



RDV avec les Maîtrises d'Ouvrage et d'Oeuvre

**Pour présenter
un pré-projet d'urbanisme**

Année 2023

« Ensemble, les projets pourront fleurir sur notre territoire »

Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA)

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Sommaire

- **Etape 1** : Je **vérifie** le document d'urbanisme en vigueur
- **Etape 2** : J'**analyse** mon projet d'urbanisme au regard des réglementations
- **Etape 3** : Je **réalise** une fiche « conformité PLU »
- **Etape 4** : Je **vérifie** que mon projet est soumis ou non à la **MRAE** (*Mission Régionale d'Autorité Environnementale*)
- **Etape 5** : Je **prends** RDV pour présenter mon pré-projet et la fiche « conformité PLU »
- **Etape 6** : Quel **délai** pour avoir un RDV avec le « service Urba » ?



Avant de demander un RDV pour présenter un pré-projet

ETAPE 1 : la réglementation du document d'urbanisme en vigueur



Accueil → Les compétences → Urbanisme & aménagement du territoire → Les Documents d'Urbanisme

Les Documents d'Urbanisme

Retrouvez toutes les informations concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou la Carte communale en vigueur dans votre commune, ainsi que les procédures d'évolution en cours (concertations, enquêtes publiques, etc.).

Cliquez sur votre commune pour accéder au(x) document(s) d'urbanisme en vigueur et aux procédures d'évolution en cours.

A		
Anthenay	Aougy	Arcis-le-Ponsart
Aubérive	Aubilly	Auménancourt
B		
Baslieux-lès-Fismes	Bazancourt	Beaumont-sur-Vesle
Beine-Nauroy	Berméricourt	Berru
Bétheniville	Bétheny	Bezannes
Billy-le-Grand	Bligny	Bouilly
Bouleuse	Boult-sur-Suippe	Bourgogne-Fresne
Bouvancourt	Branscourt	Breuil-sur-Vesle
Brimont	Brouillet	



ENQUÊTES PUBLIQUES ET MISES À DISPOSITION EN COURS OU À VENIR

- Berméricourt, modification simplifiée n°1 du PLU
- Bétheny, modification n°4 du PLU

CONCERTATION EN COURS OU À VENIR

- Bourgogne-Fresne, élaboration des PLU
- Branscourt, révision allégée n°1 du PLU
- Cernay-lès-Reims, révision du PLU
- Saint Léonard, révision allégée n°1 du PLU
- Verzy, élaboration du PLU

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Qu'est ce qu'une carte communale ?

Qu'est ce qu'une commune soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) ?

- Je **consulte** la réglementation en vigueur sur le site internet www.grandreims.fr

- A la rubrique « **Les documents d'urbanisme** », j'accède par **COMMUNE** aux règles d'urbanisme



<https://www.grandreims.fr/les-competences/urbanisme-amenagement-du-territoire/les-documents-d-urbanisme-9105.html>

ETAPE 2 : Analyse de mon projet au regard des réglementations

Au **préalable à toute réunion**, il est demandé aux opérateurs de :

- Réaliser **une « fiche conformité »** au regard du PLU



- Vérifier **la réglementation environnementale**



- Transmettre leur **pré-projet pour expertise** (esquisses lisibles, plans, localisation ...)



ETAPE 3 : Exemple de Fiche

La fiche « conformité PLU » doit analyser **l'ensemble du PLU**

- les pièces **réglementaires** (zonage, règlement écrit ...)
- les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation)
- les **servitudes** d'urbanisme ...

>> toutes les règles inscrites dans un PLU



Fiche « conformité PLU »

Localisation

- Sur la commune de :
- Nom du pré-projet :
- Zone applicable au projet :

Analyse du projet au regard de **CHAQUE** article du **règlement** du PLU

- Norme exigée par le PLU
- Norme du projet

EXEMPLE : Article UC 8 : Dimensions des constructions – hauteur

Règle du PLU :

> la hauteur maximale autorisée est de 16m.
> Au delà des hauteurs plafonds définies aux articles, la réalisation d'acrotères ou de garde-corps d'une hauteur maximale de 1,20m est autorisée.

Notre projet :

> Hauteur bâtiment sur rue = 15m ; hauteur bâtiment cœur d'ilôt = 9m

Analyse du projet au regard de l'**OAP** (si le projet est concerné)

Analyse du projet au regard des **servitudes** par exemple MH, risques ... (si le projet est concerné)



Les prescriptions de ce plan en matière d'eaux pluviales **priment sur les dispositions réglementaires** eaux pluviales et les annexes des documents d'urbanisme en cours jusqu'à leur prochaine évolution.

- *Pour tout projet, les règles et les cartes sont **consultables** sur ce lien :*
<https://eau.grandreims.fr/details-actu/plan-pluie-du-grand-reims.html>
- *Il est rappelé que cette **solution devra apparaitre dans la notice et le plan masse de votre projet.***
- *Pour vous aider au choix et au dimensionnement de votre solution de gestion intégrée des eaux pluviales de manière contextualisée et adaptée au territoire, vous trouverez également sous ce lien la plateforme dédiée Parapluie ainsi que le Guide de l'aménageur.*



Afin de **faciliter l’instruction de votre autorisation d’urbanisme**, et à défaut de l’utilisation de l’Outil Parapluie, merci de joindre à votre dépôt de permis les éléments suivants permettant la vérification de la conformité de votre projet au Plan pluie :

- Pluie de projet (en mm),
- Facteur de charge,
- Temps de vidange (en h ou en j).

L’Agence de l’Eau Seine Normandie (AESN) peut subventionner votre projet d’aménagement via la gestion intégrée des eaux pluviales (désimperméabilisation, dé raccordement et gestion à la source, végétalisation, etc.). Retrouvez plus d’informations à ce sujet sur le lien suivant pour les entreprises (rubrique « Organisme financeur ») : https://eau.grandreims.fr/gerer-un-projet_GEPU-integree.html ou sur le lien suivant pour les particuliers (rubrique « Aides possibles ») : <https://eau.grandreims.fr/gerer-les-eaux-pluviales.html> »

ETAPE 4 : Suis-je soumis à la réglementation environnementale ?

- L'opérateur doit vérifier si le projet d'urbanisme **est SOUMIS ou NON à la (MRAE)**
- En consultant notamment l'Article R122-2 du Code de l'environnement et son annexe)

39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	applicable ;	
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .



Pour toutes informations pratiques :

- Les modalités pratiques de saisine (CERFA, adresse, ...)

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/grand-est-r5.html>

- Avis, décisions et localisation des avis de l'autorité environnementale GrandEst :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r302.html>



Comment prendre RDV pour présenter un pré-projet ?

ETAPE 5 : Plusieurs modalités pour prendre RDV



J'envoie **un mail de demande** de RDV à l'adresse suivante : urbadroitsols@mairie-reims.fr



Je **contacte** le service pour un RDV au **03.26.77.73.92 ou 03.26.77.73.89** et je **procède** à l'envoi par mail des pièces demandées

ETAPE 6 : Quel délai pour avoir un RDV avec « le service Urba »?



- A compter de la **réception des éléments de pré-projet**, un rdv avec les services de la Direction de l'urbanisme pourra être organisé **dans les 15 jours/3 semaines** *(sans envoi préalable des éléments, la réunion même si elle est programmée sera reportée pour tenir compte de ce délai d'analyse)*
- Il est rappelé que le RDV avec le service a pour objet :
 - ✓ l'échange sur le pré-projet
 - ✓ et non une validation définitive du pré-projet présenté, ni une pré-validation d'autorisation d'urbanisme (permis ...)

Pour toutes informations pratiques sur quelle autorisation d'urbanisme déposer ? Consulter www.service-public.fr dans la rubrique « Autorisation d'urbanisme »

