente une superficie d'environ 6 000m^2.

- **le secteur Sainte-Anne-Naussonces**, d'une superficie d'environ 4 ha, localisé dans le quartier Sainte-Anne entre le centre- ville et les quartiers périphériques de grands ensembles. Ce secteur faisait l'objet d'un zonage UEa et N dans le PLU antérieur correspondant à une zone d'équipements. Aujourd'hui cette zone est occupée de terrains en friches, de bâtiments très vétustes et de jardins familiaux. La partie classée en UEa est donc reclassée en AUb, permettant sa reconversion ; la zone N n'est pas modifiée.

Ces secteurs présentent un potentiel foncier pour permettre la densification de la ville intra-muros ; néanmoins, il est nécessaire d'y envisager une urbanisation répondant à des exigences de mixité en termes non seulement d'habitat mais aussi de services et de commerces voire d'activités non nuisantes pour le secteur Arc Nord-Est, tout en veillant au maintien des jardins familiaux dans le secteur Sainte-Anne-Naussonces. Aussi, les objectifs principaux d'aménagement relatifs à ces secteurs sont définis dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suppression des zones UDc et UDd

Ces deux zones, situées au Nord de la Ville, existantes dans le PLU antérieur, étaient soumises à des contraintes d'isolation acoustique et/ou de constructions (voire interdictions de construire) liées à la présence de la base aérienne 112 et du Plan d'Exposition au Bruit en découlant.

Aujourd'hui, ces contraintes n'existent plus, et ces zones sont donc transférées dans le zonage UDa permettant une construction modérée.

Création de nouveaux sous-secteurs dans la zone UCb

Le secteur UCb correspond à certaines parties des faubourgs contigus au centre historique mais dont les caractéristiques n'ont pas permis un classement en zone UF. Toutefois, la hauteur des nouvelles constructions fixée dans le PLU antérieur était de 21 mètres. Au regard de la disparité du bâti existant et des nouveaux projets, il apparaît aujourd'hui nécessaire de moduler cette disposition.

C'est pourquoi quatre sous-secteurs sont créés :

- Le sous-secteur UCb1 dédié au projet Reims Grand Centre et permettant une hauteur de construction de 28 mètres, et pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les grands principes de développement,

- Le sous-secteur UCb2 qui concerne la majeure partie des sous-secteurs UCb du PLU de 2008, dans lequel la hauteur de construction est limitée à 12 mètres,

- Le sous-secteur UCb3 concernant deux sous-secteurs UCb du PLU de 2008, dans lequel la hauteur de construction est autorisée à 16 mètres compte tenu de leur implantation sur des voies de grandes largeurs (avenue général de Gaulle et boulevard Henry Vasnier) et la volumétrie du bâti environnant,

- Le sous-secteur UCb4 correspondant au secteur en mutation du Port Colbert dans lequel la hauteur est autorisée à 39 mètres.

Passage d'une zone UDa en zone UCb3 – bd H. Vasnier

Cette zone d'environ 61 000 m² située boulevard H. Vasnier fait désormais l'objet du sous-secteur UCb3 autorisant les constructions d'une hauteur et d'une densité supérieures au zonage UDa. Justifié par sa position, en bordure d'une voie relativement importante et par le bâti environnant non homogène, ce changement de zone permet le développement de programmes mixtes de logements, services et activités, d'une hauteur et d'une densité supérieures.

Passage d'une zone UNa en zone UCb3 – chaussée Bocquaine

Cette zone d'environ 2 300m² chaussée Bocquaine-angle avenue du général de Gaulle fait désormais l'objet du sous-secteur UCb3 autorisant les constructions d'une hauteur et d'une densité supérieures au zonage UDa. Justifié par sa position, en bordure d'une voie relativement importante et par le bâti environnant non homogène, ce changement de zone permet le développement de programmes mixtes de logements, services et activités, d'une hauteur et d'une densité supérieures.

Transformation d'une zone UXb en zone UFa – bd Dauphinot

Cette zone d'environ 3 000 m² située Boulevard Dauphinot et cadastrée section CT n° 236, 237 et 238 était classée au PLU précédent, en zone d'activités UXb ; elle est aujourd'hui enclavée dans un secteur de faubourg et ses activités sont déclinantes. Son reclassement dans le zonage environnant UFa permet d'accompagner sa mutation et la réalisation d'habitat d'une hauteur et d'une densité appropriée de boulevard.

Restructuration d'un îlot chaussée Bocquaine – passage d'UEa à UDa

Afin de permettre la restructuration d'un îlot de logements, celui-ci, d'une surface d'environ 4 000 m², classé antérieurement en UEa est reclassé en UDa. Cet îlot est cadastré section DN n° 0028 à 0033 0035 à 0038, 0040, 0296, 0301, 0302, 0315, 0317,0319, 0320, 0336, 0337,0348 à 0350, 0429, 0430, 0439,0440 et 0509.

Intégration d'un îlot de parcelles de la rue Alfred Gérard au zonage UDa

Cet îlot situé rue Alfred Gérard, représentant une surface de 3 500 m² environ, classé au PLU précédent en UEa et Una, est reclassé en UDa, afin d'autoriser la réalisation d'un programme immobilier de densité et hauteur modérées. Il est cadastré section AL n° 0156 à 0166.

Intégration d'un îlot de parcelles avenue de Laon au zonage UDa

Cet îlot situé avenue de Laon représentant une surface de 1 300 m² environ, classé au PLU précédent en UNa est reclassé en UDa, afin d'autoriser la réalisation d'un programme immobilier de densité et hauteur modérées. Cet îlot est référencé au cadastre section AN n° 7 en totalité, 547 & 550 pour partie.

Extension du zonage UDa sur une parcelle contigüe rue Jean Jaurès

La zone UDa, qui vient en remplacement de la zone UDd à la Neuvillette, est étendue sur la parcelle section KL numéro 59, d'une superficie d'environ 16 364m², afin de permettre le développement de l'habitat, de densité et hauteur modérées.

Extension du zonage UFc sur une parcelle sise rue Ledru Rollin

La zone UFc, existante au PLU antérieure, a été étendue sur la parcelle cadastrée section DL numéro 264, d'une surface de 576m², localisée rue Ledru Rollin et classée auparavant en UEc, afin d'y autoriser un programme de constructions.

Intégration d'un îlot de parcelles boulevard Louis Barthou au zonage UFb1

Cet îlot situé Boulevard Louis Barthou, représentant une surface 2593m² et concernant la parcelle section DV numéro 281, classé au PLU précédent en UEa, est reclassé en UFb1, zonage environnant, afin d'autoriser la réalisation d'un programme immobilier de densité et hauteur modérées.

Intégration d'une parcelle rue Courtes Martin au zonage UDa

Cette parcelle cadastrée section CT numéro 3, d'une surface de 3 021 m², située rue des Courtes Martin classée au PLU précédent en UNa compte tenu de la présence de l'école Courtes Martin est reclassée en UDa. L'école étant désaffectée, ce classement dans un zonage mixte permet d'autoriser le développement de l'habitat sur cette parcelle.

Intégration d'une parcelle rue des Coutures au zonage UDb

Les parcelles cadastrées section CI numéro 112 et 113, situées rue des Coutures, représentant une surface de 2,4 ha environ, classées au PLU précédent en UEa sont reclassées en UDb. Ces parcelles sont liées La parcelle section CI numéro 113 est liée au secteur opérationnel des Coutures, d'une superficie d'environ 5ha qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au présent PLU, en vue de la réalisation de logements dans un espace préservant l'ambiance végétale, et la parcelle section CI numéro 112 est intégrée au zonage pour plus de cohérence.

Intégration d'une parcelle située rue Edmond Michelet au zonage UDe

Cette parcelle, cadastrée section EV numéro 494, située rue Edmond Michelet,représentant une surface de 9 500 m² environ de terrain nu, classée précédemment en UNa, est reclassées en UDe, zonage environnant, afin d'y autoriser le développement de l'habitat.

Intégration d'une parcelle située ZAC Murigny au zonage UNZb

Cette parcelle cadastrée section EX n° 403 et 458 située rue Jacques Maritain représentant une surface de 2 815 m² de terrain nu, classée précédemment en zone UNZe d'activités tertiaires, commerciales et artisanales, est reclassée en UNZb, zonage environnant, afin d'y autoriser le développement de l'habitat.

5.1.4. Les modifications pour des motifs de développement économique

Transformation de la zone UZb en zone UXb

Cette zone UZb été créée dans la révision du PLU de 2008 pour intégrer la ZAC de la Neuvillette au règlement. Celle-ci, clôturée, bénéficie désormais du zonage de la zone d'activités environnante soit UXb avec néanmoins un sous-secteur créé UXd correspondant au sous-secteur UZb3 supprimé du cimetière de la Neuvillette et ses environs.

Transformation de la zone UZf en zone UXa

Cette zone UZf été créée dans la révision du PLU de 2008 pour intégrer la ZAC Farman au règlement. Celle-ci, clôturée, bénéficie désormais du zonage de la zone d'activités environnante soit UXa.

Intégration de parcelles situées ZAC des Charmilles au zonage UZc1

Ces parcelles cadastrées section EI 117, 118 et 119 d'une surface d'environ 2 436 m² situées 31, avenue Henry Farman, dans la ZAC des Charmilles, étaient scindées au PLU précédent par deux sous-secteurs UZc1 et Uzc3. Cette scission rendait impossible leur développement, ces parcelles sont donc reclassées dans leur intégralité en UZc1.

5.2. Evolution des superficies de zonage

PLU précédent		PLU révisé	
Zones du PLU	**Surfaces en hectares**	**Zones du PLU**	**Surfaces en hectares**
Zones Urbaines U		**Zones Urbaines U**	
UA	226,16	**UA**	226,18
UB	44,83	**UB**	44,84
UC	94,96	**UC**	106,93
UD	523,12	**UD**	523,94
UE	781,57	**UE**	766,31
UF	352,00	**UF**	347,86
UM	10,47	**UM**	10,47
UN	347,64	**UN**	271,66
UP	91,93	**UP**	91,93
UR	196,16	**UR**	269,83
UV	78,29	**UV**	78,29
UX	506,86	**UX**	609,31
UZ	430,41	**UZ**	314,98
TOTAL des zones U	**3684,40**	**TOTAL des zones U**	**3662,42**
Zones A Urbaniser AU		**Zones A Urbaniser AU**	
AUa	330,44	**AUa**	70,48
AUb	44, 60	**AUb**	131,78
AUx	136,64	**AUx**	40,88
TOTAL des zones AU	**504,68**	**TOTAL des zones AU**	**243,14**
Zones Agricoles A		**Zones Agricoles A**	
Aa	226,52	**Aa**	536,13
Ab	23,36	**Ab**	
TOTAL des zones A	**249,88**	**TOTAL des zones A**	**536,13**
Zone Naturelle et Forestière N		**Zone Naturelle et Forestière N**	
N	247,07	**N**	251,63
TOTAL des zones N	**247,07**	**TOTAL des zones N**	**251,63**

Les variations de superficie pouvant être observées dans l'évolution de la surface des zones entre cette présentation et les différentes présentations existantes notamment dans le PADD et le rapport de présentation – modification de changement de zonage sont dues au mode de calcul total de chaque zone calée sur les axes centraux des voiries et non sur les délimitations de parcelles.

5.3. Les modifications du patrimoine vert et des emplacements réservés

5.3.1. Les modifications du patrimoine vert

Le déclassement d'Espaces Boisés sur le site Lanson, Boulevard du Président Wilson

Une superficie de 155 m² environ d'espaces boisés a été déclassée sur le site Lanson, localisé Boulevard du Président Wilson, pour permettre la création d'une voie liée à l'expédition des bouteilles de champagne.

Le déclassement-reclassement d'Espaces Boisés sur le site du Château des Crayères

Conformément à l'objectif du PADD de développer l'offre hôtelière rémoise et de renforcer l'attractivité touristique de la Ville, une superficie de 149 m² environ d'espaces boisés a été déclassée sur le site du Château des Crayères, localisé 64 boulevard Henry Vasnier, pour permettre la réalisation d'améliorations et le développement des équipements hôteliers.

Le déclassement d'Espaces Boisés sur le site de la Villa Tassigny, rue de Sillery

Une superficie de 487 m² environ d'espaces boisés a été déclassée sur le site de la Villa Tassigny, localisée rue de Sillery, pour permettre la création d'une opération de logements.

Le déclassement d'Espaces Boisés sur le site du lycée Jean-Jaurès, avenue Jean Jaurès

Une superficie de 1 224 m² environ d'espaces boisés a été déclassée sur le site du lycée Jean Jaurès, localisé rue Jean Jaurès, pour permettre la mise en sécurité et en accessibilité des bâtiments. Aucune surface n'a été reclassée en contrepartie cependant un espace végétalisé de qualité est envisagé.

Le déclassement d'Espaces Boisés sur le site du lycée Saint Michel, rue Martin Peller

Une superficie de 1 054 m² environ d'espaces boisés a été déclassée sur le site du lycée Saint Michel, localisé rue Martin Peller, pour permettre la mise en sécurité et en accessibilité des bâtiments. Aucune surface n'a été reclassée en contrepartie compte tenu de l'exiguïté de la parcelle.

Le classement du parc Trois Fontaines en Espaces Boisés Classés

Ce parc d'une superficie de 7 765 m² environ situé rue de Saint Thierry à l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier ne présente pas un caractère exceptionnel. Néanmoins il constitue un îlot vert dans ce secteur qu'il convient de protéger et valoriser.

Le classement des arbres de la place Magneux

Cette placette comporte des arbres alignés de part et d'autre. Bien que ne présentant pas un caractère exceptionnel, ces arbres constituent un élément végétal dans ce secteur qu'il convient de protéger et valoriser.

Le déclassement d'arbres d'alignement sur le secteur de l'ancienne cité SNCF

Les arbres d'alignement ont été déclassés sur le secteur de l'ancienne cité SNCF, localisée entre la rue des Aumônes, boulevard des Belges et rue de la 12ème escadre, en raison de l'impossibilité technique de remplacer ces arbres voués au dépérissement. Cet état de fait est dû à la présence de réseaux et aux trottoirs étroits ne permettant pas le déplacement des uns ou des autres.

5.3.2. Les modifications liés au renforcement des infrastructures et des équipements publics

La modification de l'emplacement réservé n° 50 (ancien numéro) situé avenue de l'Yser

Cet emplacement réservé créé au bénéfice de la ville de Reims en vue du réaménagement de l'avenue de l'Yser est modifié afin de rectifié une erreur matérielle.

La modification des emplacements réservés n° 1, 11 et 38 (anciens numéros) relatifs au boulevard des Tondeurs, aux liaisons A4 ZI Ouest et Faucher-Dauphinot modifiés afin de tenir compte des études réalisés dans le cadre du nouveau Plan de Déplacements Urbains.

1	**1**	Contournement Est – PDU – volet infrastructures – Action A1-3	***33 361m²***	Reims Métropole
11	**5**	Liaison A4 Zone industrielle Ouest – contournement des jardins ouvriers PDU – volet infrastructures – Action A1-1	***7 860 m²***	Ville de Reims
38	**17**	Liaison Faucher Dauphinot – PDU – volet infrastructures – Action A1-2	***6 616 m²***	Ville de Reims

5.4. Les modifications réglementaires

L'écriture réglementaire du PLU a évolué par rapport au PLU précédent pour prendre en compte plusieurs facteurs :

- la modernisation du contenu du règlement de PLU tel que défini aux articles L. 151-1 et R. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la traduction dans le PLU des règles nécessaires pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et de la politique opérationnelle,
- l'amélioration des règles pour en faciliter l'application ou la compréhension dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

5.4.1. Les modifications définies par les textes de loi

5.4.1.1 Les évolutions générales du règlement littéral

Les dispositions réglementaires ne sont plus présentées sous la forme ancienne des 14 articles mais selon la nouvelle structuration définie par le code de l'Urbanisme. Le règlement est désormais ordonnancé autour de trois thématiques à l'intérieur desquelles se déclinent les dispositions réglementaires.

Les articles 1 et 2 relatifs aux destinations des constructions, usages des sols et nature d'activité prennent désormais en compte la nouvelle catégorie d'installations classées « soumises à enregistrement ».

L'article 15 concernant les dispositions relatives au stationnement est modifié, conformément aux articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'Urbanisme. La norme de stationnement est donc fixée à 0,5 aire de stationnement par logement pour les résidences étudiants et séniors ainsi que pour les logements locatifs aidés. Les dispositions sont appliquées uniquement au périmètre de réduction des normes dans la mesure où, au-delà, la qualité de desserte n'est pas totalement satisfaisante.

La disposition de l'ancien article 12 du règlement qui admettait, à titre exceptionnel, une réduction des normes de stationnement si le pétitionnaire faisait la preuve que ses besoins étaient inférieurs à la norme générale, est supprimée du règlement en conformité avec la loi fiscale de 2010 réformant la taxe d'aménagement et applicable depuis 2012.

L'article 15.6 précise désormais que le constructeur, dans l'impossibilité technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, peut justifier pour les places qui font défaut de la location à long terme de places dans un parc privé de stationnement, conformément au code de l'urbanisme.

Les anciens articles 5 concernant la superficie minimale des terrains et 14 concernant le Coefficient d'Occupation des Sols sont supprimés conformément à la loi ALUR.

5.4.1.2 La suppression des secteurs UDc et UDd

Ces zonages étaient liés à la servitude de Plan d'Exposition aux Bruits liée à la présence de la Base Aérienne 112 et contraignaient voire interdisaient toutes constructions nouvelles. Le PEB ayant été supprimé, ces zonages spécifiques sont également supprimés et les secteurs concernés sont réintégrés et soumis aux dispositions règlementaires de la zone UDa.

5.4.2. Les modifications du règlement concernant toutes les zones du PLU

Intégration de prescriptions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de préserver l'architecture des bâtiments, des dispositions spécifiques sont préconisées dans l'ensemble des zones à l'article 9 « prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte » :

- **les garde-corps en terrasse**, pour les opérations neuves, devront être intégrés dans la structure du bâtiment,

- **les dispositifs et installations techniques** (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie devront être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils devront être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.

Intégration de prescriptions dans l'article 10 concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures es constructions neuves, rénovées ou réhabilitées

Afin de permettre la mise en œuvre d'éléments architecturaux identitaires à la ville de Reims, les cotes devant être respectées par les ouvrages en saillies, sont intégrées dans l'article 10 du règlement.

Adaptation de la règle générale de l'article 15 relatif au stationnement

- **stationnement des véhicules :** afin de s'adapter aux normes actuelles, la taille de la place de stationnement de 2,3 X 4,6 m minimum est agrandie à 2,5 x 5 minimum.

- **réalisation de place de stationnement visiteurs** : la règle existante est clarifiée, les places visiteurs doivent être prévues dans les programmes de plus de 4 logements à raison d'une place par tranche de 4 logements.

- **stationnement des deux roues** : afin de faciliter la réalisation technique des locaux deux roues, la règle est adaptée pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs locaux à partir du 5ème logement ; une surface minimum de 5 m^2 par local est également fixée.
  Concernant les équipements publics ou collectifs y compris ceux à usage d'enseignement, est intégrée la précision que cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations.

Adaptation de la règle générale de l'article 16 concernant l'accès à une voie publique.

La disposition de cette article est réécrite : toute opération doit désormais avoir un accès unique sur la voie publique (et non plus un minimum d'accès).

Précisions des dispositions à l'article 17 relatif aux conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services de collecte des déchets.

Outre la bonne intégration des locaux déchets dans le bâti, l'article précise désormais qu'il convient de privilégier le dispositif de conteneurs enterrés ou semi-enterrés lorsqu'il existe ; en l'absence de ce dispositif, tout projet doit comporter des locaux de stockage de déchets et des aires de présentation des conteneurs techniquement compatibles et accessibles. Ces dispositions visent les préconisations techniques du règlement de collecte des déchets ménagers.

Ces dispositions répondent aux orientations du PADD notamment en vue de préserver le cadre de vie, construire la ville des mobilités et préserver la santé publique.

5.4.3. Les modifications du règlement concernant la majorité des zones du PLU

Adaptation de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques de l'article 3

Lorsqu'un retrait de la construction par rapport à l'alignement est possible, celui-ci est désormais de 5 minimum et non plus de 4. Cette disposition vise à permettre le stationnement des véhicules devant la construction sans empiéter sur le domaine public et répond aux orientations du PADD notamment pour construire la ville des mobilités.

Amélioration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La bande constructible des 20 mètres à partir de l'alignement ou à défaut d'une marge de recul est réduite à 15 mètres. Cette réduction vise à éviter la volumétrie trop agressive de certaines opérations par rapport aux propriétés voisines.
La superficie des annexes est par ailleurs augmentée de 20m² à 25m².
Ces dispositions répondent aux orientations du PADD notamment pour préserver le cadre de vie.

Cas particulier de construction neuve en cœur d'îlot

Les dispositions particulières de l'ancien article 11 du règlement de PLU ci-après ont été supprimées en raison de l'incohérence de cette règle inapplicable :

« Toute opération de construction en cœur d'îlot doit, dans la mesure du possible, avoir une façade urbaine bâtie sur la rue ».

« Le traitement de la charnière entre façades publiques sur la rue et à l'intérieur de l'îlot doit faire l'objet d'une étude particulière.

Modification des dispositions concernant les acquis de stationnement de l'article 15

Pour les changements d'affectation et/ou de destinations de locaux ainsi que pour les divisions d'immeubles anciens, l'existant génère désormais un acquis forfaitaire d'une place pour 210 m2 de surface de plancher (et non plus pour 100m2). Le durcissement de cette règle vise à limiter le développement du stationnement sur le domaine public. Cette disposition répond aux orientations du PADD notamment pour construire la ville des mobilités et préserver le cadre de vie.

Amélioration de la règle en matière de réalisation de plantations des aires de stationnement

Dans l'article 14 du règlement, les mètres carrés exigés au sol pour les plantations sont remplacés par des mètres cube de terre arable, ceci afin de permettre aux arbres et/ ou arbustes de se développer. Cette disposition répond aux orientations du PADD notamment pour préserver le cadre de vie.

5.4.4. Les modifications du règlement par zone du PLU

Modifications réglementaires de la zone UA

- **Activités, destinations ou sous destinations de constructions interdites :** afin d'harmoniser la règle dans l'ensemble des zones urbaines, sont intégrées dans les constructions interdites, les habitations légères de loisirs.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – recul possible par rapport à l'alignement :** le cours Saint Gilles est intégré dans la liste des rues où les constructions neuves peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement afin de permettre l'évolution possible de ce secteur (article 3.2.).
  Par ailleurs, la disposition du PLU antérieur qui précisait que « la façade sur rue de la construction projetée devra, soit rester parallèle à l'alignement, soit prolonger les directions des façades sur rue des constructions voisine. » est supprimée.
  De même, la règle qui précisait que les reculs ne devaient pas dévoiler de murs mitoyens aveugles ou engendrer des murs pignons, est également supprimée. Ces suppressions visent à permettre la réalisation des projets sans nuire à leur qualité architecturale.
  Ces dispositions concordent aux orientations du PADD visant à répondre au défi démographique et préserver le cadre de vie.

- **Discontinuité des façades et des corps de bâtiments sur rue :** afin de permettre une certaine densification préconisée par le PADD, l'article 3.3 est simplifié avec la suppression de la disposition suivante : « dans ces deux cas, la somme des linéaires de façade implantés à l'alignement ou dans le recul autorisé, devra être supérieure ou égale à 50% du linéaire sur rue de l'unité foncière ».

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – par rapport aux limites aboutissant aux voies :** afin de permettre la protection des fonds de propriétés mais aussi des possibilités de densification, conformément aux orientations du PADD, la règle concernant les prospects est assouplie dans la bande des 15 mètres. La distance entre les points de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative doit être de 3 ou 4 mètres minimum.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de propriété :** une erreur matérielle est corrigée dans les conditions de hauteur énumérées pour l'implantation en limite séparative dans les secteurs UAa et UAb. Si une construction existe en limite séparative, la nouvelle construction ne doit pas être supérieure de plus de 7m (et non 4m comme indiqué dans le PLU antérieur) à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine..
  Afin de permettre une densification modérée dans les cœurs d'ilot, la règle concernant le secteur UAb est complétée par la disposition suivante : s'il existe un mur de plus de 4 m édifié en limite séparative, mitoyen ou non, dans ce cas la construction nouvelle ne devra pas excéder la hauteur de ce mur.
  Pour les mêmes motifs de densification modérée en cœur d'îlot, cette disposition est également intégrée pour les implantations sur les limites séparatives pour les secteurs UAa et UAb au-delà de la bande des 15m. Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD de préservation du cadre de vie.

- **Gabarit-enveloppe à l'angle des voies et espaces publics :** afin de permettre une meilleure homogénéité du bâti et afin de préserver l'esthétique urbaine, les hauteurs de verticale et plafonds les plus élevés peuvent être maintenues sur un retour de 15 mètres (et non plus 20m) à partir de l'intersection des voies (article 8.3). Cette disposition vise à préserver le cadre de vie conformément aux objectifs du PADD.

- **Hauteur des constructions dans le secteur UAd :** la référence au niveau du terrain naturel est supprimée et est remplacée par la référence au point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement du domaine public. Cette modification de l'article 8.4. vise à faciliter l'application de la règle pour les terrains en pente, nombreux dans ce secteur et permettre de satisfaire à l'axe stratégique du PADD de répondre au défi démographique.

- **Caractéristiques architecturales des façades** : la règle relative aux ouvrages en saillie est clarifiée dans les secteurs UAa, UAb et UAc. Les balcons en encorbellements peuvent être autorisés à condition notamment que leur saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe soit au plus égale à :

  - 0,35m si HV (Hauteur de Verticale) ≤ 12m (et non < 12m),
  - 0,60m si 12m < HV ≤ 18m (et non < 18m).

Modifications réglementaires de la zone UBa correspondant à l'écoquartier Rémavert

- **Plan masse relatif à l'implantation des constructions :** un nouveau plan est annexé au règlement de cette zone afin de permettre une implantation différenciée des constructions visant à une plus grande mixité des logements en accession et en locatif voire une densification ; ceci afin de répondre au défi démographique, objectif du PADD. .

  Emprise au sol des constructions : la règle est clarifiée et assouplie en préservant l'aspect qualitatif du secteur. Il est précisé que ne sont plus désormais compris dans le calcul de l'emprise au sol des constructions, les stationnements enterrés entre deux emprises constructibles si elles sont végétalisées.

Positionnement du stationnement : afin d'accroître la végétalisation et la qualité du cadre de vie de ce secteur, l'intégralité des places de stationnement devront être couvertes soit en rez-de-chaussée soit en sous-sol (au lieu de 50% des places dans le PLU antérieur). Ces deux dernières dispositions répondent aux objectifs du PADD de préservation du cadre de vie.

Modifications réglementaires de la zone UBb correspondant à la ZAC du Vieux Port

- **Implantation des constructions par rapport aux limites de fonds de propriété :** la disposition qui spécifiait qu'il n'y avait aucune prescription particulière pour le parc de stationnement public est supprimée. En effet, le projet de parc public dans cette ZAC a été abandonné.

Modifications réglementaires de la zone UC

- Le secteur UC est désormais divisé en quatre sous-secteurs UCb1, UCb2, UCb3 et UCb4, comme expliqué, précédemment.

- **Activités, destinations ou sous destinations de constructions interdites :** afin d'harmoniser la règle dans l'ensemble des zones urbaines, sont intégrées dans les constructions interdites, les habitations légères de loisirs.

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** afin de tenir compte du bâti environnant, une exception est intégrée à la règle d'implantation dans les secteurs UCa, UCb et UCd. Une implantation différente peut ainsi être autorisée pour une extension ou surélévation d'une construction non située à l'alignement.

- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :** Afin d'autoriser une densification en bordure d'axes majeurs, la bande de constructibilité est maintenue à 20m dans le secteur UCb3.

  Afin de préserver le bâti environnant, au-delà de la bande de constructibilité et en retrait des limites séparatives, est intégrée la règle suivante à l'article 4.2.2 : « la distance entre la construction et les fonds voisins sera égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres en UCb2 et de 6 mètres en UCb1, Ucb3 et UCb 4.

- **Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :** Afin d'assurer une qualité de du cadre de vie, est intégrée dans l'ensemble de la zone UC, la disposition suivante à l'article UC5 : « la distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à 10 mètres minimum » ; De plus, pour le sous-secteur UCb4, cette distance doit être égale à la demi hauteur du bâtiment.

- **Hauteur des constructions :** dans les secteurs UCa, UCb et UCd, l'exigence d'un retrait de 1,50 m minimum de l'attique par rapport à la façade principale est supprimé ceci afin de permettre une plus grande souplesse architecturale (Article UC 8).

  Par ailleurs, la règle de hauteur absolue des constructions est fixée à 28 mètres en Ucb1, 16 mètres en UCb2 et UCb3, et 39 mètres en UCb4 afin d'autoriser le développement de projets architecturaux et de gérer également la couture avec les secteurs de faubourgs dont le bâti est moins élevé.

  Enfin, afin de préserver l'ensoleillement des constructions et la qualité d'usage des constructions voisines, est introduite, dans les sous-secteurs UCa, UCb 1 et UCb4, la disposition ci-après : « Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur une même unité foncière, lorsqu'elles comportent des jours principaux, doivent être édifiées de telle manière que la distance qui les sépare soit au minimum de 4 mètres en UCa et respecte les conditions d'ensoleillement définies par un héliographe établi aux heures de jour (10h/16h : heure d'été) en UCb1 et UCb4».

Les évolutions apportées dans la zone UC visent à répondre au défi démographique et à préserver le cadre de vie, conformément aux axes stratégiques n° 3 et 4 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone UD

- **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :** afin de permettre l'extension mesurée en secteur majoritairement individuel, une exception est introduite pour les constructions annexes contiguës à l'Habitation principale. Celles-ci peuvent ainsi s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3m et l'emprise au sol limitée à 40m2.

- **Hauteur des constructions :** dans la zone UDa, est intégrée une tolérance de 2 mètres (au lieu de 1 mètre au PLU précédent) à la hauteur limite de 9 mètres pour les constructions présentant des toitures à pentes ou R+2+combles. Cet assouplissement de la règle vise à pérenniser les toitures à pentes très nombreuses dans ces zones.

  Dans la zone UDe, la règle est simplifiée en supprimant l'exigence de combles aménageables et en intégrant le fait que les toitures à pentes devront être de 30° minimum.

- **Emprise au sol :** La règle d'emprise au sol du secteur UDe existante dans le PLU précédent est supprimée. Cette suppression permet ainsi l'extension modérée des constructions.

- **Clôtures :** Dans l'ensemble de la zone, la règle de l'article 11 est modifiée pour permettre la préservation de la qualité esthétique urbaine. Ainsi, est autorisée la démolition d'un mur plein ou d'une grille qui assurait la continuité d'un alignement à condition qu'ils soient remplacés par un mur ou grille identiques.

  Dans le secteur UDe, la hauteur des clôtures est désormais autorisée à 2,50 m (au lieu de 1,60m), ceci afin d'être en cohérence avec l'existant et les règlements de copropriété.

Les évolutions apportées dans la zone UD visent à répondre au défi démographique et à préserver le cadre de vie, conformément aux axes stratégiques n° 3 et 4 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone UE

- **Clôtures :** les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité dans le corridor principal de la trame Verte et Bleue, conformément aux orientations du PADD, visant à affirmer l'importance d'un patrimoine préservé et révéler les caractéristiques « nature » de la Ville.

Modifications réglementaires de la zone UF

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - bandes constructibles :** Dans le secteur UFa, les règles de construction sont désormais différentes dans 2 bandes de constructibilité et non plus trois. La bande de constructibilité comprise entre 14 et 20 m est supprimée, et ne subsistent qu'une bande A : sur une profondeur de 16m et une bande B sur une profondeur comprise entre 16m et le fonds de propriété. Cette modification a pour objet de modérer la densité en cœur d'îlot et préserver l'esthétique urbaine notamment par rapport aux murs pignons.

- **Hauteur des constructions :** la règle est précisée avec l'intégration de la définition du point de référence de la hauteur égal au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement.

Les évolutions apportées dans la zone UF visent à répondre au défi démographique et à préserver le cadre de vie, conformément aux axes stratégiques n° 3 et 4 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone UP

- **Emprise au sol :** la définition de l'emprise au sol est clarifiée et précisée comme suit : l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons), ainsi que des constructions ou parties de constructions ne dépassant pas plus de 0,60 m le sol existant avant travaux.

  Par ailleurs, une exception est introduite pour les propriétés bâties d'origine n'ayant jamais bénéficié d'une extension ou d'une annexe de 20m2 et si l'emprise au sol maximum de 50% ne permet pas leur extension, cette emprise de 50 % pourra être dépassée.

- **Clôtures :** la hauteur des clôtures séparatives des jardins est modifiée à 2m maximum (1,50m dans le PLU précédent) afin d'harmoniser cette règle avec l'existant et également la règle des autres zones notamment UD.

Les évolutions apportées dans la zone UF visent à répondre au défi démographique et à préserver le cadre de vie, conformément aux axes stratégiques n° 3 et 4 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone UR

- **Accès :** afin d'accompagner et faciliter les opérations de renouvellement urbain notamment des deux nouveaux secteurs intégrés à la zone UR « Europe et Chatillons », une exception est intégrée à la disposition générale concernant les accès : « Toute opération doit avoir un accès unique sur les voies publiques *hors réhabilitation et résidentialisation ».*

- **Hauteur :** les quartiers Chatillons et Europe sont intégrés dans la zone UR dans laquelle la hauteur ne doit pas excéder 15 m au faitage, ceci afin de permettre le renouvellement avec une densification modérée.

Les évolutions apportées dans la zone UR visent à conforter la vitalité des quartiers notamment par les opérations de renouvellement urbain, conformément à l'axe stratégique n° 1 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone UV

- **Stationnement :** afin de faciliter le maintien et le développement des activités liées aux maisons de champagne et pour tenir compte de la réalité, les places de stationnement exigées par surface de plancher sont modifiées comme suit :

  - ***Pour les constructions à usage industriel et commercial :*** 1 place pour 200 m² (au lieu de 100 m^2 dans le PLU antérieur) de surface de plancher.

  - ***Pour les entrepôts et bâtiments de stockage :*** 1 place pour 500 m² (au lieu de 200 m2 dans le PLU antérieur) de surface de plancher.

- Les dispositions de stationnement concernant les résidences services, résidences étudiants ou séniors sont supprimées car la zone UV n'a pas vocation à accueillir ce type d'hébergement.

Les évolutions apportées dans la zone UV visent à conforter le rayonnement métropolitain de la ville, l'initiative et l'innovation économique et affirmer la viticulture comme vecteur de développement conformément aux axes stratégiques n° 1 et 2 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone UX

- **Activités, destinations ou sous destinations de constructions soumises à conditions particulières :** afin de faciliter le développement et le renouvellement des activités économiques sur les sites existants, les constructions légères (bungalows) à usage de bureaux ou d'activités sont désormais autorisées à l'article 2.

- **Stationnement :** afin de faciliter le développement des activités économiques, limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones d'activités et encourager la mutualisation du stationnement, les places de stationnement exigées par surface de plancher sont modifiées comme suit :

  - *Pour les constructions à usage industriel* : 1 place pour 200 m² (au lieu de 100 m^2 dans le PLU antérieur) de surface de plancher.

  - *Pour les entrepôts et bâtiments de stockage* : 1 place pour 500 m² (au lieu de 200 m^2 dans le PLU antérieur) de surface de plancher.

  - *Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce* : 1 place pour 50 m^2 (au lieu de 60 m^2 dans le PLU antérieur) de surface de plancher.

  - *Pour les logements de fonction* : 2 places pour les logements dont la surface de plancher totale est inférieure à 120 m², 3 places pour les logements dont la surface de plancher est

comprise entre 120 et 150m² et 4 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 150m². (au lieu de la règle unique de 2 places par logement- dans le PLU antérieur)

Les dispositions de stationnement concernant les résidences services, résidences étudiants ou séniors sont supprimées car la zone UX n'a pas vocation à accueillir ce type d'hébergement

Les évolutions apportées dans la zone UX visent à conforter le rayonnement métropolitain de la ville, et l'initiative et l'innovation économique conformément aux axes stratégiques n° 1 et 2 du PADD.

Modifications réglementaires de la zone AU

- **Emprise au sol :** une disposition est intégrée, dans le sous-secteur AUa, afin de permettre des extensions des constructions existantes mais de façon modérée. L'emprise au sol de la propriété d'origine ne pourra ainsi pas être augmentée de plus de 35m^2.

- **Espaces verts** : afin de préserver le caractère naturel et la biodiversité en lien avec les corridors identifiés dans la trame verte et bleue, l'article 14 dispose que les espaces verts existants devront être maintenus ou reconstitués.

Les évolutions apportées dans la zone AU visent à répondre aux orientations du PADD en termes de préservation du cadre de vie.

Modifications réglementaires de la zone A

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** afin de limiter l'étalement des constructions, la distance entre deux constructions non contiguës doit être désormais supérieure ou égale à 2m (au lieu de 6 m dans le PLU précédent).

- **Clôtures :** afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité, l'article 14 précise qu'elles devront présenter une certaine perméabilité.

Modifications réglementaires de la zone N

- **Clôtures :** afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité, l'article 14 précise qu'elles devront présenter une certaine perméabilité.

Les évolutions apportées dans les zones A et N visent à répondre aux orientations du PADD en termes de de sobriété foncière et de préservation du cadre de vie.

5.5. Les modifications réalisées après enquête publique

Des modifications ont été apportées au dossier d'arrêt de projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

5.5.1. Recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	OAP: les OAP "Reims Grand Centre", "Port Colbert", "Arc Nord-Est Tir aux Pigeons" et "Arc Nord-Est - Rue des Bouchers" sont complétées avec la phrase suivante: "le réaménagement des friches industrielles sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme".	Conformément au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Environnement, il convient d'exiger, préalablement aux opérations de reconquête des friches industrielles et ferroviaires, les études environnementales requises, notamment afin de connaître les mesures prises pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives en matière de nuisances, de pollution, de biodiversité ou de risque.
Observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE: Corrections apportées au résumé non technique	Afin d'harmoniser le contenu du résumé non technique avec celui de l'évaluation environnementale, le résumé non technique a fait l'objet de corrections.
Observation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	Corrections et compléments non substantiels apportés à plusieurs tomes du rapport de présentation (Etat initial de l'environnement, Diagnostic territorial, Explication des choix retenus, Evaluation environnementale), sans incidence sur les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les annexes, ni les planches graphiques.	Le dossier de PLU a fait l'objet de corrections et de compléments afin de préciser l'articulation du PLU avec les documents supérieurs, d'expliciter des éléments d'analyse de l'état initial de l'environnement, de synthétiser les enjeux environnementaux, de clarifier certains impacts du PLU sur l'environnement

5.5.2. Modifications concernant le secteur Port Colbert

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°46	PLANCHES DE ZONAGE 13: modification du zonage pour les parcelles AS 0304, 0306, 0307, 0310, 0311, 0312, 0313, 0327, 0328, 0141, et 0370 en partie, sises rue Vernouillet et Soussillon, représentant une surface de 1,57 ha, de UXb en UFb1.	Ce changement s'inscrit dans la volonté exprimée dans le PADD d'inscrire les perspectives de développement dans le renouvellement de la ville, notamment en reconquérant des friches industrielles. Le choix du zonage en UFb1 paraît opportun pour favoriser la couture entre le projet en cours sur le secteur Jacob Delafon - Peugeot et le tissu de faubourgs existant.
Observation n°56	PLANCHE DE ZONAGE 13 : Extension du périmètre de l'OAP Port Colbert, jusqu'aux parcelles AS 0304, 0306, 0307, 0310, 0311, 0312, 0313, 0327, 0328, 0141, et 0370 en partie, sises rue Vernouillet et Soussillon. L'OAP Port Colbert est complété, avec des précisions sur le secteur Jacob Delafon - Peugeot - Vernouillet	L'extension du périmètre de l'OAP vise à intégrer l'îlot dit "Vernouillet" dans le cadre du projet Port Colbert, afin de renforcer la cohérence d'ensemble du projet, et la couture avec les quartiers de faubourgs environnants. Les compléments apportés à l'OAP ont pour objectif d'encadrer le développement du secteur Jacob Delafon - Peugeot - Vernouillet en termes de composition urbaine, de structure viaire, de trame des espaces publics, de qualité paysagère, de mobilité, de mixité fonctionnelle et de volumétrie.
Observation n°43	PLANCHE DE ZONAGE 13 : suppression de la marge de recul de l'avenue Brébant entre les rues Tarbé et Vernouillet	La suppression de la marge de recul s'inscrit dans une mise en cohérence entre l'OAP Port Colbert complétée et le plan de zonage ; la suppression de la marge de recul permettra aux futures constructions de s'implanter en alignement du quai Brébant, qui a vocation à être piétonnisé dans une perspective de dynamisation et de requalification du quartier et de renforcement des modes actifs de déplacement.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°8	PLANCHE DE ZONAGE 13: création d'emplacements réservés : création d'une voie structurante inter-quartier (ER n°34, 5 188 m²), et création d'une voie de desserte dans le prolongement de la rue Voos Taste (ER n°35, 1 088 m²), élargissement des rues du Mont d'Arène (ER n°36, 1 664 m²), Soussillon (ER n°32, 788 m²), Vernouillet (ER n°33, 1 115 m²)	Dans le cadre du projet Port Colbert, pour répondre aux enjeux en termes de mobilité et de couture avec le tissu de faubourg environnant, il est créé deux emplacements réservés voués à renforcer le maillage viaire de ce secteur de friches en mutation: le premier s'inscrivant comme une voie inter-quartier permettant la piétonnisation du quai Brébant, le deuxième comme une voie permettant de desservir les îlots mutables. Trois emplacements réservés sont créés pour élargir certaines voies. Au croisement des rues du Mont d'Arène, Bruyant et de la future voie inter-quartier, au vu des enjeux en termes de circulation et afin de créer un espace de respiration, un emplacement réservé est créé dans le but d'élargir la voirie et réaliser des aménagements paysagers d'accompagnement. Les élargissements de voie concernent également les rues Soussillon et Vernouillet, afin de faciliter la fluidité de la circulation.
Observation n°8	Création de marges de recul de 5 m le long des rues Soussillon et de la nouvelle voie de desserte.	Dans le cadre du projet Port Colbert, le long de la rue Soussillon et de la nouvelle voie de desserte, des marges de recul sont inscrites pour adoucir les rapports d'échelle entre les enveloppes constructibles et le tissu urbain environnant, et créer des ouvertures paysagères vers le canal.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°43	REGLEMENT DE LA ZONE UC: ajout à l'article 3.2. relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques: "Dans le secteur UCb, des implantations autres sont autorisées (...) lorsque le projet de construction se situe en secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dudit secteur", et ajout à l'article 4.2.1.2. relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives dans la bande de 15 mètres: "Des implantations autres sont autorisées lorsqu'il s'agit (...) d'une construction d'une hauteur comprise entre 16 et 39 mètres dans le secteur UCb4 et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dudit secteur"	Dans le cadre du projet Port Colbert, cette modification vise à renforcer la cohérence du règlement, en particulier l'articulation entre les hauteurs permises et les règles d'implantation autorisées, mais aussi à permettre une composition urbaine et architecturale diversifiée et innovante.
Observation n°43	REGLEMENT DE LA ZONE UC: suppression de la disposition de l'article 8.6 relative aux conditions d'ensoleillement, mais renforcement des recommandations en la matière dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Port Colbert" complétée	Pour permettre le développement de projets cohérents et adaptés à leur environnement, la règle relative aux conditions d'ensoleillement est déplacée dans l'OAP en tant que recommandation.

5.5.3. Modifications concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°1	OAP : modification du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Hauts de Cernay", avec décalage de l'axe de vue sur la Cathédrale	Le nouvel axe de vue sur la Cathédrale permet une meilleure mise en valeur du monument depuis le secteur des Hauts de Cernay.
Observation n°60	OAP: dans la légende du schéma de l'OAP "Coutures", les termes "Habitat à créer" sont remplacés par "Zone à dominante d'habitat à créer"	Ce changement vise à permettre le renforcement de la mixité fonctionnelle dans ce quartier, et dynamiser ainsi le secteur des Coutures.
Observation n°63	OAP: dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Sainte-Anne - Naussonces", les jardins familiaux repérés dans le schéma sont supprimés	L'OAP Sainte-Anne - Naussonces comprenait dans l'arrêt de projet une incohérence, dans le sens où les orientations écrites prévoyaient de "Maintenir les jardins familiaux existants

		dans et à proximité du site de projet", tandis que le schéma prévoyait de les maintenir strictement à leur emplacement actuel. Les études opérationnelles relatives à ce projet permettront d'identifier les terrains situés sur site ou à proximité, les plus adaptés d'un point de vue écologique, sanitaire et pédologique pour accueillir les jardins familiaux.

5.5.4. Modifications concernant le patrimoine bâti

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observations n°21 et n°27	PLANCHES DE ZONAGE, RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 3 : RECENSEMENT PATRIMONIAL, et ANNEXE AU REGLEMENT : ajout en tant que "Patrimoine d'intérêt local - immeubles isolés" des immeubles suivants : - 14 rue de la Bonne Femme - 43-45 rue du Colonel Fabien	Cet ajout vise à renforcer la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de la ville, en particulier dans les faubourgs et les quartiers périphériques, il concerne des immeubles présentant un intérêt architectural et patrimonial remarquable.
Observation n°52	PLANCHES DE ZONAGE, RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 3: RECENSEMENT PATRIMONIAL, et ANNEXE AU REGLEMENT: ajout en tant que "Patrimoine d'intérêt local - immeubles isolés" de l'immeuble 6 rue des Trois Raisinets	Cet ajout vise à renforcer la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de la ville notamment dans ce secteur situé à proximité de la Cathédrale. Il concerne un immeuble présentant un intérêt architectural remarquable.

La liste des immeubles isolés repérés au titre du patrimoine d'intérêt local est étendue à 332 éléments.

5.5.5. Modifications concernant le patrimoine végétal

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°24	PLANCHE DE ZONAGE 18 : suppression de l'espace boisé classé situé sur les parcelles DO 0282 et 0803, sises rue de Sacy, représentant une surface de 1 477 m²	La suppression de cette contrainte rend possible l'extension du foyer l'Arche, établissement médico-social accueillant des personnes déficientes intellectuelles. Elle contribue ainsi à l'orientation n°3-4 du PADD, visant à soutenir une politique audacieuse de cohésion sociale (seniors, petite enfance, jeunesse, handicaps...), en lien avec le Programme local de l'habitat. Le site concerné ne présente pas un fort intérêt paysager et biologique, notamment du fait de son faible boisement et de son inaccessibilité depuis le domaine public.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°65	PLANCHE DE ZONAGE 13: suppression de l'alignement d'arbres de 50 m linéaire situé le long de la rue Henri Menu (parcelle IK1145)	La levée de cette contrainte vise à rendre possible le projet d'extension du Musée des Beaux-Arts, permettant à la ville de conforter son rayonnement à travers ses grands équipements, notamment culturels, concourant ainsi à la dynamisation du cœur de ville. L'extension du musée permet de renforcer la vocation culturelle, touristique et de loisirs de Reims, et de promouvoir l'accès à la culture de la population. Le projet d'extension intégrera une dimension paysagère qualitative, intégrant le cas échéant une compensation de l'alignement supprimé.

5.5.6. Modifications concernant les emplacements réservés

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°59	PLANCHE DE ZONAGE 13 : Suppression de l'emplacement réservé n°2 pour sa partie située entre la voie Taittinger et le pont de Vesle, sur la rive ouest de la Vesle, représentant une surface de 3 987 m².	La portion de cet emplacement réservé s'inscrit en discontinuité avec les autres tronçons, avec deux coupures de part et d'autre : la voie Taittinger d'un côté, et le pont de Vesle de l'autre. La communauté urbaine du Grand Reims, bénéficiaire, ne réalisera pas sur ce tronçon l'opération pour lequel l'emplacement réservé a été créé, à savoir l'aménagement d'un passage le long de la Vesle.
Observation n°61	PLANCHE DE ZONAGE 10 et ANNEXE AU REGLEMENT : suppression de l'emplacement réservé n°22, représentant une surface de 2 941 m²	Compte tenu de la création de la ZAC Sernam Boulingrin, l'emplacement réservé s'inscrit désormais en incohérence avec le projet sur ce secteur. La Ville de Reims, bénéficiaire, ne réalisera pas l'objet de cet emplacement réservé, à savoir la création d'un espace paysager.

5.5.7. Modifications de zonage et concernant la planche des hauteurs

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°5	PLANCHE DES HAUTEURS CENTRE: suppression des règles de hauteur le long de la parcelle CZ 0052 (rue Saint-Nicaise et rue Saint-Jean-Césarée)	Mise en cohérence du Plan des Hauteurs avec le règlement de zone UCb3. En effet, le règlement concerné ne fait aucune référence au Plan des Hauteurs.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°24	PLANCHE DE ZONAGE 5: changement de zonage pour les parcelles KK609 et KK610, sises bd Hector Berlioz, représentant une surface de 5 822 m², de UNa en UDa.	Cette modification vise à permettre la reconquête d'un parking délaissé pour permettre l'extension du foyer Jamais Seul, contribuant ainsi à accroître la capacité d'hébergement d'urgence de la Ville, en lien avec le Programme local de l'habitat. Le zonage choisi, UDa, permet de s'intégrer dans le tissu urbain environnant.
Observation n°24	PLANCHES DE ZONAGE 19 et 20: changement de zonage pour une partie de la parcelle CE 0454 sise chemin des Rouliers, représentant une surface de 4,34 hectares, de UEb en UPa.	Cette modification vise à permettre la reconquête d'un délaissé du secteur du Moulin de la Housse, en frange de la cité-jardin du Chemin vert et du quartier de l'Europe en renouvellement urbain et voué à évoluer dans les prochaines années. Ce changement s'inscrit dans une logique d'utilisation et d'occupation raisonnée de l'enveloppe urbaine, concourant aux objectifs de renouvellement de la ville et de modération de la consommation d'espace agricole. L'aménagement de ces parcelles actuellement non-bâties sera réalisé principalement sous forme de maisons individuelles permettant de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, notamment celui de garantir une gamme diversifiée de l'offre en logements de l'habitat individuel et du demi collectif intégré à son environnement ; et permettant également de réaliser une couture urbaine de qualité entre les quartiers précités dans le respect des orientations de l'AVAP.
Observation n°30	PLANCHE DE ZONAGE 5 : changement de zonage pour les parcelles AL 0186, 0187, 0188, 0189, 0206, 0207, 0208, 0365, 0372, 0373, 0299, 0366, 0367 et 0184 en partie, sises rue de Florence et rue Desbureaux, représentant une surface de 1,1 ha, de UNa en UDa.	Ce changement vise à répondre aux orientations du PADD, en particulier celle de conforter et développer la mixité sociale et urbaine, en rééquilibrant l'offre de logements sur ce secteur en devenir, et celle de promouvoir une offre résidentielle diversifiée, afin de permettre un parcours résidentiel complet pour les habitants. Le zonage choisi, UDa, permet de s'intégrer dans le tissu urbain environnant.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°30	PLANCHE DE ZONAGE 5 : changement de zonage pour les parcelles AI 0019, 0020, 0460, 0651 en partie, AL 0149, 0154, 0301, 0311, 0312, 0313, 0314, 0342, 0343, 0344, 0363, 0364, 0396, 0397, 0398, 0399, sises rue de la 12e Escadre d'Aviation, représentant une surface de 3,91 ha, de UNa en UDa.	Ce changement vise à répondre aux orientations du PADD, en particulier celle de conforter et développer la mixité sociale et urbaine, en rééquilibrant l'offre de logements sur ce secteur en devenir, et celle de promouvoir une offre résidentielle diversifiée, afin de permettre un parcours résidentiel complet pour les habitants. Le zonage choisi, UDa, permet de s'intégrer dans le tissu urbain environnant.
Observation n°30	PLANCHE DE ZONAGE 18: changement de zonage pour la parcelle DP 0180 en partie, sise rue de Dunkerque, représentant une surface de 4 246 m², de UNa en UPa.	Ce changement vise à répondre aux orientations du PADD, en particulier celle de conforter et développer la mixité sociale et urbaine, en rééquilibrant l'offre de logements sur ce quartier prioritaire de la politique de la ville, et celle de promouvoir une offre résidentielle diversifiée, afin de permettre un parcours résidentiel complet pour les habitants. Le zonage UPa permet d'inscrire les futures constructions dans le respect des règles du tissu de cité-jardin voisin.
Observation n°6	PLANCHE DE ZONAGE 14 : changement de zonage pour les parcelles CK 0020 et 0021 et 0354, sises rue des 16e et 22e Dragons et rue de la Pompelle, représentant une surface de 4 295 m², de UNa en UDa.	Cette modification permet aux constructions existantes de s'étendre de manière limitée, dans le respect des règles d'implantation et de volumétrie inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme. Le zonage choisi, UDa, permet de s'intégrer dans le tissu urbain environnant.
Observation n°24	PLANCHE DE ZONAGE 15 : uniformisation du zonage pour la parcelle CN 0527, sise rue de la Meuse, en UDe. Le changement de zonage, de UXb en UDe représente une surface de 378 m².	La parcelle concernée était divisée en deux zonages. Par souci de cohérence, le zonage de la parcelle est harmonisé en faveur d'un zonage mixte, s'inscrivant dans le respect du tissu environnant.
Observation n°30	PLANCHE DE ZONAGE 5: correction d'une erreur matérielle : changement de zonage pour la parcelle AL 0421, sise à l'angle de la rue Alfred Gérard et du boulevard des Belges, représentant une surface de 20 m², de UNa en UDa.	Le secteur de la rue Alfred Gérard a fait l'objet d'un changement de zonage en UDa lors de l'arrêt de projet. Cette parcelle de 20 m² a toutefois été omise, il est donc procédé au changement de zonage, par souci de cohérence.

5.5.8. Modifications apportées au règlement

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°64	REGLEMENT DE LA ZONE UC : correction d'une erreur matérielle : rétablissement des règles de stationnement du PLU antérieur pour les secteurs UCa, UCc et Ucd.	Une erreur matérielle a fait disparaître lors de l'élaboration du dossier d'arrêt de projet les normes de stationnement dans les secteurs UCa, UCc et UCd. Il s'agit toutefois de secteurs péri-centraux, pour lesquels il est nécessaire de maintenir les exigences du PLU antérieur pour répondre aux problématiques de stationnement et limiter l'occupation du domaine public.
Observation n°66	REGLEMENT DU SECTEUR UC : création d'un article 8.3.1.: "Dans le secteur UCb2: la hauteur maximale autorisée est de 16 mètres sauf le long des rues des Docks Rémois, Edouard Mignot, et le long du tronçon de la rue des Romains situé entre la rue des Docks Rémois et la rue Edouard Mignot, où la hauteur maximale autorisée est 21 m". L'article 4.2. relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives est modifié, afin que la bande constructible évoquée soit portée à 20 m le long des rues des Docks Rémois, Edouard Mignot, et le long du tronçon de la rue des Romains situé entre la rue des Docks Rémois et la rue Edouard Mignot".	Ce changement s'inscrit dans la volonté exprimée dans le PADD d'inscrire les perspectives de développement dans le renouvellement de la ville, notamment en favorisant la reconquête des friches industrielles. Les hauteurs permises s'inscrivent dans le respect du tissu de faubourgs environnant et dans le cadre de l'évolution en cours du quartier.
Observation n°45	REGLEMENT DU SECTEUR UD : ajout à l'article 4.1.2., relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, du paragraphe suivant : "Toutefois, s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la propriété voisine, la construction nouvelle qui sera édifiée en limite de propriété ne devra pas excéder la hauteur de la construction voisine."	Cette modification permet une densification mesurée du tissu urbain des quartiers périphériques, tout en tenant compte des volumétries environnantes existantes.
Observation n°60	REGLEMENT DU SECTEUR UD : modification de l'article 4.4.: "Dans l'ensemble de la zone pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics et pour les équipements de santé et d'action sociale : pas de prescription particulière."	Ce changement vise, dans une optique de dynamisation des quartiers, à renforcer la mixité fonctionnelle et la consolidation de la cohésion sociale.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observation n°27	REGLEMENT et RAPPORT DE PRESENTATION : correction d'erreurs matérielles, d'anomalies et d'incohérences (par exemple mots répétés deux fois, numérotation d'article erronée…)	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de corrections non substantielles.

5.5.9. Observations de l'Etat

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observations de l'Etat	PLANCHE DE ZONAGE 2 et OAP : création de l'OAP sur le secteur "Les Eaux Vannes / La Folie", classé en AUx1	Déjà classé en zone à urbaniser dans le PLU antérieur, le secteur "Les Eaux Vannes / La Folie" doit légalement faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettant d'encadrer son développement.
Observations de l'Etat	RAPPORT DE PRESENTATION, REGLEMENT, OAP et ANNEXES : routes classées à grande circulation - Information	Afin de faciliter la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de compléments d'information concernant cette thématique conformément au Porter à connaissance de l'état.
Observations de l'Etat	RAPPORT DE PRESENTATION, RECENSEMENT PATRIMONIAL : correction d'erreurs matérielles (fiches explicatives en doublons donc supprimées.)	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, le document cité a fait l'objet de corrections non substantielles.
Observations de l'Etat	RAPPORT DE PRESENTATION et ANNEXES : risques technologiques et inondation. Actualisation de certaines dénominations d'établissements classés	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de corrections non substantielles.
Observations de l'Etat	RAPPORT DE PRESENTATION : prise en compte du SAGE Aisne- Vesle-Suippe	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de corrections non substantielles.
Observations de l'Etat	REGLEMENT : concernant les clôtures, la rédaction a été complétée comme suit : "2.1. Les clôtures, sous réserve des conditions fixées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones". Concernant les démolitions en zones A et N, la rédaction a été complétée comme suit : "2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne mettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (articles L.421-3 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme)."	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de corrections non substantielles.

Observation	Modifications apportées au document	Justification
Observations de l'Etat	REGLEMENT DE LA ZONE UE: l'article 2.6 est complété avec le rajout de la mention « autoroutière ».	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de corrections non substantielles.
Observations de l'Etat	Annexe du PLU : arrêtés préfectoraux relatifs aux champs captants manquant. Intégration des arrêtés dans le document.	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme...
Observations de l'Etat	RAPPORT DE PRESENTATION, ANNEXES ET PLANCHES GRAPHIQUES : servitudes d'utilité publique relatives à la conservation des eaux, aux monuments historiques, à la réserve naturelle régionale, au plan d'alignement, aux canalisations de gaz, installations sportives, télécommunications, ligne SNCF, relation aérienne, gestionnaires des servitudes. (corrections de dates erronées, intégration de l'information sur la servitude régionale etc.)	Afin de faciliter la compréhension, la cohérence et l'instruction du plan local d'urbanisme, les documents cités ont fait l'objet de compléments et/ou de corrections non substantielles.
Observations de l'Etat	PLANCHE DE ZONAGE 11 et ANNEXES : les périmètres d'isolement relatifs à l'activité Cello Plastic sont supprimés, suite à la cessation d'activités le 06/09/2017	Additif au porter à connaissance reçu en juin 2017 intégré dans la révision pour éviter une procédure supplémentaire de mise à jour.
Observations de l'Etat	PLANCHE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE et ANNEXES : la servitude ferroviaire T1 est modifiée.	Additif au porter à connaissance reçu en juin 2017 intégré dans la révision pour éviter une procédure supplémentaire de mise à jour.

5.5.10. Evolution des superficies de zonage après enquête publique

PLU précédent		PLU révisé	
Zones du PLU	**Surfaces en hectares**	**Zones du PLU**	**Surfaces en hectares**
Zones Urbaines U		**Zones Urbaines U**	
UA	226,18	**UA**	226,18
UB	44,84	**UB**	44,84
UC	106,93	**UC**	106,93
UD	523,94	**UD**	530,00
UE	766,31	**UE**	761,97
UF	347,86	**UF**	349.43
UM	10,47	**UM**	10,47
UN	271,66	**UN**	265,22
UP	91,93	**UP**	96,69
UR	269,83	**UR**	269,83
UV	78,29	**UV**	78,29
UX	609,31	**UX**	607,70
UZ	314,98	**UZ**	314,98
TOTAL des zones U	**3662,42**	**TOTAL des zones U**	**3662,42**
Zones A Urbaniser AU			
AUa	70,48	**AUa**	70,48
AUb	131,78	**AUb**	131,78
AUx	40,88	**AUx**	40,88
TOTAL des zones AU	**243,14**	**TOTAL des zones AU**	**243,14**
Zones Agricoles A			
Aa	536,13	**A**	536,13
TOTAL des zones A	**536,13**	**TOTAL des zones A**	**536,13**
Zone Naturelle et Forestière N			
N	251,63	**N**	251,63
TOTAL des zones N	**251,63**	**TOTAL des zones N**	**251,63**

Les variations de superficie pouvant être observées dans l'évolution de la surface des zones entre cette présentation et les différentes présentations existantes notamment dans le PADD et le rapport de présentation – modification de changement de zonage sont dues au mode de calcul total de chaque zone calée sur les axes centraux des voiries et non sur les délimitations de parcelles.