



PLAN LOCAL D'URBANISME DE REIMS

Additif au rapport de présentation

Modification n°4

Dates d'approbation:
Révision : 28/09/2017
Modification simplifiée n°1 : 19/12/2019
Modification n°1 : 19/12/2019
Modification simplifiée n°2 : 24/06/2021
Révision allégée n°1 : 30/09/2021
Modification n°2 : 15/12/2022
Révision allégée n°2 : 30/03/2023
Modification simplifiée n°3 : 27/06/2024
Révision allégée n°3 : 26/09/2024
Mise en compatibilité n°1 : 26/09/2024
Modification n°3 : 18/12/2024
Révision allégée n°4 : 26/06/2025
Modification n°4 : XX/XX/XXXX

Reims.fr

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Reims a été révisé le 28 septembre 2017, et a fait l'objet de plusieurs évolutions, dont la dernière a été approuvée le 26 juin 2025

Le PLU est un document de planification qui évolue et s'adapte autant aux évolutions législatives et réglementaires qu'aux projets que la collectivité souhaite mettre en œuvre sur son territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal de Reims, lors de sa séance du 22 juin 2026 a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n°4 de son PLU.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La délibération du conseil municipal sollicitant le lancement de la procédure de modification n°4 a défini les objectifs suivants :

- d'adapter le règlement du PLU afin de faciliter la réalisation d'équipements publics,
- de le mettre en conformité avec les nouvelles exigences légales en matière de stationnement sur domaine privé,
- de supprimer les prescriptions graphiques liées à l'ancienne zone d'aménagement concerté Croix Blandin,

La loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a transformé les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme.

Ainsi, en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, les changements apportés à un PLU sont désormais soumis à une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, à savoir lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PLU n'a pas pour objet de modifier les orientations du PADD ; ainsi les présents changements s'opèrent dans le cadre d'une procédure de modification.

2. Les changements apportés au plan local d'urbanisme

Les changements sont structurés autour de plusieurs axes :

- adaptation des normes de stationnement des véhicules et des vélos afin de prendre en compte les nouvelles exigences légales, l'évolution des transports structurants de la commune, et des éléments de contexte urbain,
- modification des règles relatives aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs, afin de permettre le développement d'espaces verts au sein des opérations de logements collectifs,
- adaptation des règles au sein du secteur UZd2, afin de faciliter la réalisation d'équipements publics,
- suppression des prescriptions graphiques liées à l'ancienne zone d'aménagement concerté Croix Blandin, pour tenir compte de la suppression de cette ZAC.

2.1. Adaptation des normes de stationnement des véhicules et des vélos

Contexte

Le plan local d'urbanisme de Reims en vigueur définit des normes de stationnement des véhicules, déclinées par zones et secteurs, et en fonction des types de construction, destinations et sous-destinations. Dans un périmètre de 500 m autour des stations de tramway et des gares ferroviaires, certaines normes de stationnement sont réduites conformément aux exigences légales en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

La loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a modifié les dispositions suivantes :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement
- Pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement
- Lorsque les constructions sont situées à moins de 800 m (et non plus 500 m) d'une gare, d'une station de transport guidé ou de transport collectif en site propre, si la qualité de la desserte le permet :
 - o pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement
 - o pour les logements autres que ceux mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, logements-foyers, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

Par ailleurs, depuis la fin d'année 2025, la communauté urbaine du Grand Reims a restructuré son réseau de transport public, en développant notamment une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS), dont la majeure partie est en site propre. Le Plan de Mobilités approuvé par la communauté urbaine le 17 décembre 2025 a qualifié de transports structurants le train, tramway et les bus à haut niveau de service avec une desserte suffisante (supérieure à 30 par jour).

Aussi, il a été observé que le respect des normes de stationnement de véhicules fixées dans le plan local d'urbanisme pour les écoles maternelles et primaires peut être difficilement réalisable dans certains secteurs de la commune (centre-ville et faubourgs), au regard notamment des densités et contraintes urbaines. Elles ne font pas l'objet de prescriptions particulières dans le centre-ville, contrairement aux secteurs de faubourg.

Enfin, l'arrêté ministériel du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments a défini de nouvelles exigences en la matière :

- chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum
- le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est défini pour les ensembles d'habitation, bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail, bâtiments accueillant un service public, bâtiment constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

- les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment

Justifications

Le périmètre de réduction des normes de stationnement est modifié pour tenir compte des nouvelles exigences légales et du développement du réseau de transport public au sein de la commune :

- il est étendu aux stations de bus à haut niveau de service, en plus des gares et stations de tramway
- le rayon autour de ces stations passe de 500 m à 800 m

La quasi intégralité des zones du plan local d'urbanisme ne s'inscrit plus dans le respect des obligations légales issues de l'entrée en vigueur de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, à savoir :

- 1 place par logement au sein du périmètre de réduction des normes de stationnement
- 1 place par logement pour les logements locatifs aidés en-dehors du périmètre de réduction des normes de stationnement
- 0,5 place par logement pour les logements locatifs aidés au sein du périmètre de réduction des normes de stationnement
- 0,5 aire de stationnement par les logements pour les résidences seniors et étudiants dans l'ensemble de la commune. L'article R151-46 du code de l'urbanisme disposant que trois places d'hébergement et d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement, la norme à ne pas dépasser est de 1 place pour 6 unité d'hébergement pour ces types de construction

Les normes de stationnement applicables dans l'ensemble des zones sont modifiées pour respecter ces exigences. Ces changements contribuent à favoriser le recours aux transports publics, à réduire l'usage de la voiture, concourant à la lutte contre l'émission de gaz à effet de serre.

Dans le même sens, les normes de stationnement de véhicules pour les écoles primaires et maternelles ne sont plus réglementées au sein de la zone UF (faubourgs), comme c'est déjà le cas en zone UA, afin de tenir compte des densités et contraintes urbaines de ces secteurs. Il est décidé de préciser que le nombre de places de stationnement est défini en fonction des besoins.

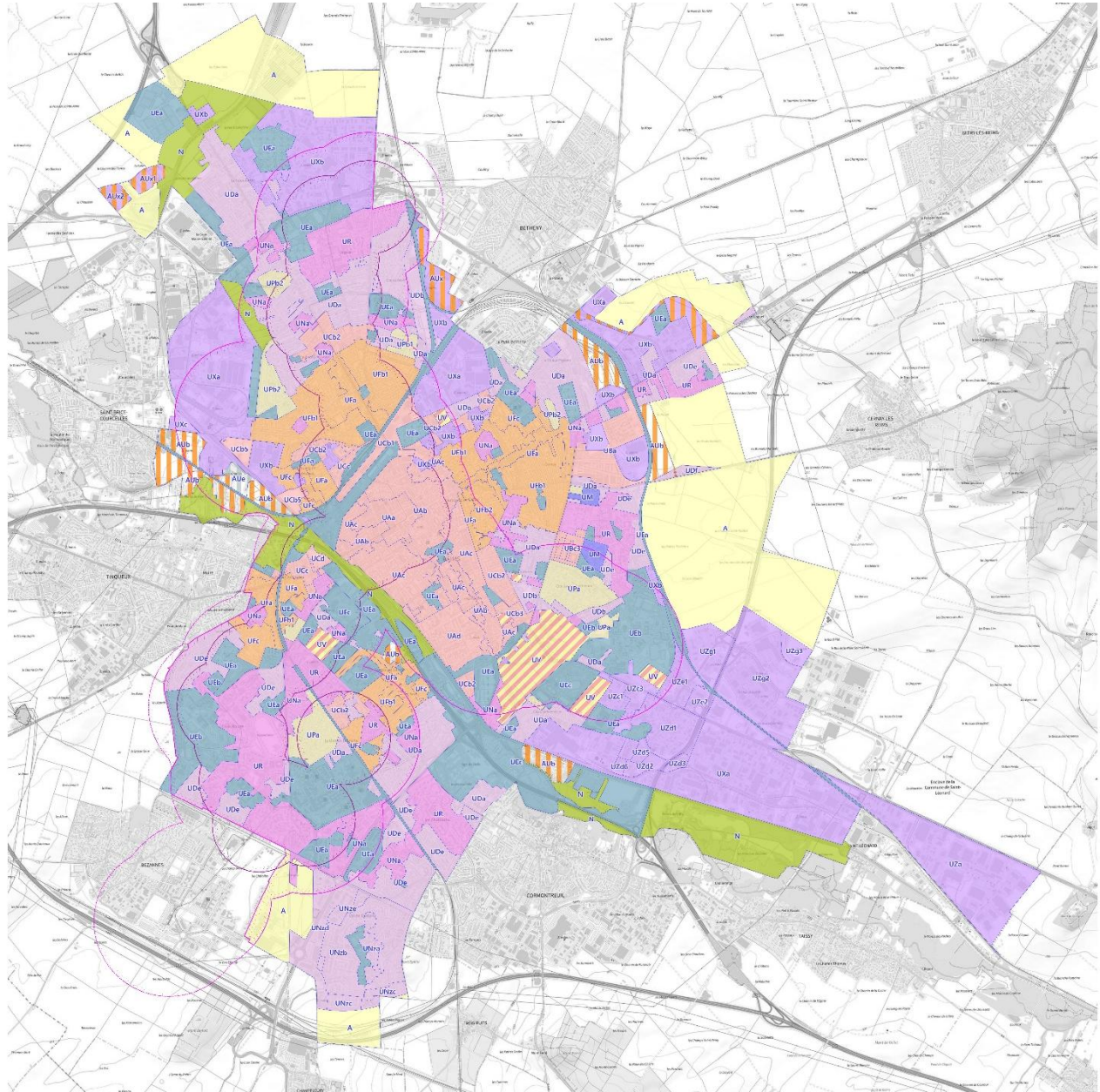
Afin de respecter les exigences en matière de stationnement des vélos dans l'ensemble de la commune, il est proposé de modifier les dispositions générales et introduire notamment les règles suivantes :

- Définition de normes en matière de confort et de sécurité,
- surface minimale de 5 m²,
- localisation des stationnements vélos à moins de 50 m de ou des entrée(s) principale(s) du bâtiment
- lors de la réhabilitation de bâtiments existants disposant d'un minimum de 10 places de stationnement de véhicules, un emplacement de stationnement de vélo est exigé par logement (sauf si la réalisation du stationnement de vélo implique une suppression du nombre de places de stationnement automobile qui ne garantirait plus le respect des exigences du PLU en matière de stationnement de véhicules)
- des normes de stationnement sont définies, en conformité avec les exigences légales :
 - pour les opérations de 2 logements et plus : 1 emplacement minimum par logement, 2 emplacements par logement à partir du type 3
 - pour la sous-destination hébergement : 1 emplacement pour 3 unités d'hébergement
 - pour les destinations bureaux, locaux et bureaux accueillant des administrations des services publics, il n'est pas possible de prendre en compte les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 (15% de l'effectif total des effectifs). En effet, cet élément n'a pas à être précisé lors du dépôt de l'autorité d'urbanisme. Il est proposé de définir la norme suivante : un emplacement pour 100 m² de surface de plancher,
 - pour les destinations d'industrie et les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial au sens de l'article L752-3 du code de commerce, l'arrêté ministériel prévoit un seuil minimal correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements, ce qui n'est pas vérifiable lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. La norme suivante est proposée : un emplacement pour 500 m² de surface de plancher, sans dépasser 100 emplacements.
 - Par ailleurs, il sera précisé que, dans tous les cas, le nombre d'emplacements exigés ne peut être inférieur au seuil minimal fixé dans le code de la construction et de l'habitation.

Des règles spécifiques sont définies en UBa, dans le secteur de plan masse, celles-ci n'étant pas conformes aux exigences légales, elles sont supprimées et y sont appliquées les dispositions générales.

Adaptations des plans de zonage

Périmètre de réduction des normes de stationnement avant et après modification



Périmètre issu du PDU de réduction des normes de stationnement 2025



Périmètre issu du PDU de réduction des normes de stationnement 2026



Périmètre issu du PDU de réduction des normes de stationnement 2026 hors Reims

Sont concernées les planches de zonage 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27 et 28.

Adaptation du règlement écrit

Avant modification	Après modification
REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES Article 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...) Stationnement des vélos : Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces couverts pour le stationnement des vélos, conformément aux dispositions ci-après : • <i>Pour les opérations de logements collectifs :</i> un ou plusieurs locaux comportant 1m² par logement à partir du 5^{ème} 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. • <i>Pour les opérations à usage de bureaux, services, commerces comptant plus de 150m² de surface de plancher :</i> 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. • <i>Pour les équipements publics ou collectifs, y compris ceux à usage d'enseignement :</i> 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.	REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES Article 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...) Stationnement des vélos : Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces couverts pour le stationnement des vélos, conformément aux dispositions ci-après : • <i>Pour les opérations de logements collectifs :</i> un ou plusieurs locaux comportant 1m² par logement à partir du 5^{ème} 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. • <i>Pour les opérations à usage de bureaux, services, commerces comptant plus de 150m² de surface de plancher :</i> 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. • <i>Pour les équipements publics ou collectifs, y compris ceux à usage d'enseignement :</i> 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. • <i>Pour les opérations de deux logements et plus :</i> 1 emplacement minimum par logement ; 2 emplacements par logement à partir du type 3 • <i>Pour la sous-destination hébergement :</i> 1 emplacement pour 3 unités d'hébergement • <i>Pour les destinations Bureaux, Locaux et bureaux accueillant des administrations des services publics :</i> 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher • <i>Pour la destination Industrie, et les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce :</i> 1 emplacement pour 500 m² de surface de plancher, sans dépasser 100 emplacements • <i>Dans tous les cas, le nombre d'emplacements exigés ne peut être inférieur au seuil minimal fixé dans le code de la construction et de l'habitation</i>

	Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuels (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo). La surface minimale de cet espace est de 5 m² Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Les locaux seront situés dans le bâtiment ou sur l'unité foncière à moins de 50 m de(s) l'entrée(s) principale(s) du bâtiment.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB Article UB 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...) 15.2. Normes : 15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation <u>Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :</u> 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement. ▪ 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. ▪ Dans les programmes de plus de 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements. - Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs. ▪ Toutefois, dans le sous-secteur UBc1, pour les logements individuels, la norme est fixée à 2 places par logement, dont 1 immédiatement accessible depuis la voie. <u>Dans le secteur de plan masse repéré aux plans de</u>	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB Article UB 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...) 15.2. Normes : 15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation <u>Pour les constructions situées à la fois hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) et hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré au plan de zone :</u> 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement. ▪ 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. ▪ Dans les programmes de plus de 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements. - Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs. ▪ Toutefois, dans le sous-secteur UBc1, pour les logements individuels, la norme est fixée à 2 places par logement, dont 1 immédiatement accessible depuis la voie. <u>Pour les constructions situées à la fois hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) et dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré au plan de zone :</u> ▪ 1 place par logement ▪ Aucune exigence de places visiteurs.

zone (secteur UBa): 1 place par logement.

15.2.1.1. Pour des ensembles de logements locatifs aidés : il est exigé uniquement 1 place par logement.

15.2.1.2. Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors :

Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) : 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) : aucune exigence.

(...)

15.7. Stationnement des vélos :

- **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) :** Voir dispositions communes à toutes les zones
- **Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) :** Pour les opérations de logements collectifs : un local comportant 2 m² par logement à partir du 5^{ème} logement totalisant une surface minimale cumulée de 15m².

Dans le secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa): 1 place par logement.

15.2.1.1. Pour des ensembles de logements locatifs aidés : il est exigé uniquement 1 place par logement.

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré au plan de zone : 1 place par logement

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré au plan de zone : 0,5 place par logement

15.2.1.2. Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors :

Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) : 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) : aucune exigence.

1 place pour 6 unités d'hébergement.

(...)

15.7. Stationnement des vélos :

- Dans l'ensemble de la zone, hors secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) : Voir dispositions communes à toutes les zones
- Dans le secteur de plan masse repéré au plan de zone (secteur UBa) : Pour les opérations de logements collectifs : un local comportant 2 m² par logement à partir du 5^{ème} logement totalisant une surface minimale cumulée de 15m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Article UC 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Dans l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur UCb1 :

(...)

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou séniors :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Article UC 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Dans l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur UCb1 :

(...)

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou séniors :

<u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 place pour 3 unités d'hébergement. <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 place pour 6 unités d'hébergement.	<u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 place pour 3 unités d'hébergement. <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 place pour 6 unités d'hébergement.
(...) 15.3. Dans le secteur UCb1 : 15.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation: <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 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.	(...) 15.3. Dans le secteur UCb1 : 15.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation: <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 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. 15.3.1.1. Pour des ensembles de logements locatifs aidés <u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 aire de stationnement par logement <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 0,5 aire de stationnement par logement 15.3.1.2. Pour les résidences étudiants ou seniors : 1 place pour 6 unités d'hébergement.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD Article UD 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...) 15.2. Normes : (...)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD Article UD 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...) 15.2. Normes : (...)

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou seniors : <i>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i> 1 place pour 3 unités d'hébergement. <i>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i> 1 place pour 6 unités d'hébergement. (...)	15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou seniors : ~~<i>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i>~~ ~~1 place pour 3 unités d'hébergement.~~ ~~<i>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i>~~ 1 place pour 6 unités d'hébergement. (...)
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE <i>Article UE 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement</i> (...) 15.2. Normes : 15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation (...) 15.2.1.1 Pour les résidences services : <i>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i> 1 place pour 3 unités d'hébergement. <i>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i> 1 place pour 5 unités d'hébergement 15.2.1.2 Pour les résidences universitaires ou seniors :	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE <i>Article UE 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement</i> (...) 15.2. Normes : 15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation (...) 15.2.1.1. Pour les ensembles de logements locatifs aidés : ~~<i>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i>~~ ~~1 aire de stationnement par logement~~ ~~<i>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i>~~ ~~0,5 aire de stationnement par logement~~ 15.2.1.4.2. Pour les résidences services : <i>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i> 1 place pour 3 unités d'hébergement. <i>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</i> 1 place pour 5 unités d'hébergement. 15.2.1.2.3. Pour les résidences universitaires ou seniors :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

~~Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :~~

- ~~▪ 1 place pour 3 unités d'hébergement.~~

~~Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :~~

- ~~▪ 1 place pour 6 unités d'hébergement.~~

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**Article UF 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

(...)

15.3. Normes :**15.3.1. Pour les constructions à usage d'habitation**

(...)

15.3.1.3 Pour les résidences universitaires ou seniors :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

(...)

15.3.4. Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

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

b) 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**Article UF 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

(...)

15.3. Normes :**15.3.2. Pour les constructions à usage d'habitation**

(...)

15.3.1.3 Pour les résidences universitaires ou seniors :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

(...)

15.3.4. Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

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

b) Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe primaire et/ou maternelle, pour les classes primaires et/ou maternelles : en fonction des besoins
- 3 places par classe en collège,
- 6 places par classe pour les lycées,
- 1 place pour 3 étudiants.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Article UM 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

15.2. Normes :

15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher 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.

En outre, dans les programmes de plus de 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements. Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs et pour les logements individuels.

15.2.2. Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Article UM 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

15.2. Normes :

15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

1 place par tranche de 70m² de surface de plancher 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.

En outre, dans les programmes de plus de 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements. Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs et pour les logements individuels.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place par logement

15.2.2. Pour les ensembles de logements locatifs aidés :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 aire de stationnement par logement

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 0,5 aire de stationnement par logement

15.2.3. Pour les résidences universitaires ou séniors :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

15.2.2.4. Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN**Article UN 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement****15.2. Normes :****15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

(...)

B. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzcPour les logements individuels :

- Au moins 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte et 1 place aménagée à l'air libre sur la parcelle. L'espace compris entre l'alignement et l'entrée du garage peut être considéré comme place de stationnement.
- Dans les secteurs UNza et UNzb, au moins 40% des places non couvertes pourront être regroupées à l'extérieur de la parcelle. Elles devront, dans ce cas, demeurer accessibles aux visiteurs. Pour les programmes d'individuels groupés, les garages pourront être regroupés par unités de 4 à 8 garages environ.
- Dans le sous-secteur UNzc, chaque parcelle devra disposer de 2 places de stationnement sur la parcelle elle-même, dont au moins 1 couverte

Pour les logements collectifs ou individuels superposés :

- Au moins 1,5 place de stationnement par logement, dont 1 couverte. Les places non couvertes seront banalisées.

(...)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN**Article UN 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement****15.2. Normes :****15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

(...)

B. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc,Pour les logements individuels :

- **Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement :** au moins 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte et 1 place aménagée à l'air libre sur la parcelle. L'espace compris entre l'alignement et l'entrée du garage peut être considéré comme place de stationnement.
- **Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement : 1 place par logement**
- Dans les secteurs UNza et UNzb, au moins 40% des places non couvertes pourront être regroupées à l'extérieur de la parcelle. Elles devront, dans ce cas, demeurer accessibles aux visiteurs. Pour les programmes d'individuels groupés, les garages pourront être regroupés par unités de 4 à 8 garages environ.
- Dans le sous-secteur UNzc, **hors du périmètre de réduction des normes de stationnement**, chaque parcelle devra disposer de 2 places de stationnement sur la parcelle elle-même, dont au moins 1 couverte.

Pour les logements collectifs ou individuels superposés :

- **Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :** au moins 1,5 place de stationnement par logement, dont 1 couverte. Les places non couvertes seront banalisées.

- **Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement : 1 place par logement**

(...)

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou seniors : <u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 place pour 3 unités d'hébergement <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> 1 place pour 6 unités d'hébergement	15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou seniors : ~~<u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u>~~ ~~1 place pour 3 unités d'hébergement.~~ ~~<u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u>~~ 1 place pour 6 unités d'hébergement.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP Article UP 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement <u>15.2. Normes :</u> 15.2.3. Pour les autres destinations : (...) <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> ■ Pour les résidences services : 1 place pour 5 unités d'hébergement. ■ Pour les résidences universitaires ou seniors : 1 place pour 6 unités d'hébergement.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP Article UP 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement <u>15.2. Normes :</u> (...) 15.2.3. Pour les ensembles de logements locatifs aidés ~~<u>Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement :</u>~~ ■ 1 aire de stationnement par logement ~~<u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :</u>~~ ■ 0,5 aire de stationnement par logement 15.2.4. Pour les résidences étudiantes et seniors ■ 1 place pour 6 unités d'hébergement. 15.2.3-5. Pour les autres destinations : (...) <u>Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :</u> ■ Pour les résidences services : 1 place pour 5 unités d'hébergement. ■ ~~Pour les résidences universitaires ou seniors : 1 place pour 6 unités d'hébergement.~~

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Article UR 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

15.2. Normes :

15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou séniors :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Article UR 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

15.2. Normes :

15.2.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

15.2.1.3 Pour les résidences universitaires ou séniors :

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 3 unités d'hébergement.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Article UV 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...)

15.2. Normes :

(...)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Article UV 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement (...)

15.2. Normes :

15.2.1. Pour la destination habitation

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :

- 1 place par logement

15.2.1.1. Pour les ensembles de logements locatifs aidés

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement :

- 1 aire de stationnement par logement

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :

- 0,5 aire de stationnement par logement

15.2.1.2. Pour les résidences étudiantes et séniors

- 1 place pour 6 unités d'hébergement

15.2.2. Pour les autres destinations

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- ***Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :***

-1 place pour 200 m² de surface de plancher.

- *Pour les bureaux* : 1 place pour 40m² de surface de plancher.

- ***Pour les constructions à usage commercial*** : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- ***Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :***

-Aucune exigence sauf pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 500 m² de surface de plancher.

- ***Pour les constructions à usage commercial*** : aucune exigence.

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- ***Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :***

-1 place pour 200 m² de surface de plancher.

- *Pour les bureaux* : 1 place pour 40m² de surface de plancher.

- ***Pour les constructions à usage commercial*** : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :

- ***Pour les constructions concernant les activités des secteurs secondaire ou tertiaire :***

-Aucune exigence sauf pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 500 m² de surface de plancher.

- ***Pour les constructions à usage commercial*** : aucune exigence.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**Article UX 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

(...)

15.2. Normes :

Dans l'ensemble de la zone :

15.2.1. Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :**a) Pour les habitations :**

- 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.

(...)

15.2.1. Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :**a) Pour les habitations :**

- 1 place par logement.
- Aucune exigence de places visiteurs
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**Article UX 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

(...)

15.2. Normes

Dans l'ensemble de la zone :

15.2.1. Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :**a) Pour les habitations :**

- 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.

- Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 1 aire de stationnement par logement;

- Pour les résidences étudiantes et seniors : 1 place pour 6 unités d'hébergement

(...)

15.2.1. Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :**a) Pour les habitations :**

- 1 place par logement, sans exigence de places visiteurs. Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

- Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 0,5 aire de stationnement par logement;

- Pour les résidences étudiantes et seniors : 1 place pour 6 unités d'hébergement

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Article UZ 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Normes :

15.2.1. Dans le secteur Uza

- pour les logements de fonction : 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- pour les bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Article UZ 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Normes :

15.2.1. Dans l'ensemble de la zone

15.2.1.1. Logements

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement :

- Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 1 aire de stationnement par logement

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :

- Pour les logements : 1 place par logement
- Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 0,5 aire de stationnement par logement

15.2.1.2. Résidences étudiantes et seniors

- 1 place pour 6 unités d'hébergement

NOTA : Les articles suivants définissant les normes de stationnement dans les secteurs UZa, UZc, UZd, UZe, UZg sont renumérotés, et à chaque titre est ajouté la mention « en-dehors des cas prévus à l'article UZ 15.2.1. »

15.2.1-2. Dans le secteur Uza, en-dehors des cas prévus à l'article UZ 15.2.1.

- pour les logements de fonction : 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- pour les entrepôts et bâtiments de stockage : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- pour les bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher.

(etc.)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**Article AU 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

(...)

15.2. Normes :**15.2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

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

15.2.2. Dans le secteur AUb :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher 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.

Dans les programmes de plus de 5 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 5 logements.

Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou pour le stationnement des pavillons individuels.

(...)

15.2.3. Dans le secteur AUx :

- **Pour les constructions d'habitation :** 2 places par logement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**Article AU 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement**

(...)

15.2. Normes :**15.2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors : 1 place pour 3-6 unités d'hébergement.

15.2.2. Dans le secteur AUb :

- **Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement, pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher 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.

Dans les programmes de plus de 5 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 5 logements.

Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou pour le stationnement des pavillons individuels.

Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 1 aire de stationnement par logement

- **Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement, pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place par logement

Les places doubles sont tolérées uniquement pour le stationnement des pavillons individuels

Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 0,5 aire de stationnement par logement

(...)

15.2.3. Dans le secteur AUx :

- **Pour les constructions d'habitation :** 2 places par logement.

■ Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place pour 60m² de surface de plancher. (...) 15.2.4. Dans le sous-secteur AUx2 : Pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100m² : 2 places de stationnement par logement. Pour les activités industrielles : 1 place pour 150m² de surface de plancher.	- Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement : <i>Pour les logements</i> : 2 places par logement <i>Pour les ensembles de logements locatifs aidés</i> : 1 aire de stationnement par logement - Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement : <i>Pour les logements</i> : 1 place par logement <i>Pour les ensembles de logements locatifs aidés</i> : 0,5 aire de stationnement par logement ■ Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place pour 60m² de surface de plancher. (...) 15.2.4. Dans le sous-secteur AUx2 : ~~Pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100m² : 2 places de stationnement par logement.~~ ■ Pour les constructions d'habitation : - Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement : <i>Pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²</i> : 2 places par logement <i>Pour les ensembles de logements locatifs aidés</i> : 1 aire de stationnement par logement - Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement : <i>Pour les logements</i> : 1 place par logement <i>Pour les ensembles de logements locatifs aidés</i> : 0,5 aire de stationnement par logement Pour les activités industrielles : 1 place pour 150m² de surface de plancher.
--	--

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Normes :

- **Pour les logements :** Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités en-dehors des lieux de production et de stockage :** 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article A 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Normes :

- **Pour les logements :** Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions d'habitation :

- **Pour les résidences étudiantes et seniors :** 1 place pour 6 unités d'hébergement

Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement :

Pour les logements : il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement
Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 1 aire de stationnement par logement

Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :

Pour les logements : 1 place par logement
Pour les ensembles de logements locatifs aidés : 0,5 aire de stationnement par logement

- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'activités en-dehors des lieux de production et de stockage :** 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Normes :

Dans l'ensemble de la zone : Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur les propriétés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Article N 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

(...)

15.2. Normes :

Dans l'ensemble de la zone : Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur les propriétés.

Pour les constructions d'habitation :

- **Pour les résidences étudiantes et seniors :** 1 place pour 6 unités d'hébergement

- **Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement :**

- **Pour les logements :** il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur les propriétés

- **Pour les ensembles de logements locatifs aidés :** 1 aire de stationnement par logement

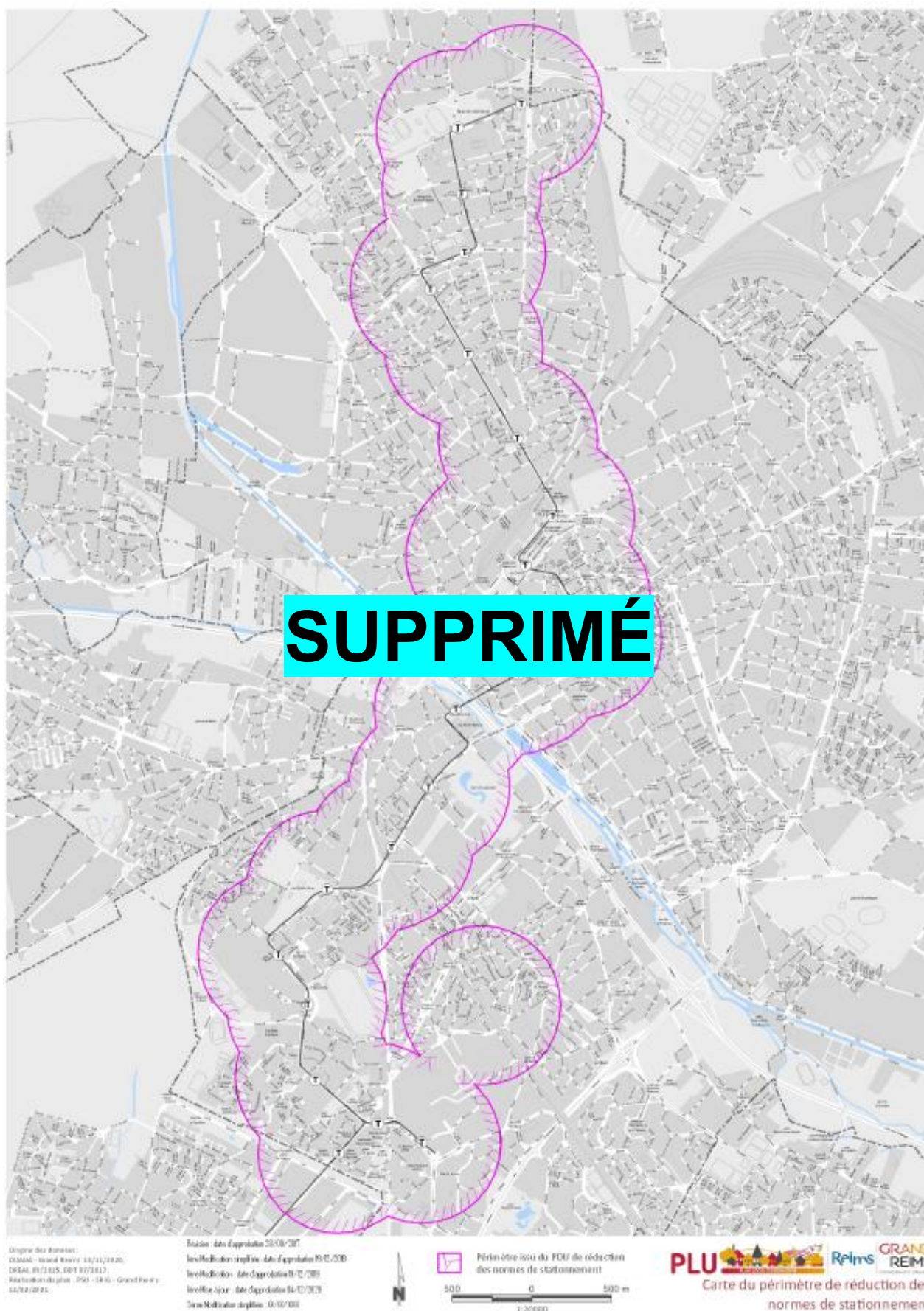
- **Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement :**

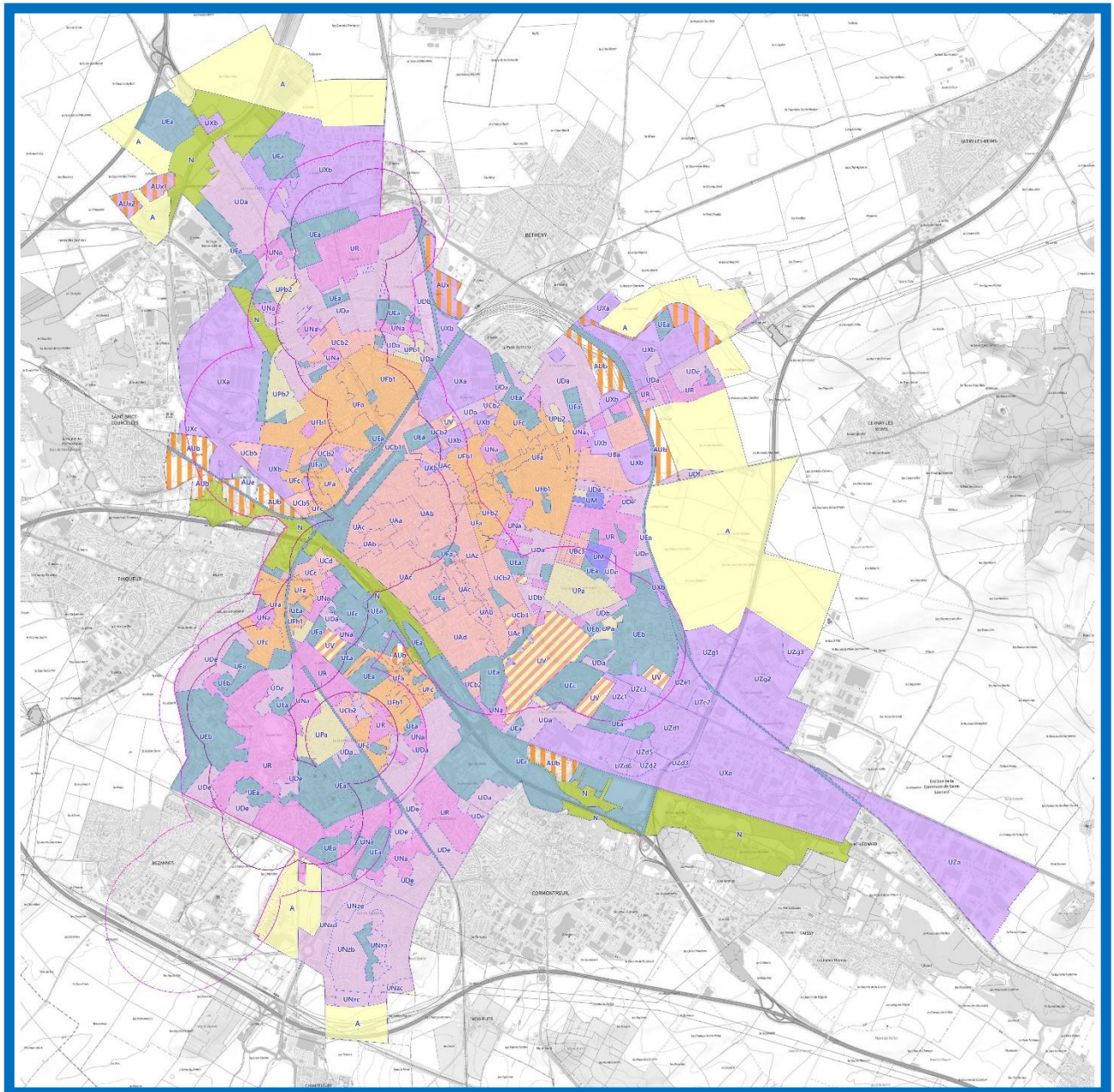
- **Pour les logements :** 1 place par logement

- **Pour les ensembles de logements locatifs aidés :** 0,5 aire de stationnement par logement

Adaptations de l'annexe au règlement

Avant modification	Après modification
1.2.4. Le périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transport en commun En compatibilité avec les orientations du PADD, a été créé un périmètre de réduction des normes de stationnement, défini selon des cercles de 500 m de rayon autour des stations de tramway et des gares Reims Centre, Franchet d'Esperey et Maison Blanche. A l'intérieur de ce périmètre, les exigences en matière de stationnement pour les bâtiments à usage d'activités (bureaux, commerces, services) sont supprimées. L'exigence en termes de places visiteurs pour les constructions à usage d'habitation et la norme pour les résidences services, est arrondie à 1 place pour 5 logements. Enfin, la norme pour les résidences étudiants et seniors ainsi que pour les logements locatifs aidés, est fixée à 0,5 aire de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme.	1.2.4. Le périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transport en commun En compatibilité avec les orientations du PADD, a été créé en septembre 2017 un périmètre de réduction des normes de stationnement, défini selon des cercles de 500 m de rayon autour des stations de tramway et des gares Reims Centre, Franchet d'Esperey et Maison Blanche. A l'intérieur de ce périmètre, les exigences en matière de stationnement pour les bâtiments à usage d'activités (bureaux, commerces, services) sont ont été supprimées. L'exigence en termes de places visiteurs pour les constructions à usage d'habitation et la norme pour les résidences services, est a été arrondie à 1 place pour 5 logements. Enfin, la norme pour les résidences étudiants et seniors ainsi que pour les logements locatifs aidés, est a été fixée à 0,5 aire de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme aux exigences légales alors applicables. La loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement a porté ce périmètre à 800 m autour des gares et des stations de transport guidé ou de transport collectif en site propre, si la qualité de la desserte le permet. Depuis la fin d'année 2025, la communauté urbaine du Grand Reims a restructuré son réseau de transport public, en développement notamment une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS), dont la majeure partie est en site propre. Le Plan de Mobilités approuvé par la communauté urbaine le 17 décembre 2025 a qualifié de transports structurants le train, tramway et les bus à haut niveau de service avec une desserte suffisante (supérieure à 30 par jour) Au sein de ce périmètre élargi, les normes de stationnement ont été mis en conformité avec les nouvelles exigences légales, à savoir : - 1 place par logement - 0,5 place par logement pour les logements locatifs aidés





- | | |
|---|--|
|  | Périmètre issu du PDU de réduction des normes de stationnement 2025 |
|  | Périmètre issu du PDU de réduction des normes de stationnement 2026 |
|  | Périmètre issu du PDU de réduction des normes de stationnement 2026 hors Reims |

2.2. Adaptation des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Contexte

Le plan local d'urbanisme de Reims en vigueur définit des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs. Ces dispositions varient en fonction des zones et/ou secteurs. Ainsi, les obligations peuvent s'exprimer en matière d'espaces verts, d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, d'espaces verts collectifs, d'aires paysagères, etc. Certaines de ces notions ne sont par ailleurs pas suffisamment encadrées, ne permettant pas de répondre aux besoins du territoire.

La Ville de Reims s'étant engagée dans une démarche de végétalisation des espaces publics, elle invite les opérateurs à accompagner cette dynamique dans le cadre des opérations sur domaine privé.

Justifications

La modification du PLU vise, dans l'ensemble des zones urbaines, à favoriser la réalisation d'espaces verts (et non plus d'espaces libres, d'espaces verts collectifs, d'aires de jeux et de loisirs, ou d'aires paysagères, notamment) afin d'accompagner la végétalisation de la ville, et ainsi améliorer la qualité du cadre de vie des habitants, et renforcer l'adaptation de la ville au changement climatique.

Il s'agit par ailleurs d'harmoniser ces obligations en matière de réalisation d'espaces verts, et de consolider juridiquement certaines notions :

- En définissant les notions suivantes : « espaces verts », « pleine terre », « d'un seul tenant ». En conséquence de la généralisation et de la définition de la notion d' « espaces verts », le règlement ne précise plus explicitement que ces espaces doivent présenter « une dominante végétale »
- En supprimant la disposition visant à réaliser ces aménagements « à proximité des logements », qui est difficile à apprécier lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et peut être source de contentieux
- En supprimant la mention « dans toute la mesure du possible », afin de renforcer les obligations existantes
- En clarifiant l'obligation de réaliser des aménagements d'un seul tenant en zone UA, UB, UC, UF, UN, UR ; celle-ci concernant la moitié des espaces verts réalisés (suppression des termes « dont 10% » qui pouvait prêter à confusion et être sources de contentieux)
- En précisant que ces aménagements peuvent être réalisés soit au sol et en pleine terre, soit sous forme de dalle-jardin traitée dans la zones UNz, comme cela existe déjà dans les zones UA, UB, UD, UF, UNa et UR
- En UCd, les toitures végétalisées sont exclues du calcul des obligations en matière d'espaces verts, car elles ne seront pas accessibles aux habitants et ne participeront pas directement à l'amélioration de la qualité du cadre de vie

Adaptations du règlement écrit

Avant modification	Après modification
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA <i>Article UA 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> (...) 14.2. Dans les secteurs UAc et UAd : Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% sera réalisé d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre, ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA <i>Article UA 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> (...) 14.2. Dans les secteurs UAc et UAd : Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs espaces verts situées à proximité des logements dont 10% au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre, ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB <i>Article UB 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> 14.1. Dans le secteur UBa : <u>Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :</u> Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces libres situés à proximité des logements dont 10% seront réalisés d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en plein terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB <i>Article UB 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> 14.1. Dans le secteur UBa : <u>Hors du secteur de plan masse repéré aux plans de zone (secteur UBa) :</u> Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts libres situés à proximité des logements dont 10% au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en plein terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**Article UC 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

(...)

14.2. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle.

(...)

14.3. Dans le secteur UCd :

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires paysagères et de loisirs situées à proximité des logements dont 10 % seront réalisés d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés soit au sol et en pleine terre soit être aménagés sous forme de dalle-jardin traitée ou de toiture végétalisée de manière à accueillir de la végétation basse.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**Article UC 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

(...)

14.2. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle.

(...)

14.3. Dans le secteur UCd :

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires paysagères et de loisirs situées à proximité des logements dont 10 % seront réalisés au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés soit au sol et en pleine terre soit être aménagés sous forme de dalle-jardin traitée ou de toiture végétalisée de manière à accueillir de la végétation basse.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**Article UD 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

14.1. Dans le cas d'opération de plus de 10 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts et de loisirs située à proximité des logements dont la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**Article UD 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

14.1. Dans le cas d'opération de plus de 10 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts et de loisirs située à proximité des logements dont au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article UE 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

(...)

Dans le secteur UEb :

- Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, 10% de cette emprise seront plantés de végétation arbustive.
- Les espaces libres de toute construction et/ou d'aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts et de loisirs présentant une dominante végétale réalisés au sol en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Article UE 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

(...)

Dans le secteur UEb :

- Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, 10% de cette emprise seront plantés de végétation arbustive.
- Les espaces libres de toute construction et/ou d'aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts ~~et de loisirs présentant une dominante végétale~~ réalisés au sol en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Article UF 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

(...)

14.2. Dispositions relatives aux espaces libres pour les opérations de logements collectifs :

- **Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs dans le secteur UFa :** 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs, aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés d'un seul tenant.
- **Dans le cas d'opération de plus de 10 logements collectifs dans les secteurs UFb et UFc :** 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs, aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 50% seront réalisés d'un seul tenant.
- Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Article UF 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

(...)

14.2. Dispositions relatives aux espaces libres pour les opérations de logements collectifs :

- **Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs dans le secteur UFa :** 20% au minimum de la surface du terrain ~~doivent~~ **doit** être aménagés ~~aménagée~~ en espaces verts ~~collectifs, aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements~~ dont ~~10% seront réalisés~~ au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant.
- **Dans le cas d'opération de plus de 10 logements collectifs dans les secteurs UFb et UFc :** 20% au minimum de la surface du terrain ~~doivent~~ **doit** être aménagés ~~aménagée~~ en espaces verts ~~collectifs, aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements~~ dont ~~50% seront réalisés~~ au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant.
- Ces espaces ~~doivent présenter une dominante végétale et~~ seront réalisés au sol et en pleine terre.

- Dans l'impossibilité de maintenir un espace de pleine terre, un aménagement sur dalle peut être autorisé, dans ce cas les normes suivantes seront respectées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Article UN 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

14.1 Espaces libres

14.1.1. Dans le secteur UNa :

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés d'un seul tenant. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle :

- Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 m³ de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m³ de terre arable par arbuste.

14.1.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Dans le cas d'opérations de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale.

- Dans l'impossibilité de maintenir un espace de pleine terre, un aménagement sur dalle peut être autorisé, dans ce cas les normes suivantes seront respectées

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Article UN 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

14.1 Espaces libres

14.1.1. Dans le secteur UNa :

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont 10% seront réalisés au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle :

- Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 m³ de terre arable par arbre.
- Pour les arbustes : 1 à 2 m³ de terre arable par arbuste.

14.1.2. Dans les sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc :

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Dans le cas d'opérations de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements espaces verts. Ces espaces doivent présenter une dominante végétale. Ces espaces seront réalisés soit au sol et en pleine terre soit être aménagés sous forme de dalle-jardin traitée de manière à accueillir de la végétation basse.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Article UR 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

14.1. Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires paysagères et de loisirs situées à proximité des logements dont 10 % seront réalisés d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Article UR 14 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

14.1. Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, 20% au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires paysagères et de loisirs situées à proximité des logements dont 10 % seront réalisés au moins la moitié sera réalisée d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, Ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle :

Adaptation de l'annexe au règlement

Au sein de la sous-partie 2.2. relative à la définition des termes employés, les définitions suivantes sont ajoutées :

D'un seul tenant : Surfaces d'espaces verts continue, non fragmentée par des constructions, voiries ou clôtures pleines

Espaces Verts : Espaces libres de toute construction en élévation, présentant une dominante végétale (surfaces engazonnées, plantées, cultivées ou boisées), qui participe à la qualité du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et au développement de la biodiversité. Il peut prendre la forme de jardins privés ou d'espaces partagés.

Il est réalisé en pleine terre ou, lorsque la règle de la zone l'admet, sur dalle dans le respect des prescriptions correspondantes.

Ne sont pas comptabilisés comme espaces verts les aires de stationnement, y compris végétalisées, ainsi que les voiries et accès des véhicules.

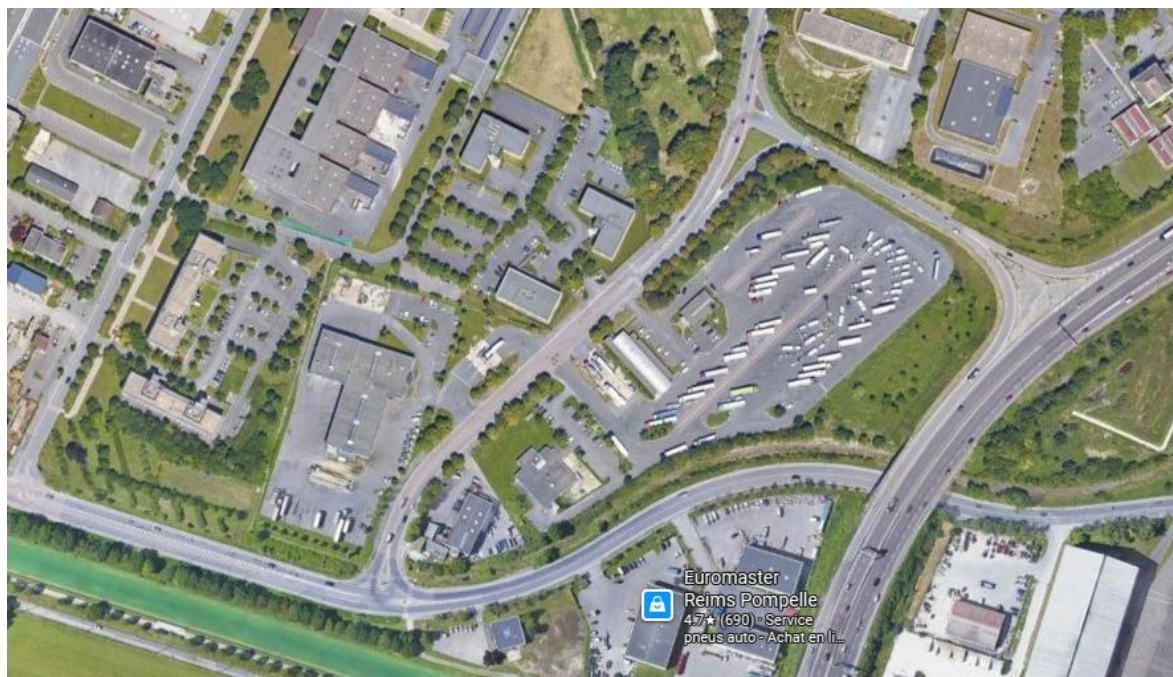
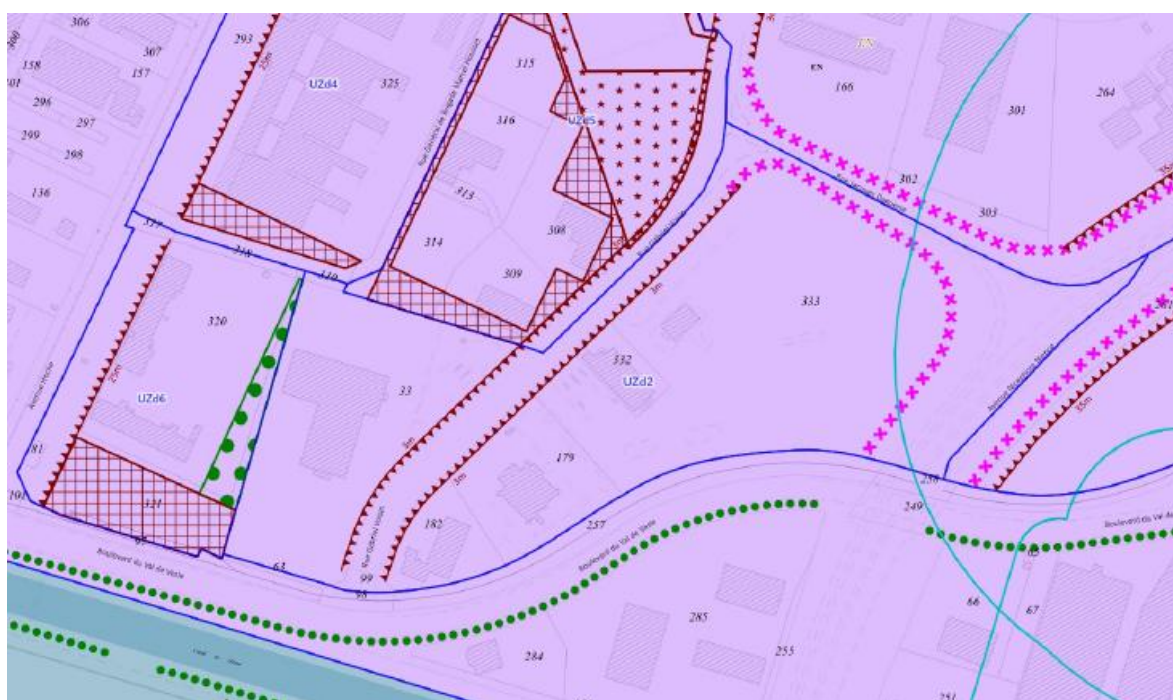
Les cheminements piétons perméables peuvent y être inclus dans la limite de 5% de la surface d'espace vert exigée.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il est libre de toute construction ou installation, tant en surface qu'en sous-sol, et qu'il demeure en continuité directe avec le sol naturel, de manière à permettre la libre infiltration des eaux pluviales et le développement de la végétalisation, y compris d'arbres de haute tige. Ne remettent pas en cause ce caractère le passage de réseaux (canalisations, câbles) et les ouvrages ponctuels qui ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol. Ne sont pas considérés comme de pleine terre les espaces situés sur dalle, au-dessus de constructions ou d'ouvrages enterrés, ni les aires de stationnement, même perméables ou végétalisés.

2.3. Adaptation des règles au sein du secteur UZd2, afin de faciliter la réalisation d'équipements publics

Contexte

Le sous-secteur UZd2 s'étend sur des terrains déjà artificialisés et viabilisés, situés au sud-est de la commune, et s'étendant sur une surface de 6,55 ha. Bien que localisé le long de la N244, il n'est pas affecté par l'inconstructibilité le long des autoroutes, des routes express, des déviations et des routes classées à grande circulation telles que définies à l'article L111-6 du code de l'urbanisme en raison de son caractère urbanisé.



Le sous-secteur UZd2 fait partie de l'ancienne ZAC Les Essillards I, supprimée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du 21 mars 2019. Dans le PLU en vigueur, le sous-secteur est

affecté à l'accueil d'activités tertiaires, de stockage, de commerce de gros, d'entrepôts ou de production, compatibles avec l'environnement.

Y sont notamment autorisées :

- les constructions à usages de bureaux, de loisirs, de commerce, d'artisanat ainsi que celles liées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la mesure où leur activité et leur aspect sont compatibles avec la qualité de l'environnement, et à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance aux bureaux, habitations et autres collectivités, ou que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter (ou de diminuer en cas d'extension) les dangers et nuisances éventuels.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de ces services publics ou équipements publics d'infrastructure.

Justifications

Afin de favoriser l'implantation d'équipements publics dans ce sous-secteur, le règlement du PLU nécessite d'être adapté

Il s'agit dans un premier temps de se mettre en conformité avec la réglementation des destinations et sous-destinations, telle que définies à l'article R. 151-27 à R. 151-29 du code de l'urbanisme, et de généraliser la notion d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » dans le règlement du sous-secteur UZd2, notamment en lieu et place des termes « services publics » ou « équipements ».

Il est proposé de faciliter la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics en ne définissant pas de prescription particulière en matière de :

- volumétrie et d'implantation,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, au même titre que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, au même titre que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il est par ailleurs proposé de clarifier les normes de stationnement, en précisant qu'il n'y a pas de prescription particulière pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, comme c'est déjà le cas dans le PLU en vigueur.

Ces modifications restent mesurées dans le sens où cela ne concerne qu'une catégorie de construction, celle relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » dans un sous-secteur restreint comparativement à la surface des secteurs urbanisés de la commune. A titre de comparaison, le PLU de vigueur comprend des règles allégées pour les équipements dans plusieurs zones urbaines (notamment les zones UC et UE).

Adaptations apportées au règlement écrit

Avant modification	Après modification
DISPOSITIONS GENERALES 1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU 1.2.1. Les zones urbaines ou zones U (...) 1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ (...) ▪ Le secteur UZd correspond à l'ancienne ZAC Essillards I, supprimée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du 21 mars 2019. Il est divisé en 6 sous-secteurs : (...) - le sous-secteur UZd2 est affecté à l'accueil d'activités tertiaires, de stockage, de commerce de gros, d'entrepôts ou de production, compatibles avec l'environnement	DISPOSITIONS GENERALES 1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU 1.2.1. Les zones urbaines ou zones U (...) 1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ (...) ▪ Le secteur UZd correspond à l'ancienne ZAC Essillards I, supprimée par délibération du conseil communautaire du Grand Reims en date du 21 mars 2019. Il est divisé en 6 sous-secteurs : (...) - le sous-secteur UZd2 est affecté à l'accueil d'activités tertiaires, de stockage, de commerce de gros, d'entrepôts ou de production, compatibles avec l'environnement, et l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 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 UZ 2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières (...) <u>2.4. Dans le secteur UZd :</u> (...) A l'intérieur du sous-secteur UZd2 : (...)	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 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 UZ 2 – Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières (...) <u>2.4. Dans le secteur UZd :</u> (...) A l'intérieur du sous-secteur UZd2 : (...)

▪ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation, l'exploitation et à la mise en valeur des équipements publics, ▪ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de ces services publics ou équipements publics d'infrastructure.	▪ Les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation, l'exploitation et à la mise en valeur des équipements publics de ces équipements, ▪ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et à la mise en valeur de ces services publics ou équipements publics d'infrastructure. des équipements autorisés dans le sous-secteur
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères II.1. Volumétrie et implantation des constructions (...) Article UZ 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives (...) A l'intérieur des sous-secteurs UZD1, UZd2 et UZd3 : ▪ la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m. Ces dispositions sont également applicables aux parcelles bordées par un cheminement piétonnier. ▪ des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées si les constructions sont réalisées conformément à un plan masse d'ensemble approuvé par la Ville de Reims.	Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères II.1. Volumétrie et implantation des constructions (...) Article UZ 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives (...) A l'intérieur des sous-secteurs UZD1, UZd2 et UZd3 : ▪ la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m. Ces dispositions sont également applicables aux parcelles bordées par un cheminement piétonnier. ▪ des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées si les constructions relèvent de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » ou si elles sont réalisées conformément à un plan masse d'ensemble approuvé par la Ville de Reims.

Article UZ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <u>5.1. Dans le secteur UZa :</u> La distance entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m. <u>5.2. Dans les secteurs UZg et les sous-secteurs UZc1, UZc3, UZd1 et UZd2 :</u> La distance horizontale entre 2 constructions non contiguës sur une même propriété devra, au minimum, être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, soit $L \leq H/2$, sans jamais être inférieure à 5m. <u>5.3. Dans le sous-secteur UZc2 :</u> Une seule construction est autorisée par parcelle. <u>5.4. Dans le secteur UZe et les sous-secteurs UZd3, UZd4, UZd5 et UZd6 :</u> pas de prescription particulière.	Article UZ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété <u>5.1. Dans le secteur UZa :</u> La distance entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égale à 5m. <u>5.2. Dans les secteurs UZg et les sous-secteurs UZc1, UZc3, et UZd1 et UZd2 :</u> La distance horizontale entre 2 constructions non contiguës sur une même propriété devra, au minimum, être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, soit $L \leq H/2$, sans jamais être inférieure à 5m. <u>5.3. Dans le sous-secteur UZc2 :</u> Une seule construction est autorisée par parcelle. <u>5.4. Dans le secteur UZe et les sous-secteurs UZd2, UZd3, UZd4, UZd5 et UZd6 :</u> pas de prescription particulière.
Article UZ 6 - Emprise au sol maximale (...) <u>6.4. Dans les sous-secteurs UZd2 et UZg1 :</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. <u>6.5. Dans les sous-secteurs UZg2 et UZg3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain. <u>6.6. Dans les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd3, UZd4, UZd5, UZd6, UZe1, UZe2 :</u> pas de prescription particulière.	Article UZ 6 - Emprise au sol maximale (...) <u>6.4. Dans les sous-secteurs UZd2 et le sous-secteur UZg1 :</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. <u>6.5. Dans les sous-secteurs UZg2 et UZg3 :</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain. <u>6.6. Dans les sous-secteurs UZc1, UZd1, UZd2, UZd3, UZd4, UZd5, UZd6, UZe1, UZe2 :</u> pas de prescription particulière.

Article UZ 8 - Dimensions des constructions – hauteur (...) 8.1. Dans le secteur UZd : (...) Dans le sous-secteur UZd2 : - La hauteur maximale autorisée est de 10m. - Cette hauteur est mesurée au faîtage par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement. - Ces dispositions s'appliquent aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux électriques, soumis à autorisation.	Article UZ 8 - Dimensions des constructions – hauteur (...) 8.1. Dans le secteur UZd : (...) Dans le sous-secteur UZd2 : - La hauteur maximale autorisée est de 10m. - Cette hauteur est mesurée au faîtage par rapport au niveau le plus haut de la rue au droit de l'alignement. - Ces dispositions s'appliquent aux poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception des signaux électriques, soumis à autorisation. - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article UZ 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte <i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction, par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti ou à l'esprit recherché dans l'aménagement de la zone et en particulier dans le secteur d'entrée de ville en bordure de la RD 966 et tel que décrit dans le rapport de présentation. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9 à 13.	II.1 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article UZ 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte <i>Voir dispositions communes à toutes les zones</i> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction, par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades, est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti ou à l'esprit recherché dans l'aménagement de la zone et en particulier dans le secteur d'entrée de ville en bordure de la RD 966 et tel que décrit dans le rapport de présentation. Les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » et les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 9 à 13.

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Article UZ 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> (...) 14.6. Dans l'ensemble de la zone : Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne font l'objet d'aucune prescription particulière.	II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Article UZ 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</i> (...) 14.6. Dans l'ensemble de la zone : Les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ne font l'objet d'aucune prescription particulière.
II.4. Stationnement <i>Article UZ 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement</i> 15.2. Normes : (...) 15.2.3-4. Dans le secteur UZd, en-dehors des cas prévus à l'article UZ 15.2.1. : (...) Dans le sous-secteur UZd2 : ▪ <u>Pour les habitations</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les activités artisanales</u> : 1 place pour 100m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les services</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les activités industrielles</u> : 1 place pour 100m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les entrepôts</u> : 1 place pour 100m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les bureaux</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher.	II.4. Stationnement <i>Article UZ 15 – Type et principales caractéristiques des aires de stationnement</i> 15.2. Normes : (...) 15.2.3-4. Dans le secteur UZd, en-dehors des cas prévus à l'article UZ 15.2.1. : (...) Dans le sous-secteur UZd2 : ▪ <u>Pour les habitations</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les activités artisanales</u> : 1 place pour 100m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les services</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les activités industrielles</u> : 1 place pour 100m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les entrepôts</u> : 1 place pour 100m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour les bureaux</u> : 1 place pour 30m² de surface de plancher. ▪ <u>Pour l'ensemble des constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » : pas de prescription particulière</u>

Section III - Equipement et réseaux

III.1.- Desserte par les réseaux

Article UZ 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

18.1. Électricité, gaz et téléphone :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

18.2. Réseau câblé et chauffage urbain :

Voir dispositions communes à toutes les zones

Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

Section III - Equipement et réseaux

III.1.- Desserte par les réseaux

Article UZ 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

18.1. Électricité, gaz et téléphone :

Voir dispositions communes à toutes les zones

~~Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.~~

Contrairement aux dispositions communes à toutes les zones, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains ne sont pas interdits.

18.2. Réseau câblé et chauffage urbain :

Voir dispositions communes à toutes les zones

~~Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.~~

Contrairement aux dispositions communes à toutes les zones, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains ne sont pas interdits.

2.4. Suppression des prescriptions graphiques liées à l'ancienne zone d'aménagement concerté Croix Blandin, pour tenir compte de la suppression de cette ZAC.

Contexte

La Zone d'Aménagement Concerté Croix Blandin a été créée par délibération du District de Reims du 16 décembre 1997. Ce secteur, situé à l'est de Reims, a fait l'objet d'un classement en secteur UZg (divisé en sous-secteurs UZg1, 2 et 3) et de la création de prescriptions graphiques dites « liées à la ZAC », notamment les espaces verts à créer et les zones non aedificandi. Ces prescriptions sont localisées sur le domaine public et/ou sur des terrains propriétés de la communauté urbaine du Grand Reims.

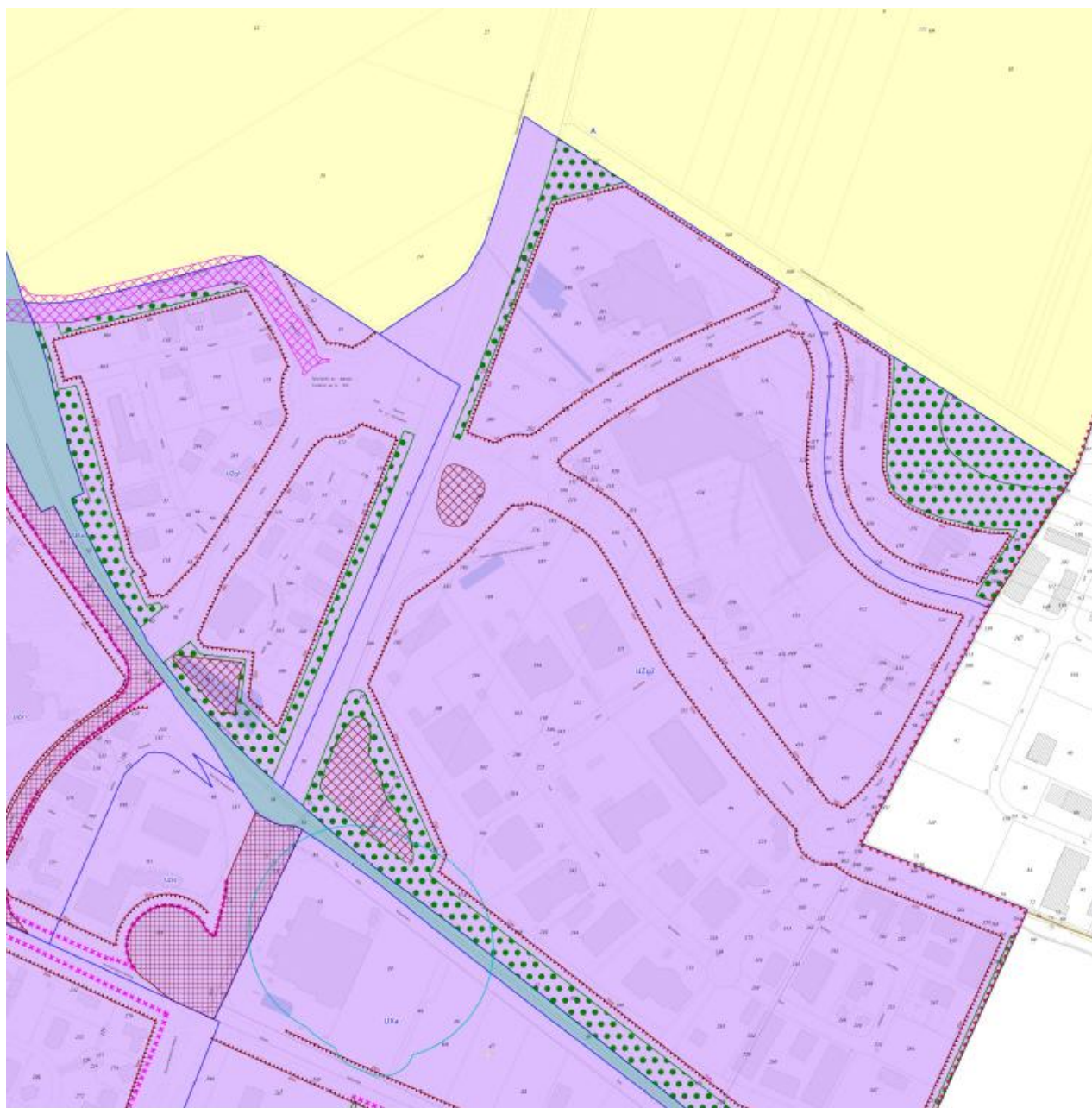
A l'issue de son aménagement, la ZAC a été supprimée par délibération du Conseil communautaire de la communauté urbaine du Grand Reims le 25 mars 2021.

Justifications

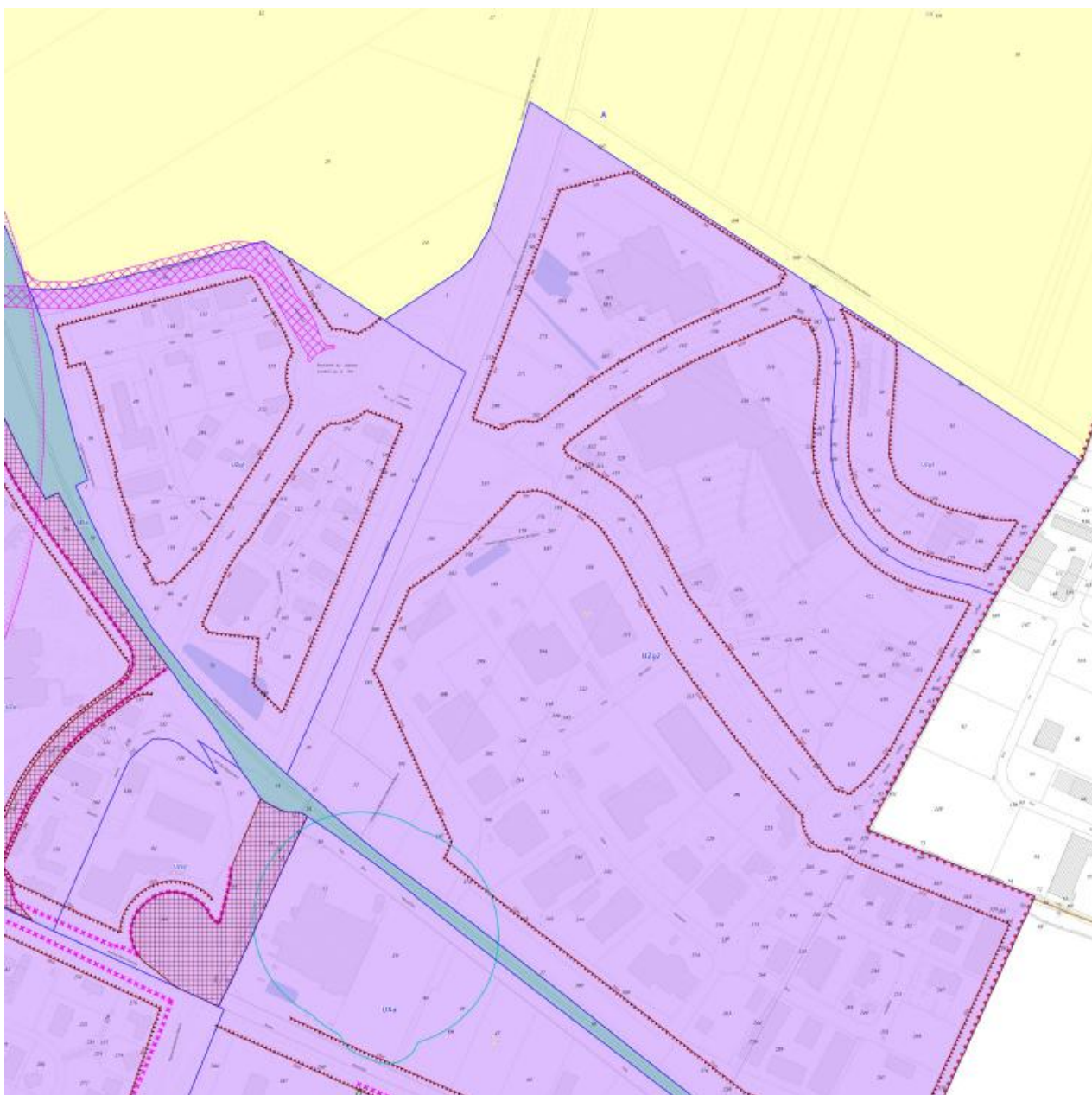
Pour tenir compte de la suppression de la ZAC Croix Blandin, les prescriptions graphiques liées à la ZAC relatives aux espaces verts à créer et aux zones non aedificandi sont supprimées au sein du secteur UZg.

En revanche, sont maintenus l'emplacement réservé n°24 ainsi que les marges de recul.

Planches de zonage 20, 21 et 25 avant modification



Planches de zonage 20, 21 et 25 après modification



Aucun autre document n'est modifié.

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

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

Auto-évaluation			
Thématique	Enjeux environnementaux de la procédure	Incidences sur les zones concernées par les projets	
Caractéristiques géophysiques	Absence d'incidences directes sur les caractéristiques géophysiques présentées dans l'état initial de l'environnement (climat, forme du relief, sol et sous-sol).	Milieus naturels	Faible
Patrimoine naturel et cadre de vie	Le règlement est modifié afin de généraliser, dans toutes les zones urbaines, l'obligation de réaliser des espaces verts dans le cadre des opérations de logements collectifs afin d'accompagner la végétalisation de la ville, et ainsi améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et renforcer l'adaptation de la ville au changement climatique. La suppression des prescriptions liées à la ZAC Croix Blandin (notamment les « espaces verts à créer ») n'a pas d'incidence sur le patrimoine naturel et le cadre de vie car elle est liée à la suppression de la ZAC actée en 2021.	Patrimoine naturel	Favorable
		Biodiversité	Favorable
		Cadre de vie	Favorable
Paysage urbain	Absence d'incidences directes sur le paysage urbain et l'architecture.	Architecture	Faible
		Paysage urbain	Faible
Energie, émission de gaz à effet de serre et gestion des déchets	Les normes de stationnement vélo sont renforcées afin de réaliser davantage de locaux sécurisés, favorisant ainsi l'usage de ce mode de déplacement actif et la réduction de l'utilisation de véhicules motorisés. Les obligations en matière de stationnement voitures sont réduites, et concourent à encourager le recours aux transports publics structurants (en lien avec le déploiement des Lignes de bus à Haut Niveau de Service) et aux autres modes de déplacement actifs.	Pollutions ou nuisances	Favorable
		Santé humaine	Favorable
Cycle de l'eau, gestion et exploitation de la ressource	Absence d'incidences directes sur l'eau potable et l'assainissement	Eau potable	Faible
		Assainissement	Faible
Conclusion	La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification du PLU :	Favorable	
	La modification n°4 du PLU de Reims vise à favoriser la création d'espaces verts dans le cadre des opérations de logements collectifs, et ainsi contribuer à la végétalisation de la ville, à l'amélioration de la qualité du cadre de vie et à l'adaptation de la ville au changement climatique.		
	L'adaptation des normes de stationnement vélo et voitures contribuent à		

	favoriser le recours aux modes de déplacement alternatifs aux véhicules motorisés : réseaux de transports publics structurants (en lien avec le déploiement des lignes de bus à haut niveau de service), modes de déplacements actifs (vélo, marche, etc.). Cette modification n°4 ne remet ni en cause l'économie générale du document, ni non plus les orientations du PADD, n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et n'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine.
--	---

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

3.2. Articulation avec les documents supérieurs

La modification n°4 est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Reims, révisé le 17 décembre 2025, qui prévoit notamment :

- de créer des espaces de respiration dans l'urbanisation
- de cultiver une approche tridimensionnelle de la nature dans les milieux urbains
- de baisser les émissions de pollutions à la source
- d'axer le développement urbain sur la mobilité durable
- d'assurer le développement d'une mobilité alternative
- de définir les conditions d'une politique de stationnement sur les secteurs stratégiques

Par ailleurs, la modification n°4 s'inscrit en compatibilité avec le Plan des Mobilités, approuvé le 17 décembre 2025, qui prévoit notamment de développer le stationnement vélo et d'ajuster le nombre de places de stationnement automobile en fonction du niveau de desserte en transports collectifs structurants,

Enfin, la modification n°4 est compatible avec le plan climat-air-énergie territorial, approuvé le 15 décembre 2022, qui s'est donné pour ambition d'augmenter la part modale du vélo dans les déplacements, d'augmenter la part modale des transports en commun dans les déplacements, d'augmenter la part modale de la marche à pied dans les déplacements, d'augmenter la séquestration carbone par les sols et la biomasse

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

La modification n°4 s'inscrit en pleine articulation avec les orientations du PADD suivantes :

- Orientation n°3-3 : Construire la ville des mobilités
- Orientation n°4-4 : Révéler les caractéristiques « nature » de la ville
- Orientation n°4-5 : Soutenir une gestion durable des ressources et préserver la santé publique