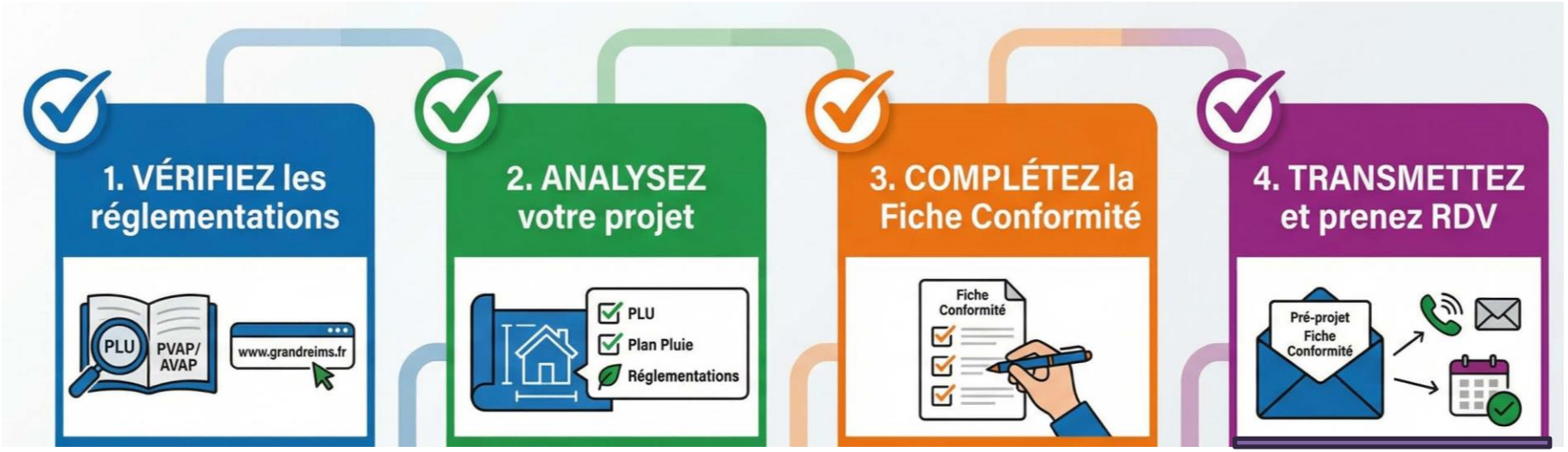
Présentation des pré-projet d'urbanisme

À destination des Maîtrises d'Ouvrage et d'Oeuvre

Votre Checklist pour prendre RDV



GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

« Ensemble, les projets pourront fleurir sur notre territoire »

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

Version au 5 janvier 2026

Quelles sont les étapes réglementaires INDISPENSABLES avant de présenter en RDV un pré-projet d'urbanisme ?

4 ETAPES à respecter avant de solliciter un rendez-vous auprès de la Direction de l'Urbanisme, de la Planification, de l'Aménagement et de l'Archéologie (DUPAA).

- **Etape 1 : VÉRIFICATION du document d'urbanisme en vigueur et si une protection patrimoniale s'impose**

- **Etape 2 : ANALYSE DE LA CONFORMITE de mon pré-projet d'urbanisme**



  - ✓ **Au Plan Local d'Urbanisme**
  - ✓ **Au Plan PLUIE**
  - ✓ **Si besoin, « PVAP » ou « AVAP » ou périmètres ABF**
  - ✓ **A à la réglementation environnementale par la saisine de la MRAE** ***(Mission Régionale d'Autorité Environnementale) comprenant le décret N°2025-1402 du 29 décembre 2025***

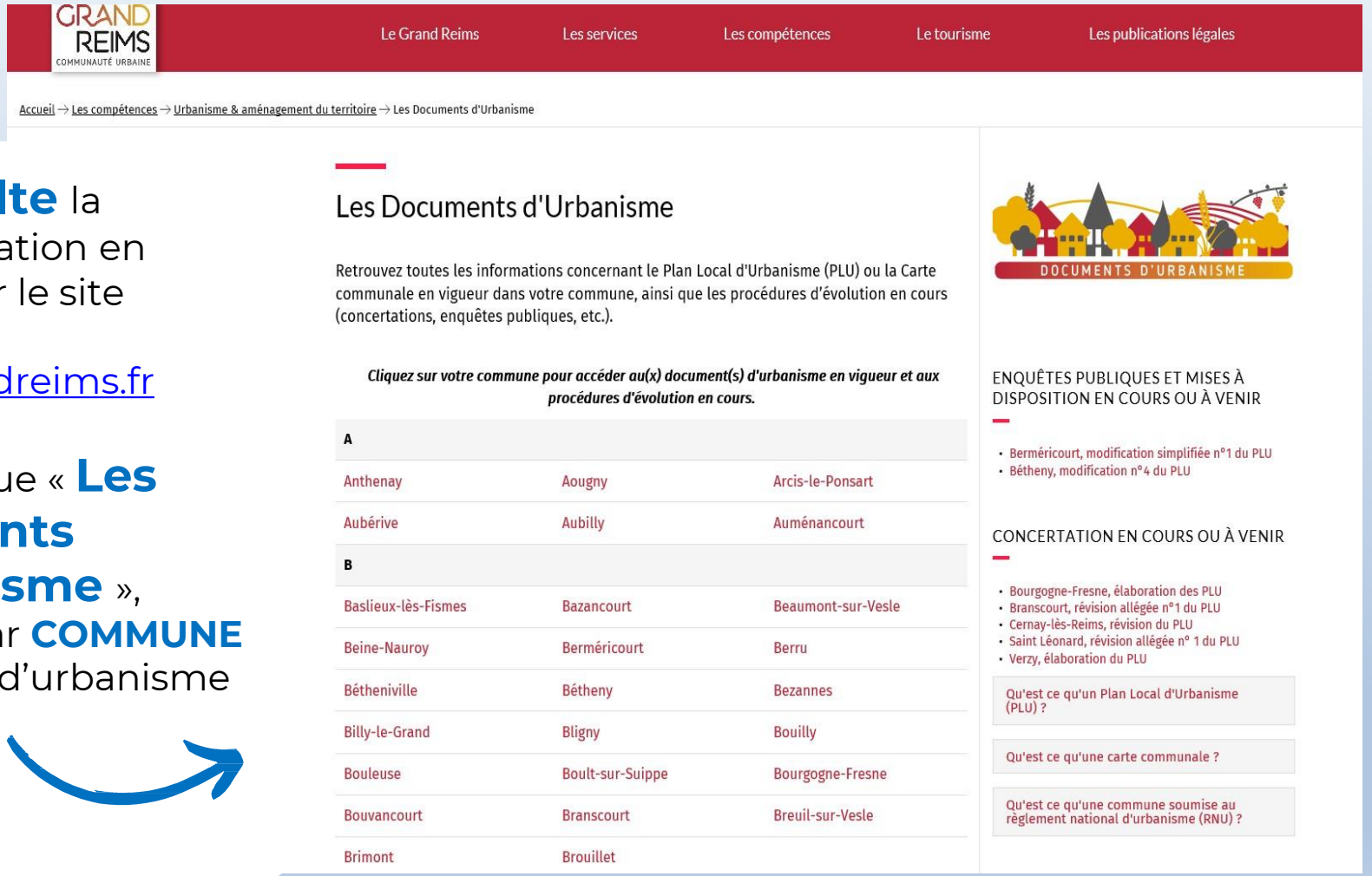
- **Etape 3 : RÉALISATION de la FICHE CONFORMITE**

- **Etape 4 : TRANSMISSION de la FICHE CONFORMITE pour la prise de RDV**

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

ETAPE 1 : VÉRIFICATION du document d'urbanisme en vigueur

- 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 1 : VÉRIFICATION si une protection patrimoniale s'impose au PLU

- Je **vérifie** que mon pre-projet est ou pas situé **dans un secteur** de préservation, valorisation patrimoniale

- Si **OUI**, **le règlement du PVAP, ou de l'AVAP ou les périmètres patrimoniaux ABF** s'impose au PLU



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

- Vérifier la **conformité du projet** par rapport au PLU et au SPR (site patrimonial remarquable) soit l'AVAP, soit le PVAP si besoin

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

- Vérifier la **conformité du projet** par rapport au Plan PLUIE

PLAN PLUIE DU GRAND REIMS
Intégrer la pluie, ressourcer le territoire

- Vérifier **la règlementation environnementale**

ETAPE 3 : VOLET PLU de la Fiche

Compléter la fiche au regard **du PLU**

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

Pour mieux comprendre : consulter le PLU dans **son intégralité**

Fiche « Conformité PLU »

Localisation

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

Méthodologie d'ANALYSE au regard du PLU (TOUTES les pièces du PLU)

- Norme exigée par le PLU
- Norme du projet

EXEMPLE

RÈGLEMENT : ARTICLE PAR ARTICLE > ANALYSE PLU/PROJET

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

OAP (si le projet est concerné) > ANALYSE PLU/PROJET

SERVITUDES (ex. risques …) si le projet est concerné

ETAPE 3 : VOLET SPR : PVAP/AVAP de la Fiche

- Si le projet est dans un secteur SPR, des exigences patrimoniales **s'imposent ET se cumulent** avec le PLU.

- Compléter la fiche au regard du **règlement** notamment les règles spécifiques en matière de gabarit, de qualité architecturale, matériaux …

Fiche « Conformité SPR : PVAP/AVAP »

Localisation

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

Méthodologie d'ANALYSE au regard du PVAP/AVAP (TOUTES les pièces)

- Norme exigée
- Norme du projet

EXEMPLE

Contenu du règlement du PVAP/AVAP

- 1. Prescriptions architecturales (matériaux, projet, couleurs…)
- 2. Volumétrie et implantations (hauteur, alignement…)
- 3. Éléments architecturaux spécifiques (fenêtres, portes, toitures…)
- 4. Espaces extérieurs et abords (traitement des espaces publics…)

Pour mieux comprendre : consulter le **diagnostic du patrimoine** qui précise le contexte patrimonial et paysager du site où le projet sera implanté.

ETAPE 3 : VOLET PLAN PLUIE de la Fiche

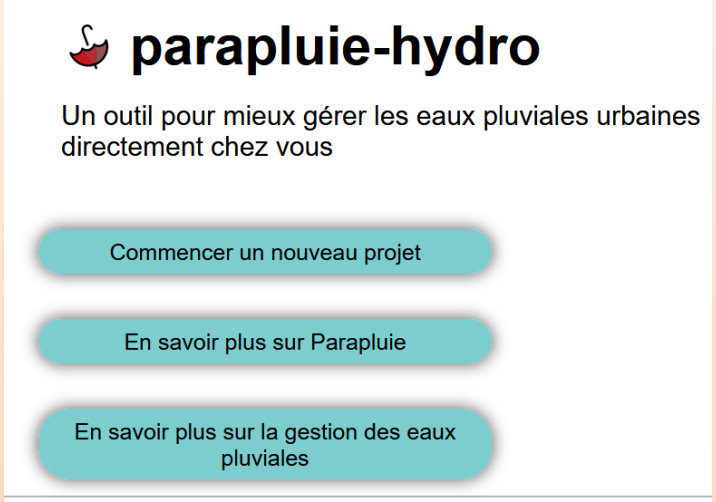


- Les prescriptions de ce plan en matière d'eaux pluviales **priment sur les dispositions réglementaires** eaux pluviales et les annexes des documents d'urbanisme en cours jusqu'à leur prochaine évolution.
- *Il est rappelé que cette* **solution devra apparaitre dans la notice et le plan masse de votre projet.**

- *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*

- *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 la* **plateforme Parapluie ainsi que le Guide de l'aménageur.**

ETAPE 3 : VOLET PLAN PLUIE de la Fiche



Fiche « Conformité PLAN PLUIE »

Localisation

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

Méthodologie d'ANALYSE au regard du PLAN PLUIE

- Pluie du projet en mm
- Facteur de charge
- Temps de vidage en heure ou en jour

peut subventionner votre projet d'aménagement. ***L'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN).*** **Retrouvez plus d'informations**

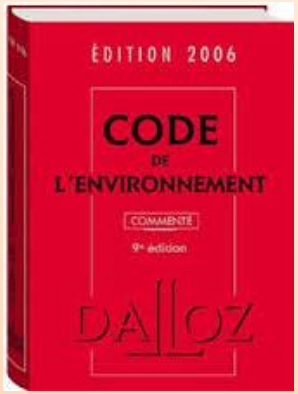
- ***pour les entreprises*** (rubrique « Organisme financeur ») : https://eau.grandreims.fr/gerer- un-projet_GEPU-integree.html
- ***pour les particuliers*** (rubrique « Aides possibles ») : https://eau.grandreims.fr/gerer-les-eaux- pluviales.html »

Suis-je soumis à la réglementation environnementale ?

- **ETAPE 3 : VOLET Réglementation environnementale MRAE de la Fiche**

- L'opérateur doit vérifier si le projet d'urbanisme **est SOUMIS ou NON à la MRAE** ***(Mission Régionale d'Autorité environnementale)***

- En consultant notamment l'Article ***R122-2 du Code de l'environnement et son ANNEXE***



Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 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 ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m2 ;
	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 m2 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 ;	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 m2.

MRAe
Missions régionales d'autorité environnementale

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

ÉTAPE 3 : RÉALISATION FICHE CONFORMITÉ

Pour toutes DP ou Permis déposés compter du 31 décembre 2025

- **ETAPE 3 : VOLET Réglementation environnementale MRAE « Clause filet » de la Fiche**

- L'autorité instructrice **devra demander un examen au « cas par cas » si le projet même en deçà des seuils, présente un risque d'incidence notable sur l'environnement** du fait de sa localisation, du niveau de pollution, de la sensibilité sur les espaces et les espèces, du cumul avec d'autres projets voisins … >> appelé **« Clause filet »**

- Un projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale (en application de *l'article L. 122-1 du code de l'environnement*) **ne peut jamais faire l'objet d'une décision d'urbanisme tacite > c'est un REJET**



Fiche « Justification de la non-application de la CLAUSE FILET» »

Dans la notice architecturale ou descriptive, ajouter un argumentaire pour démontrer que le projet ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement

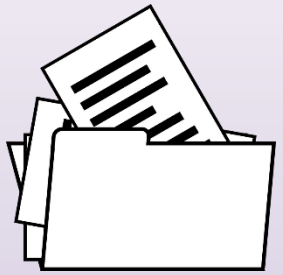
- ***Critère dimensionnel*** : Rappeler que le projet se situe en deçà des seuils de l'Annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.
- ***Critère de localisation*** : Démontrer l'absence de sensibilité particulière du site.
- ***Critère d'impact*** : Prouver l'absence d'effets notables (pollution, nuisances, consommation de ressources).

Décret n°2025-1402 du 29 décembre 2025

L'auto-saisine préventive par le porteur de projet **: il peut décider de lui-même de passer par le cas par cas dès le départ auprès de la MRAE (35 jours pour répondre) pour éviter que ne lui soit réclamer une étude d'impact en plein milieu de l'instruction suite au recours à la « clause filet ».**
>> Joindre la dispense de la MRAE dans le dossier de DP ou de permis déposé au service instructeur

Transmettre :

- **Le pré-projet** : les plans, esquisses, localisations
- La **fiche Conformité** (PLU, PLUIE, SPR : PVAP/AVAP/Environnement …)



Prendre RDV :

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

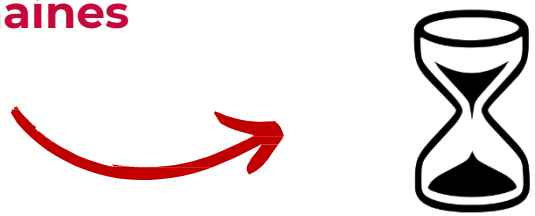


- Je **contacte** le service pour un RDV au ***03.26.77.73.92 ou 03.26.77.73.89*** et je **procède** à l'envoi par mail des pièces demandées



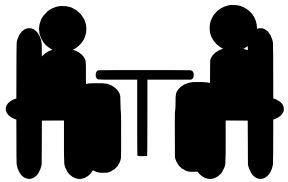
Quel délai pour avoir un RDV pour présenter un pré-projet d'urbanisme au service « INSTRUCTION » ?

- **RDV** pourra être organisé **dans les 15 jours – 3 semaines**
- A la **réception des éléments de pré-projet (y compris la fiche de conformité)**
- **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 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 …)



Quelle autorisation d'urbanisme dois-je déposer ?

Consulter www.service-public.fr dans la rubrique « Autorisation d'urbanisme »