

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Champ d'application de la règle d'urbanisme

1.1.1. Fondement juridique du règlement

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'Urbanisme et en particulier de ses articles L. 151-1 à L. 153-60 et R. 151-1 à R. 153-22.

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) n'est pas applicable sur le territoire couvert par le PLU, à l'exception des articles R. 111-1, R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27, présentés dans le document nommé « Annexe au Règlement ».

1.1.2. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Reims.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dénommée Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise approuvée le 14 novembre 2016 ayant un caractère de servitude d'utilité publique s'impose au PLU. Il convient donc pour les zones concernées par l'AVAP de se référer également à son règlement.

1.1.3. Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation que le PLU définit dans certains secteurs.

1.1.4. Structure du règlement du PLU

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et en particulier ses articles R. 151-9 à R. 151-53, le règlement du PLU comprend des documents écrits et des documents graphiques.

1.1.4.1. Les documents écrits

Le règlement du PLU de Reims comprend :

- Les règles d'urbanisme applicables dans les 4 catégories de zones du PLU, que sont les zones U, AU, N et A. Les représentations figuratives comprises dans la partie écrite du règlement doivent être considérées comme des illustrations dénuées de tout caractère contraignant.
- L'annexe au présent règlement, présentée dans un document spécifique comprend une présentation des différentes dispositions portées sur les documents graphiques du règlement et de leurs effets, un complément au règlement écrit définissant les termes employés et présentant les règles nationales d'urbanisme applicables, les listes des servitudes et des périmètres particuliers reportés sur les documents graphiques.

1.1.4.2. Les documents graphiques

Les documents graphiques comprennent :

- Les plans de zone au 1/2 000,
- Les plans des hauteurs indiquant les hauteurs plafonds fixées pour l'application de l'article 8 du règlement des zones UA et UF.
- Le plan d'alignements.

1.1.4.3. Les documents de l'AVAP – Site Patrimonial Remarquable de Saint-Nicaise

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire, accompagné d'un diagnostic,
- un règlement comprenant des prescriptions, à la fois pour le bâti et les espaces urbains, publics ou privés,
- trois documents graphiques, accompagnant le présent règlement écrit :
 - un plan faisant apparaître le périmètre de l'aire et les conditions de conservation des immeubles, bâtis ou non, intitulé Plan de Mise en Valeur.
 - un plan, reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour l'application du plan de mise en valeur ci-dessus, intitulé Plan de Détail des Secteurs.
 - un document graphique reprenant le périmètre de l'aire et détaillant les secteurs pour les orientations propres aux espaces urbains, intitulé Plan des Espaces Urbains.

1.2. Présentation de la vocation des différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières. La vocation de ces différentes zones délimitées sur les documents graphiques au 1/2 000 est explicitée ci-après.

1.2.1. Les zones urbaines ou zones U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Treize zones urbaines sont à distinguer : UA, UB, UC, UD, UE, UF, UM, UN, UP, UR, UV, UX, UZ. Les distinctions s'appuient sur la morphologie urbaine des différents quartiers ou secteurs ainsi que sur leur principale affectation.

1.2.1.1. Vocation générale de la zone UA

La zone UA concerne le centre historique. Celui-ci est révélateur de l'histoire de la ville et contribue à son identité. Il est constitué de quatre fragments significatifs de son processus de formation à savoir : l'emprise de la ville gallo-romaine, les structures urbaines engendrées par la basilique Saint-Remi, les quartiers Sud-Ouest et les quartiers Sud.

La zone UA est divisée en quatre secteurs qui ne coïncident pas nécessairement avec la définition historique explicitée précédemment :

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

1.2.1.2. Vocation générale de la zone UB

Cette zone correspond aux Zones d'Aménagement Concerté à usage principal de logements. Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur UBa** correspond à une zone de reconquête de friche industrielle située dans le prolongement du quartier Cernay, adossée aux futurs espaces à urbaniser à l'Est de la commune, et pour laquelle la ZAC Dauphinot a été créée le 11 mai 2000. Il a pour vocation d'accueillir de l'habitat principalement mais également des activités non nuisantes, des équipements et des services.
- **le secteur UBb** correspond à la ZAC du Vieux Port, créée par délibération du Conseil du District le 15 décembre 1998. elle est divisée en 2 sous-secteurs :
 - **le sous-secteur UBb1** a pour vocation principale d'accueillir des bâtiments à usage d'habitat, d'hôtels, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux ou de services et un espace public paysager.
 - **le sous-secteur UBb2** a pour vocation principale d'accueillir des bâtiments à usage d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces, de bureaux ou de services, et un espace public paysager.
- **le secteur UBc** correspond à la ZAC Jeanne d'Arc, créée par délibération du Conseil de District de Reims en date du 6 février 1996, et à un secteur environnant. elle est divisée en 4 sous-secteurs :
 - **les sous-secteurs UBc1 et UBc2** sont affectés préférentiellement au logement, le sous-secteur UBc1 où prédominent les maisons individuelles et le sous-secteur UBc2 affecté à des immeubles collectifs R+4, mais aussi aux services, aux commerces, aux activités et aux équipements.
 - **le sous-secteur UBc3** est affecté aux équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'à un espace vert collectif.
 - **le sous-secteur UBc4** correspond à un terrain environnant de la ZAC, affecté aux logements, activités, services, commerces et équipements.

1.2.1.3. Vocation générale de la zone UC

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

- **le secteur UCa** correspond à certaines emprises du quartier Porte de Paris et à certaines parties des faubourgs de Laon dont les caractéristiques de faubourg traditionnel doivent être maintenues au travers de ce règlement, sans toutefois justifier un classement en zone UF.
- **le secteur UCb** correspond à certains quartiers établis aux portes du centre historique et dont les caractéristiques ne permettent pas un classement en zone UF. Il se subdivise en quatre secteurs UCb1, UCb2, UCb 3 et UCb4 dont les caractéristiques engendrent des formes urbaines qui prennent en compte les grands projets et tiennent compte du contexte bâti environnant.
- **le secteur UCc** correspond à certaines emprises des quartiers Porte de Paris ainsi qu'une enveloppe du quartier Clairmarais tangente aux rues de Courcelles et Edouard Mignot.
- **le secteur UCd** correspond à une zone de reconquête de friche industrielle sur le secteur Colonel Fabien-Moulin Brûlé.

1.2.1.4. Vocation générale de la zone UD

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

Cette disparité se traduit par l'inscription de trois secteurs et d'un sous-secteur :

- **Le secteur UDa** correspond à la définition proprement dite de la zone disposant en outre d'un sous-secteur **UDa1** non raccordable au réseau d'assainissement.
- **Le secteur UDb** identifie certains quartiers où, compte tenu du tissu environnant, une hauteur et une densité supérieures à UDa peuvent être admises.
- **Les secteurs UDe** sont situés aux abords des quartiers de grands ensembles. Ils regroupent les secteurs d'habitat réalisés dans le cadre d'opérations groupées et/ou de lotissements.

1.2.1.5. Vocation générale de la zone UE

Cette zone correspond aux grands équipements collectifs à vocation éducative, de sports, de loisirs, socioculturels et culturels, administrative, de santé et de sécurité disséminés dans la ville.

Par ailleurs, cette zone UE permet la réalisation de bâtiments et d'ouvrages liés ou nécessaires au logement du personnel y travaillant.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées et/ou nécessaires aux équipements de la zone, leur extension est permise dans la limite de 35 m² de la surface de plancher initiale.

Elle comprend trois secteurs :

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

1.2.1.6. Vocation générale de la zone UF

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

- **Le secteur UFa** correspond à des espaces principalement situés le long des axes structurants de chacun des faubourgs. Afin de favoriser le renouvellement urbain des constructions, les possibilités de construire offertes dans cette zone sont assez importantes. Cependant les caractéristiques de formes urbaines constituées régulières existantes sont à conserver, en particulier l'implantation continue des bâtiments.
- **Le secteur UFb** correspond à des formes urbaines constituées régulières et irrégulières qui sont à maintenir. Les formes urbaines constituées, sont engendrées par un tracé de voies qui forme un maillage. De ce tracé découlent des îlots de taille moyenne, c'est-à-dire, très facilement contournables par un piéton. Le découpage de ces îlots est assuré par un parcellaire orienté en général, perpendiculairement à la voie et suffisamment « serré » pour assurer la présence de plusieurs propriétés sur la même façade d'un îlot. Ces espaces aux caractéristiques urbaines affirmées que l'on souhaiterait conserver et confirmer sont divisés en 2 sous-secteurs :
 - **le sous-secteur UFb1** correspond à des formes urbaines constituées régulières que l'on souhaite maintenir et renforcer.
 - **le sous-secteur UFb2** correspond à des espaces aux formes urbaines constituées irrégulières dont les caractéristiques sont à conserver.
- **le secteur UFc** représente des formes urbaines constituées aléatoires qui peuvent conserver leur irrégularité ou des secteurs sans cohérence particulière dans lesquels on

souhaite laisser une souplesse pour les constructions à venir. Sont concernées certaines zones pavillonnaires tout comme des zones de constructions de plus grand gabarit à la marge des faubourgs.

1.2.1.7. Vocation générale de la zone UM

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

1.2.1.8. Vocation générale de la zone UN

Cette zone correspond aux grands ensembles d'habitat collectif dispersés dans la ville et notamment le quartier Murigny ainsi que certains secteurs des quartiers Nord et Sud, l'extrémité de l'avenue Jean-Jaurès, et le boulevard Saint Marceaux. La zone UN comprend 2 secteurs :

- **un secteur UNa** qui correspond à la définition proprement dite de la zone et à l'ensemble des quartiers cités ci-dessus, en ce non compris l'emprise de l'ancienne ZAC Murigny II.
- **un secteur UNz**, issu de la clôture de la ZAC Murigny II par arrêté préfectoral du 15 décembre 1998. Ce secteur **UNz** comprend lui-même cinq sous-secteurs :
 - les **sous-secteurs UNza, UNzb et UNzc**, à vocation d'habitat collectif ou individuel :
Les immeubles collectifs sont, de préférence, regroupés à l'intérieur du secteur **UNza**, secteur à densifier préférentiellement. Toutefois, les immeubles collectifs sont autorisés en tout point du secteur **UNzb**. Les constructions individuelles peuvent être isolées, groupées ou superposées.
Les secteurs **UNza et UNzb** peuvent également recevoir des constructions à usage d'activités ainsi que des équipements collectifs.
Le sous-secteur **UNzc** est réservé exclusivement à la construction de maisons individuelles.
 - les sous-secteurs **UNzd et UNze**, à vocation d'activités :
Le sous-secteur **UNzd** est réservé aux activités tertiaires, y compris commerciales, artisanales et industrielles et le sous-secteur **UNze** aux activités tertiaires, y compris commerciales et artisanales.

1.2.1.9. Vocation générale de la zone UP

Cette zone qualifie les cités-jardins considérées comme de véritables éléments du patrimoine rémois qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser. Elles participent à son histoire et leur qualité architecturale nécessite un règlement spécifique qui assure la sauvegarde de leurs caractéristiques.

La zone regroupe 11 cités-jardins répartis en trois secteurs UPa, UPb1 et UPb2 :

:

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

1.2.1.10. Vocation générale de la zone UR

Cette zone correspond aux « grands ensembles » d'habitat collectif faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, notamment les quartiers Orgeval, Croix Rouge, Wilson, Géruzez, Epinettes, Europe et Châtillons. Dans cette zone, les services, commerces, bureaux et activités sont autorisés.

La construction d'habitations en cas de démolition et/ou d'opération nouvelle est autorisée sous réserve de l'approbation préalable d'un plan masse d'ensemble.

1.2.1.11. Vocation générale de la zone UV

Cette zone constitue une spécificité de la Ville de REIMS, par rapport aux autres agglomérations. Elle regroupe l'ensemble des grandes Maisons de Champagne.

En effet, leur implantation au sein de grands parcs, sur un vaste parcellaire généralement boisé et faiblement bâti, concourt à valoriser cette image.

Les activités non nuisantes et les services y sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité de ces espaces sur lesquels les boisements sont protégés.

1.2.1.12. Vocation générale de la zone UX

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

- **le secteur UXa** correspond aux grandes zones d'activités consommatrices d'espaces, qui génèrent bien souvent des nuisances incompatibles avec la proximité des quartiers d'habitation : Parc Industriel Colbert, Parc Industriel Port Sec, ancienne emprise de la ZAC Farman Sud. Dans ce secteur, des prescriptions spécifiques sont par ailleurs spécifiées sur les emprises de la concession portuaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie Reims et Epernay et sur celles de l'Ecoparc Reims Sud, dont les périmètres sont cartographiés dans le document Annexe au Règlement.
- **le secteur UXb** correspond au Distripôle Nord-Est, à des enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain existant ainsi qu'à l'ancienne emprise de la ZAC La Neuville, clôturée en 2011. Ces activités généralement peu consommatrices d'espaces n'apportent que peu de gêne aux quartiers d'habitation qui leur sont contigus.
- **le secteur UXc** correspond à une enclave du Parc Industriel Colbert, bordant la zone d'activité de la commune de Saint-Brice-Courcelles et proche d'habitations.
- **le secteur UXd** correspond à une enclave dans la zone d'activités de la Neuville. Il a pour vocation principale d'accueillir des activités commerciales et artisanales en lien avec la présence du cimetière.

1.2.1.13. Vocation générale de la zone UZ

Cette zone correspond aux Zones d'Aménagement Concerté à vocation d'activités. Elle comprend 5 secteurs.

- **Le secteur UZa correspond à la ZAC Saint Léonard**, créée par délibération préfectorale du 28 août 1972.
- **Le secteur UZc correspond à la ZAC Les Charmilles**, créée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1985 modifié par arrêté préfectoral du 16 mars 1992 et par délibération du Conseil de District du 11 mai 2000. Il est divisé en 3 sous-secteurs :
 - **le sous-secteur UZc1** est principalement affecté à l'implantation de locaux à usages d'activités tertiaires et d'enseignement et pourra accueillir des petites unités de production sans nuisances, ainsi que des locaux d'hébergement liés aux activités précitées : logements de fonction, résidences pour étudiants et chercheurs.
 - **le sous-secteur UZc2** est destiné à accueillir des locaux à usage de commerce, de services publics ou privés, collectifs ou commerciaux, ouverts au public et d'une grande qualité architectural. Ces locaux doivent se présenter sous la forme de pavillons bordés par l'espace public, largement ouverts ; des transparences devront être préservées entre les constructions.
 - **le sous-secteur UZc3** est destiné à accueillir des activités tertiaires, d'enseignement et de recherche. Les règles applicables visent à produire un front urbain le long de la RD 944, au niveau du pôle universitaire et technologique.

- **Le secteur UZd correspond à la ZAC Essillards I**, créée par arrêté ministériel du 13 novembre 1973, et étendue par délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2000. Il est divisé en 6 sous-secteurs :
 - **le sous-secteur UZd1** a pour vocation principale d'accueillir des activités tertiaires et d'artisanat.
 - **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.
 - **le sous-secteur UZd3** a pour vocation d'accueillir, en priorité, une usine d'incinération des ordures ménagères.
 - **les sous-secteurs UZd4, UZd5 et UZd6** sont affectés à l'implantation de locaux à usage d'activités tertiaires, de petites unités de production sans nuisance, et d'enseignement, ainsi qu'à l'hébergement des étudiants et enseignants des établissements présents sur la ZAC. Les règles applicables visent à produire, au cœur de la ZAC, un secteur à dominante paysagère, dans la continuité du parc public. **Le sous-secteur UZd4** est destiné à accueillir un établissement d'enseignement ; **les sous-secteurs UZd5 et UZd6** sont destinés à accueillir des activités tertiaires et des petites unités de production sans nuisance.

- **Le secteur UZe correspond à la ZAC Essillards II**, créée par arrêté préfectoral du 20 août 1976, et est divisé en 2 sous-secteurs :
 - **le sous-secteur UZe1**, a pour vocation principale d'accueillir des activités tertiaires.
 - **le sous-secteur UZe2** a pour vocation l'accueil d'activités tertiaires, de stockage, de commerces de gros, d'entrepôts ou de production, compatibles avec l'environnement.

- **Le secteur UZg correspond à la ZAC Croix Blandin**, créée par délibération du District de Reims du 16 décembre 1997, l'acte de création ayant été prorogé pour une durée d'un an le 14 décembre 1999. Il est divisé en 3 sous-secteurs :
 - **le sous-secteur UZg1** s'inscrit dans le prolongement du campus de la Faculté des Sciences d'une part, du pôle technologique Henri Farman d'autre part. Il est voué à accueillir principalement des activités à caractère technologique et de recherche, dans un esprit de campus ouvert. Il pourra également recevoir des établissements d'enseignement ainsi que des services et des implantations tertiaires, dans la mesure où ils s'inscrivent dans la ligne thématique définie pour ce secteur (recherche, technologie), ainsi que des services relatifs au fonctionnement du parc d'activités (restaurant collectif d'entreprises, établissements financiers...).
 - **le sous-secteur UZg2** a essentiellement vocation à accueillir des activités industrielles, de stockage–entrepôtage fortes consommatrices d'espace, et des activités commerciales et artisanales. Il pourra également recevoir des services et des bureaux.
 - **le sous-secteur UZg3** est réservé principalement à l'implantation de petites activités industrielles, d'activités artisanales et de services. Il accueillera également le centre d'entretien et d'exploitation de l'autoroute A 34.

1.2.2. Les zones à urbaniser ou zones AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel destiné à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longue échéance.

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

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur AUa qui ne pourra être rendu opérationnel que dans le cadre d'une révision du PLU. Toutefois, le règlement de la zone prend en considération les quelques

constructions à usage d'habitation existantes, pour lesquelles les extensions sont limitées compte-tenu de leur situation spatiale, ainsi que les constructions liées aux services publics et aux terrains de caravanes.

- un secteur AUb, correspondant à un territoire de mixité de logements, de commerces et de services, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,
- un secteur AUX correspondant aux extensions des zones d'activités, urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. **Le sous-secteur AUX1** fait l'objet d'une réglementation spécifique et correspond aux emprises des terrains occupés par des activités de stockage et de récupération des déchets de métaux ; il se situe en un point unique du territoire de la ville de Reims, aux lieux-dits Les Eaux-Vannes, à l'Ouest du Canal et à proximité de l'échangeur des Coïdes.

1.2.3. La zone agricole ou zone A

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone regroupe les terrains périphériques de la ville, dans lesquels la vocation agricole est encore marquée. Les secteurs concernés se situent :

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

1.2.4. La zone naturelle et forestière ou zone N

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

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