



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE TAISSY

## Règlement

Pour le Président,  
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Révision :  
Projet arrêté le : 14/09/2023  
Approuvé le : 27/06/2024

Transmission en sous-préfecture en annexe de la délibération du 27 juin 2024 approuvant la révision du plan local d'urbanisme de Taissy

**GRAND  
REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements



## SOMMAIRE

|      |   |           |
|------|---|-----------|
| I.   | REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....                  | 3         |
| II.  | REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....               | 7         |
|      | <i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</i> | <i>8</i>  |
|      | <i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</i> | <i>19</i> |
|      | <i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</i> | <i>30</i> |
|      | <i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....</i> | <i>36</i> |
| III. | REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....            | 45        |
|      | <i>CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU .....</i> | <i>46</i> |
| IV.  | REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER .....             | 56        |
|      | <i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</i>  | <i>57</i> |
|      | <i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</i>  | <i>63</i> |

ANNEXES

66



## **TITRE 1**

### **I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Taissy.

#### **ARTICLE 2 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4**

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

#### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL**

##### **Protection du cadre bâti**

Les éléments bâtis et les murs, repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment et sur un mur, repérés sur le plan de zonage, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur, repérés sur le plan de zonage, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment ou d'un mur, repérés sur le plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Voir en annexe du présent règlement la fiche relative au bâtiment protégé avec des prescriptions particulières.

##### **Protection du cadre naturel**

Les éléments constitutifs du cadre naturel, protégés et repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage, au titre du code de l'urbanisme, se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés (article L. 113-1 du C. urb) ;
- les cours d'eau (L. 151-23 du C. urb).



Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

| Catégories  | Prescriptions  |
|---|--|
| Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb | Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.<br>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.  |
| Cours d'eau – article L.151-23 du C.urb                   | Le cours d'eau repéré sur les documents graphiques du règlement doit être conservé.<br>Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de modifier cet élément et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de cet élément.<br>En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront maintenus :<br>- Les enrochements et les palplanches le long des berges seront interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes.<br>- Une marge de recul de 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau sera préservée de toute construction et toute imperméabilisation. Seuls les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public sont autorisés dans cette marge (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) |

#### **Protection des vues remarquables**

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces vues doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

#### **ARTICLE 5 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

#### **ARTICLE 7 – ESSENCES VEGETALES**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces locales recommandées figure en pièce N°9 Informations diverses du PLU.

#### **ARTICLE 8 – PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE**

Le territoire de Taissy est concerné par une servitude résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales liée aux champs captant de Fléchambault et de Couraux,



consultable dans la pièce n°8 du présent dossier de PLU (liste et plan des servitudes d'utilité publique).

## **ARTICLE 9 – RISQUES NATURELS**

La commune de Taissy est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles avec un aléa faible, qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions. Il est situé le long de la Vesle et descend vers le Sud.

Le risque inondation sur la commune de Taissy est présent par le risque de débordement de la Vesle et la remontée de nappes.

Le territoire de Taissy est concerné par un aléa faible à très fort lié au glissement de terrain. Dans ces zones, dont la carte est reportée en pièce 9 du dossier de PLU, il est recommandé d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux ainsi que de limiter les remblais et déblais.

La commune de Taissy se situe en zone de sismicité 1 (très faible).

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Sur l'échelle réglementaire, le potentiel radon est de 1/3 sur la commune de Taissy (faible).

Sur la commune de Taissy, 3 cavités souterraines sont recensées par le BRGM pouvant occasionner des mouvements de terrain. Elles sont localisées sur la carte présentée ci-après :

- Ouvrage militaire « Mont Ferre »
- Ouvrage militaire situé au 59, rue Colbert
- Ouvrage civil « Fort de Montbré ».

## **ARTICLE 10 - DATE DE REFERENCE**

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 11 - DESTINATION DES LOCAUX**

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

## **ARTICLE 12 – DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE**

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités brutes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) sont pris en compte.



## TITRE 2

# II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **Chapitre 1 - UC** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du bourg à caractère central d'habitat, d'activités et de services
- **Chapitre 2 - UD** : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires de Taissy, à caractère d'habitat, d'activités et de services
- **Chapitre 3 - UE** : zone urbaine dévolue aux équipements collectifs communaux et intercommunaux
- **Chapitre 4 - UX** : zone urbaine dévolue aux activités économiques et localement à l'hébergement

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'appliquent sous réserve des dispositions du Titre 1.



## **CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

#### **1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,

##### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».



- La zone UC est localement concernée par le risque inondation mentionné dans l'Atlas des zones inondables de la Vesle et délimité sur les documents graphiques du règlement. Dans les espaces concernés par le risque inondation :
  - o les sous-sols sont interdits.
  - o le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - o le remblaiement et l'affouillement des sols sont interdits à l'exception de travaux autorisés dans le cadre d'un éventuel Programme d'actions pour la prévention des inondations.
  - o l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, constructions, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD8 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

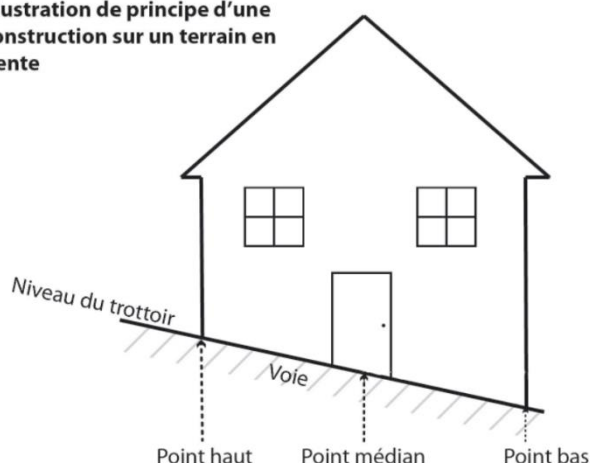
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les constructions à destination agricole,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

#### Hauteur des constructions

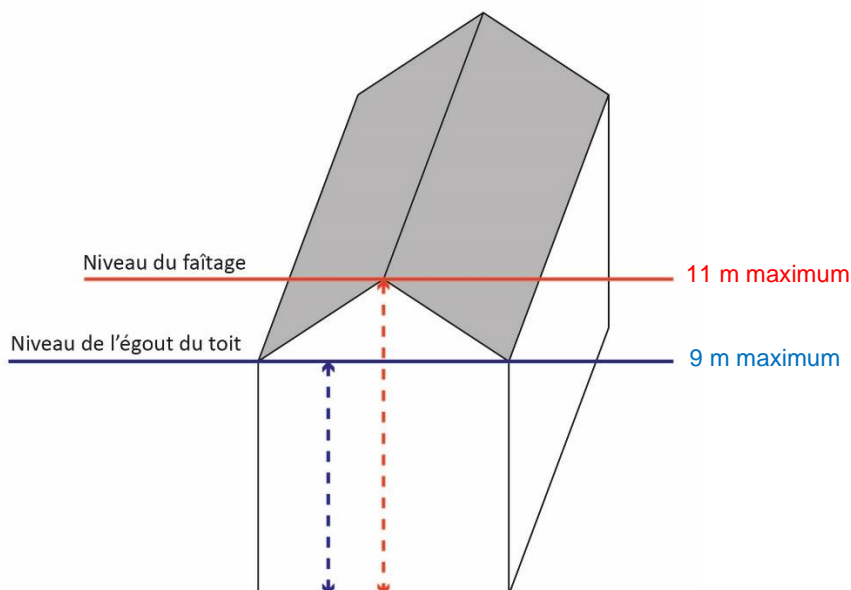
1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 11 m au faitage.

Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus deux niveaux aménagés plus combles (R+2+C).  
Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.



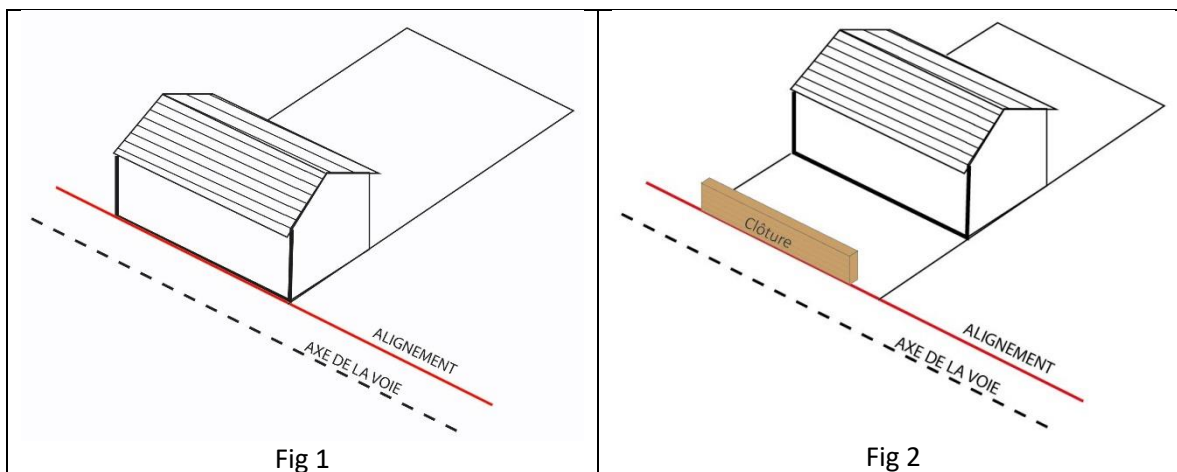
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, (fig.1),
- soit en recul de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, à condition que la continuité visuelle de l'alignement ou de la limite d'emprise soit assurée par une clôture définie au chapitre 2.2 (fig. 2).



2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

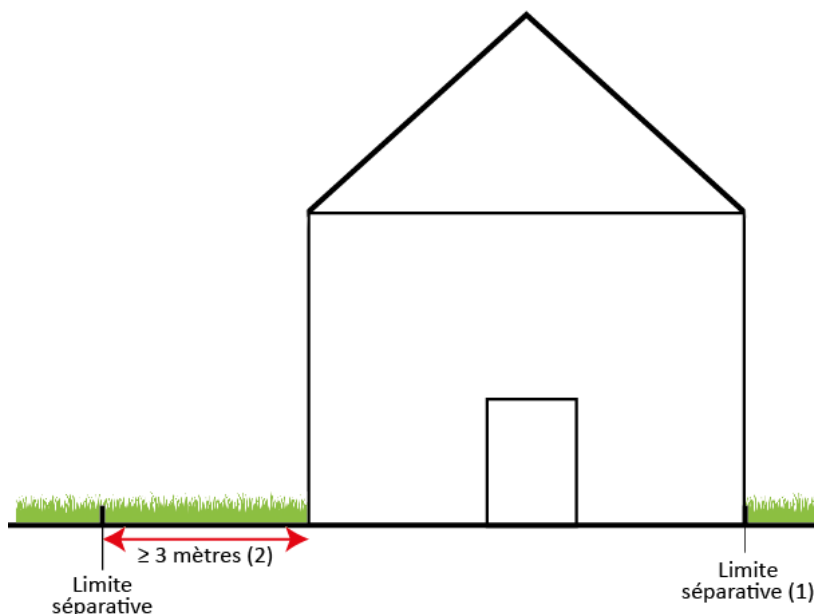
- les piscines non couvertes de manière fixe d'une part et les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> d'autre part, visibles depuis la voie publique, qui doivent être isolées par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes des constructions à destination d'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## **2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- Intégrant des équipements permettant la production d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,...),
- comme les constructions en ossature bois,



peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1- ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1- ci-dessous peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

## **1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

### Toiture et couverture

Les toitures sont réalisées en tuiles ou en ardoises ou en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

## **2- Les clôtures**

Les clôtures en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 m surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'une clôture en plaques de béton ou panneaux composites ou brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

## **3- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 4 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

### **b) Qualité environnementale**

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.



Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

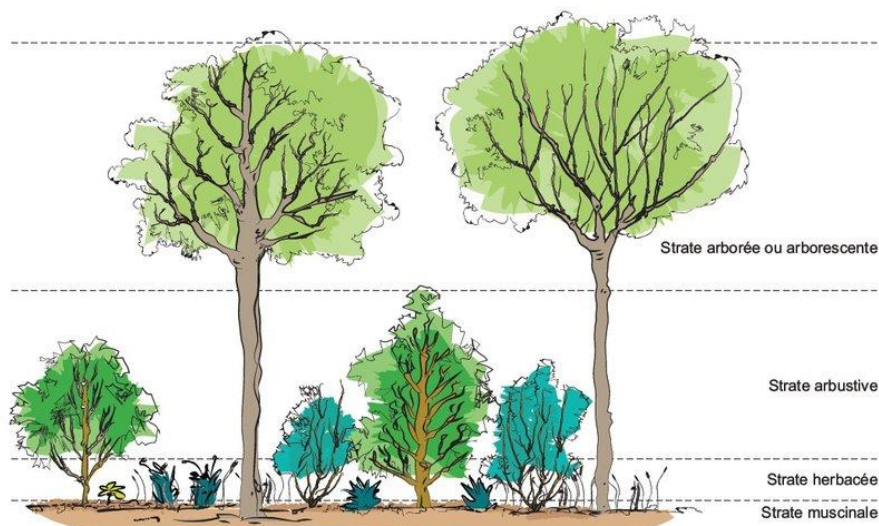
## **2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Surfaces éco-aménageables

A minima, 25 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Un arbre à haute tige doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux (extension, annexes) concernant des constructions existantes.

### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).

## **2-4 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

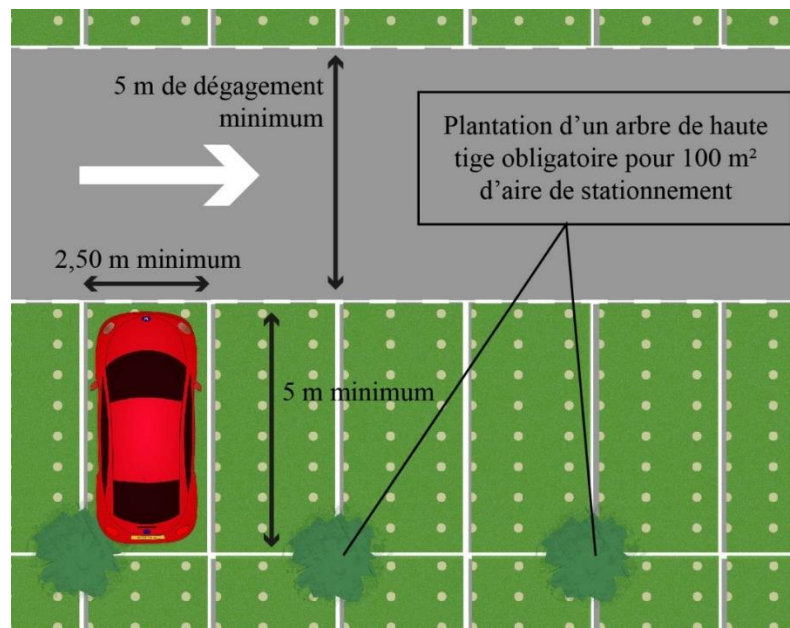
### **2 – Stationnement des véhicules motorisés**

#### **a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

- Dégagement : 5 mètres minimum.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places. Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### **b) Normes de stationnement**

##### Constructions à destination d'habitation

Il est créé 2 places de stationnement minimum par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

Il est créé 1 place de stationnement minimum pour trois unités d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

##### Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

Constructions à destination industrielle

Il est créé 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 1 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.



Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

### **3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.



### **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



## **CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

#### **1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, y compris pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

##### **Protections, risques, nuisances**

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».
- La zone UD est localement concernée par le risque inondation mentionné dans l'Atlas des zones inondables de la Vesle et délimité sur les documents graphiques du règlement. Dans les espaces concernés par le risque inondation :
  - o les sous-sols sont interdits.
  - o le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition



- ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
- le remblaiement et l'affouillement des sols sont interdits à l'exception de travaux autorisés dans le cadre d'un éventuel Programme d'actions pour la prévention des inondations.
  - l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, constructions, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
  - Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD8 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.
  - A une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce N°8 Servitudes d'Utilité Publique, l'ouverture d'un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
  - A une distance de 55 mètres ou de 145 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce N°8 Servitudes d'Utilité Publique, la délivrance d'un permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de la compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet.

## **SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 40 % de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDa.
- 60 % de la superficie totale de l'unité foncière en secteur UDc.

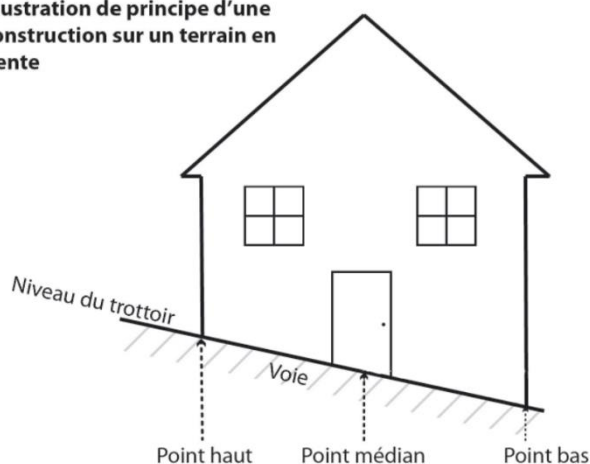
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

#### **Hauteur des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

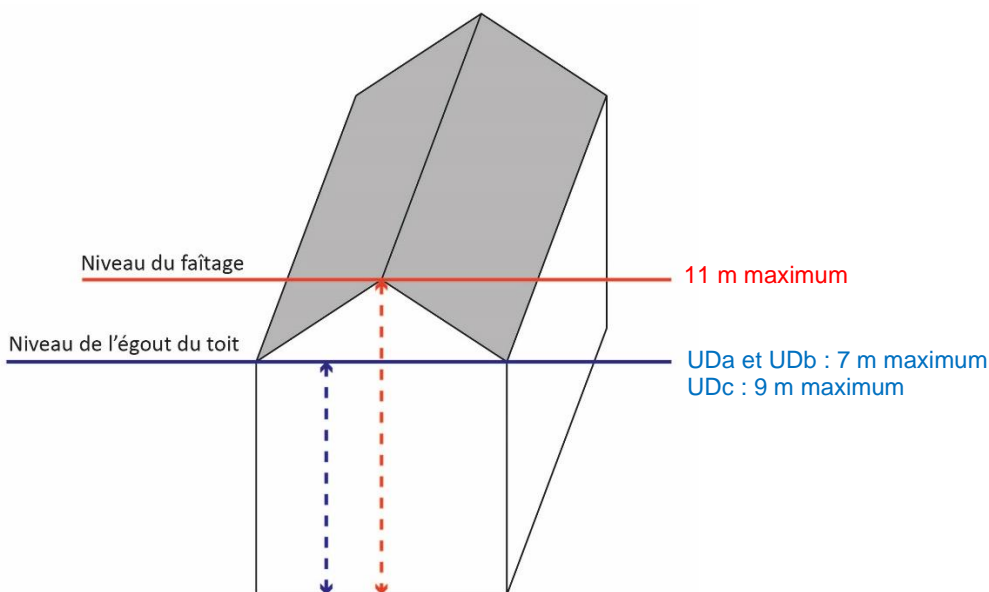
**Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente**



**2. La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder :**

- en secteur UDa et UDb, 7 m à l'égout du toit ou 11 m au faîtage. Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C).
- en secteur UDC, 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m au faîtage. Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus 2 niveaux aménagés plus combles (R+2+C).

Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.



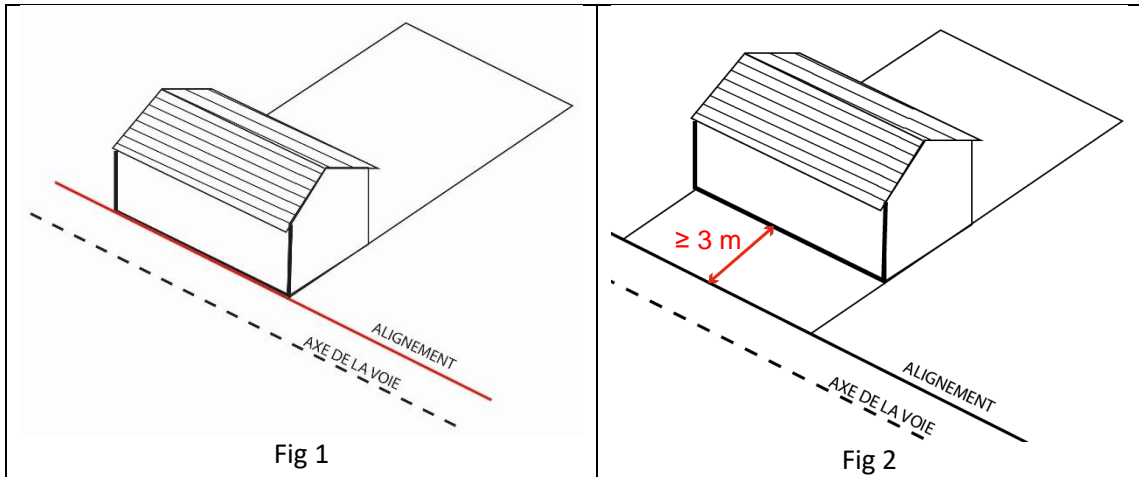
**3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :**

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

**Implantation des constructions par rapport aux voies**

**1- Les constructions doivent s'implanter :**

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, (fig.1),
- soit en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, (fig. 2).



Le long de la RD8, les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul d'au moins 7 mètres de l'alignement.

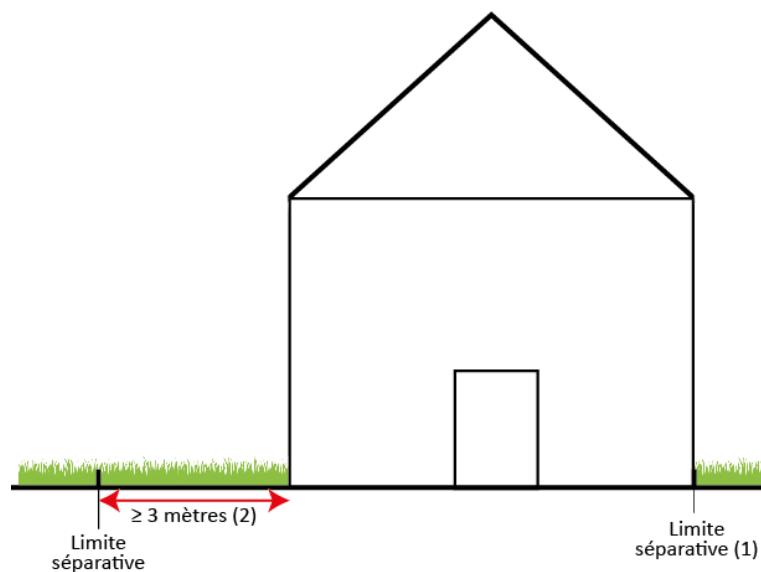
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes,
- les piscines non couvertes de manière fixe d'une part et les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> d'autre part, visibles depuis la voie publique, qui doivent être isolées par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :



- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes,
- les annexes des constructions à destination d'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## **2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des équipements permettant la production d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,...),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1- ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1- ci-dessous peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

### **1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

#### Toiture et couverture

Les toitures sont réalisées en tuiles ou en ardoises ou en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

#### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

### **2- Les clôtures**

Les clôtures en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 m surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'une clôture en plaques de béton ou panneaux composites ou brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes.

#### **b) Qualité environnementale**

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.



## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

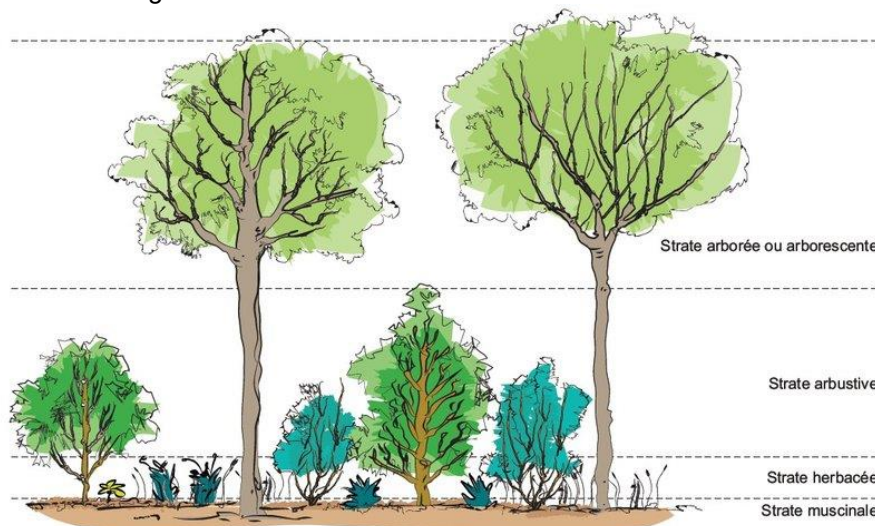
### Surfaces éco-aménageables

L'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité, à hauteur d'au moins :

- 40% de la superficie de l'unité foncière en secteurs UDa et UDb,
- 20% de la superficie de l'unité foncière en secteur UDC.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Un arbre à haute tige doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux (extension, annexes) concernant des constructions existantes.

### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

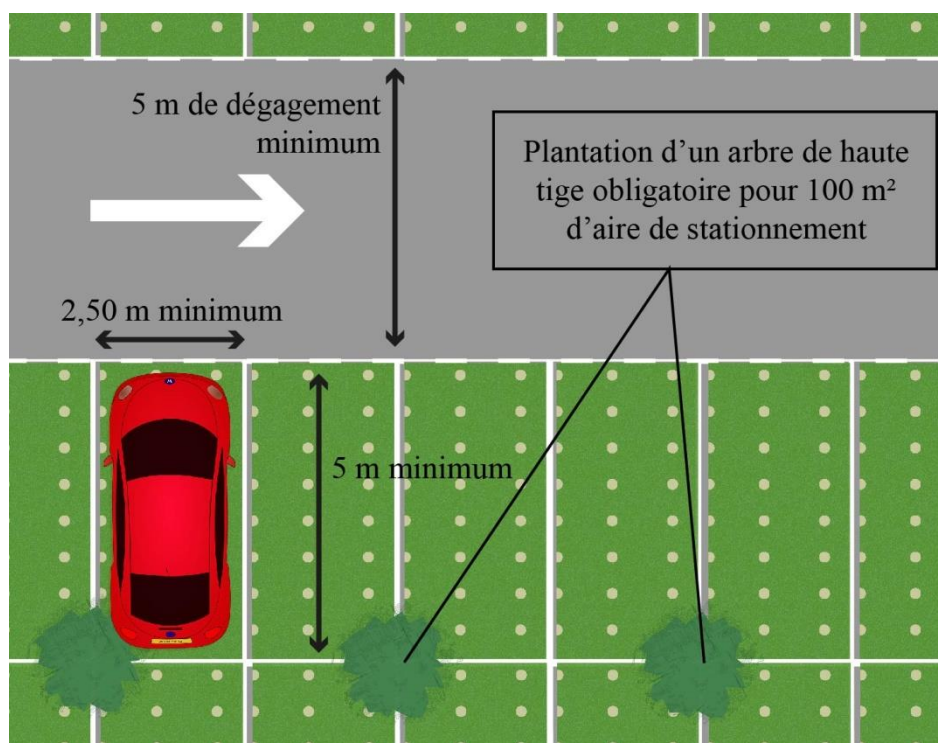
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

## **b) Normes de stationnement**

### Constructions à destination d'habitation

Il est créé 2 places de stationnement minimum par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

Il est créé 1 place de stationnement minimum pour trois unités d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination industrielle

Il est créé 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 1 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

### 3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



## **CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2
- Les constructions à destination de commerces et activités de service,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

#### **1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination de logement, de bureau, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement (direction, administration, surveillance, gardiennage, sécurité) des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, y compris pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

**Protections, risques, nuisances**

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD8 et de l'A34 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **2-1 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Les clôtures**

Les clôtures en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 m surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'une clôture en plaques de béton ou panneaux composites ou brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

#### **b) Qualité environnementale**

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique. Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

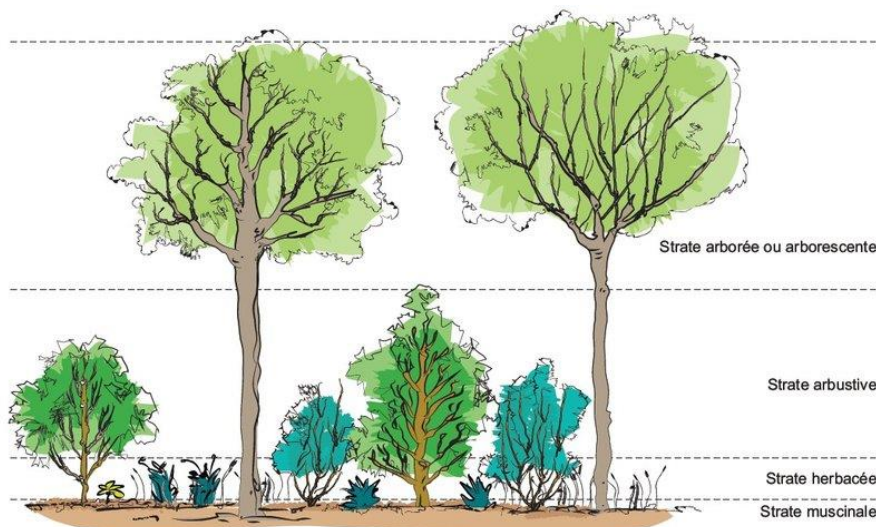
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

## 2-2 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement doivent être traités en espaces verts et plantés d'arbres fruitiers ou d'essences locales à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

#### Surfaces éco-aménageables

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

#### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### Essences végétales

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).



## 2-3 – STATIONNEMENT

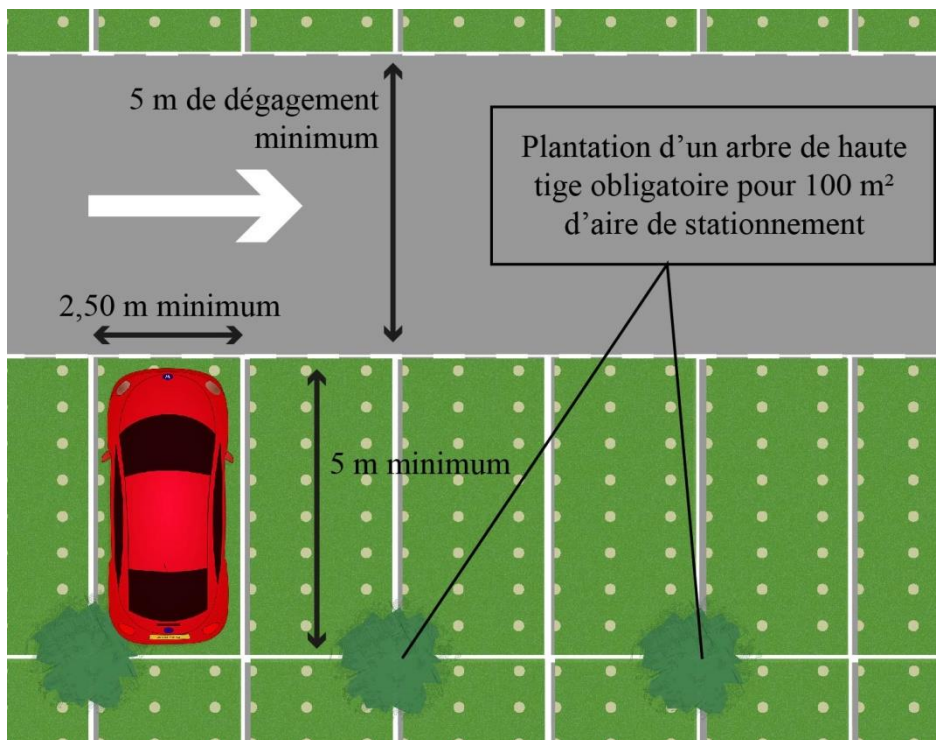
### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.



Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

### **3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.



**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des opérations de construction.

## **CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre.

#### **1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par unité foncière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et qu'elles n'engendrent pas de périmètre de protection au-delà des limites de la propriété.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, y compris pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- En secteur UXh, les constructions à destination d'hébergement, à condition qu'elles soient destinées à des résidences ou foyers avec services.

**Protections, risques, nuisances**

- Risque d'inondation par remontée de nappe. Les caves et sous-sols sont autorisés sous réserve de la prise en compte de dispositions techniques adaptées au regard du caractère éventuellement inondable ou instable du terrain.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD8 et de l'A34 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement,

les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

- A une distance de 55 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce N°9 Servitudes d'Utilité Publique, la délivrance d'un permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de la compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet.

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

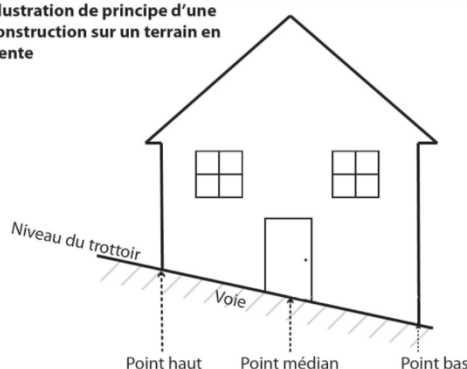
#### Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit en cas de toiture traditionnelle à versant et du sol naturel jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Les souches de cheminées, les machineries, etc, pourront s'élever au-dessus des toitures terrasses.

Les installations techniques s'élevant au-dessus de la toiture sont exclues du calcul de la hauteur mais sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum. Sont ainsi exclues du calcul de la hauteur, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente



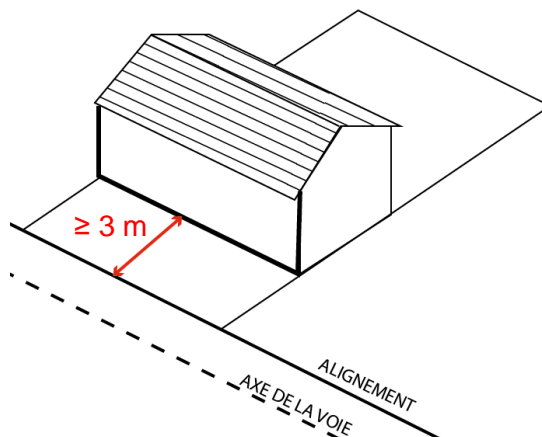
2. La hauteur maximum autorisée pour les constructions est fixée à 15 m.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.



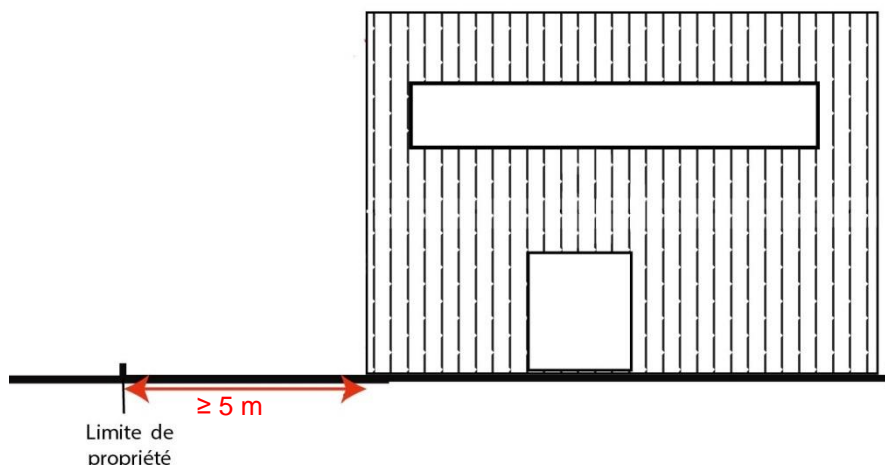
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres des limites séparatives.



Toutefois, les constructions implantées en limite séparative sont autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes,



- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## **2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1. Aspect général – Parements extérieurs**

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

Les toitures terrasses peuvent être peintes en blanc.

Les installations techniques s'élevant au-dessus de la toiture doivent faire l'objet d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture. Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires...) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur...) doivent être localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou bien être cachés par des plantations.

#### **2. Les clôtures**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Ne sont autorisés que les grillages rigides verts, métalliques ou plastifiés, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales ou recouvert de plantes grimpantes, dont la hauteur doit être au moins égale à celle du grillage.

En secteur UXh, pour les constructions à destination d'hébergement, la clôture en limite du domaine public peut être constituée d'un muret, d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté de grille, grillage ou tout dispositif à claire-voie.

### **b) Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

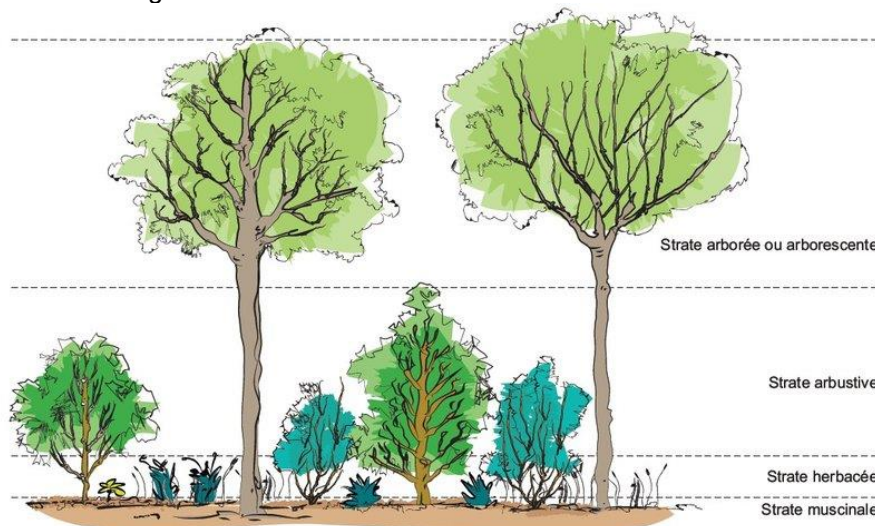
Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

## **2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Surfaces éco-aménageables**

A minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Il sera planté au minimum un arbre à haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

### **Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).



## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

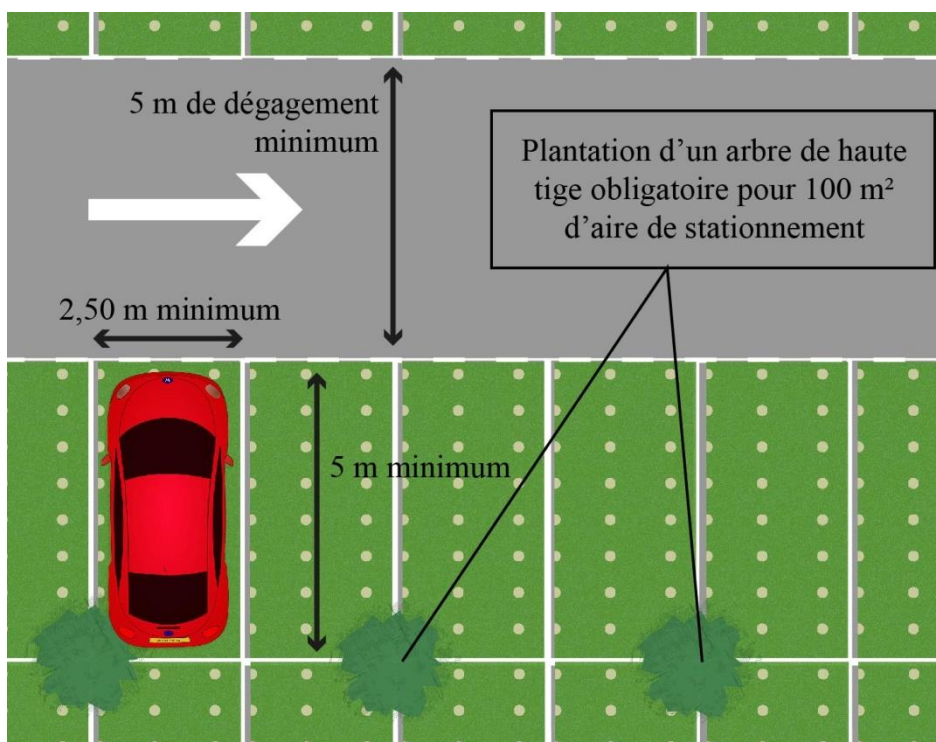
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.



## **b) Normes de stationnement**

### Constructions à destination d'hébergement

Il est créé 1 place de stationnement minimum pour trois unités d'hébergement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'hébergement groupant au moins deux unités d'hébergement sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros

Il est créé 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination industrielle et de commerce de gros.

Il est créé 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'entrepôt.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

## **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**



Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'hébergement : a minima 0,25 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

### **3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.



## **Assainissement des eaux usées**

### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

## **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

## **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

## **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



## TITRE 3

### III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- **Chapitre 1 - AU** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, d'activités économiques, d'équipements et de services

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

## CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Sur l'ensemble de la zone AU, Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Les constructions à destination d'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.
- Les constructions industrielles sont autorisées dans la limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, y compris pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

##### Protections, risques, nuisances

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de l'A34 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

## 1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans la zone AU identifiée sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

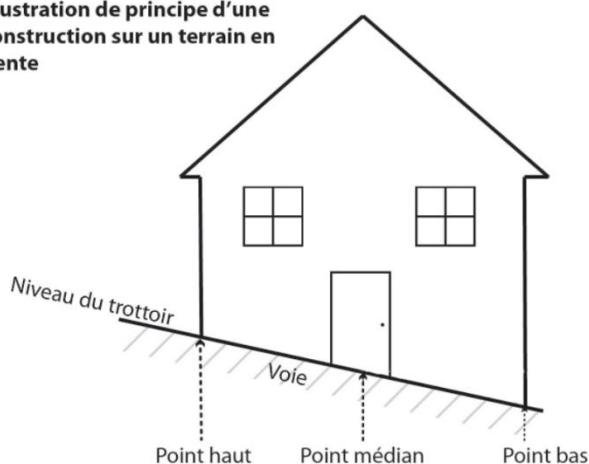
#### Emprise au sol des constructions

Sur les espaces dévolus à l'habitat, les constructions doivent respecter de manière globale la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4 du PLU).

#### Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente

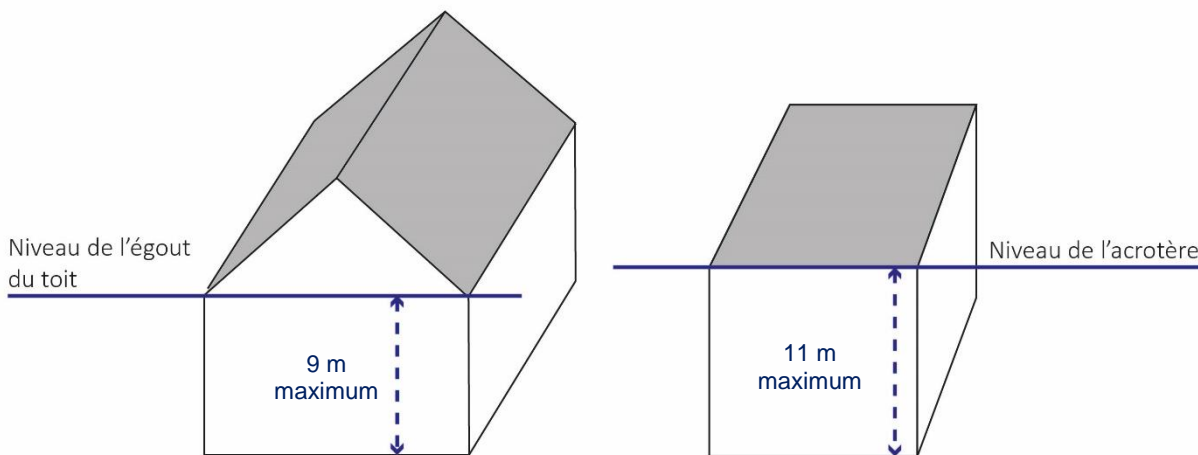


2. Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de hauteur (OAP) (pièce n°4 du PLU).

3. La hauteur des constructions à destination d'habitation ainsi mesurée ne peut excéder 9 m à l'égout du toit ou 11 m à l'acrotère.

Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus deux niveaux aménagés plus combles (R+2+C).

Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.



4. La hauteur des constructions à destination d'activités économiques autorisées, ainsi mesurée, ne peut excéder 11 m ou 15 m en compatibilité avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faitage.

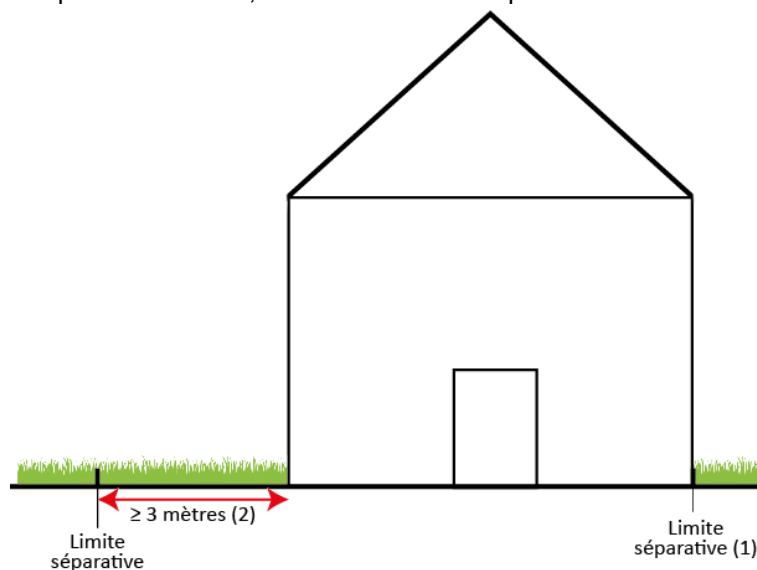
#### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie, dans le respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du PLU).

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.



En outre, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4 du PLU).

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :





- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes,
- les annexes des constructions à destination d'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## **2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des équipements permettant la production d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,...),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions des chapitres 1- et 2- ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions des chapitres 1- et 2- ci-dessous peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **1- Les constructions à destination d'habitation**

#### Toiture et couverture

Les toitures sont réalisées en tuiles ou en ardoises ou en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

#### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

### **2- Les autres constructions**

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

Les toitures terrasses peuvent être peintes en blanc.

Les installations techniques s'élevant au-dessus de la toiture doivent faire l'objet d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires...) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur...) doivent être localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou bien être cachés par des plantations.

### **3- Les clôtures**

Les clôtures en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 m surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non de brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou faisant l'objet d'un parement, d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m
- Soit d'une clôture en plaques de béton ou panneaux composites ou brises-vues, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

#### **b) Qualité environnementale**

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

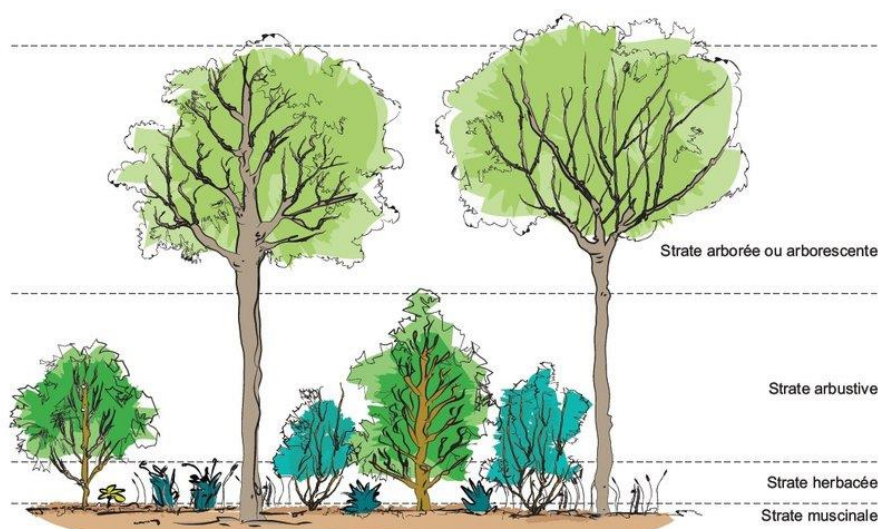
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Surfaces éco-aménageables

A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées. Un arbre à haute tige doit être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°4 du PLU).

### Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### Essences végétales

Les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans l'opération d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

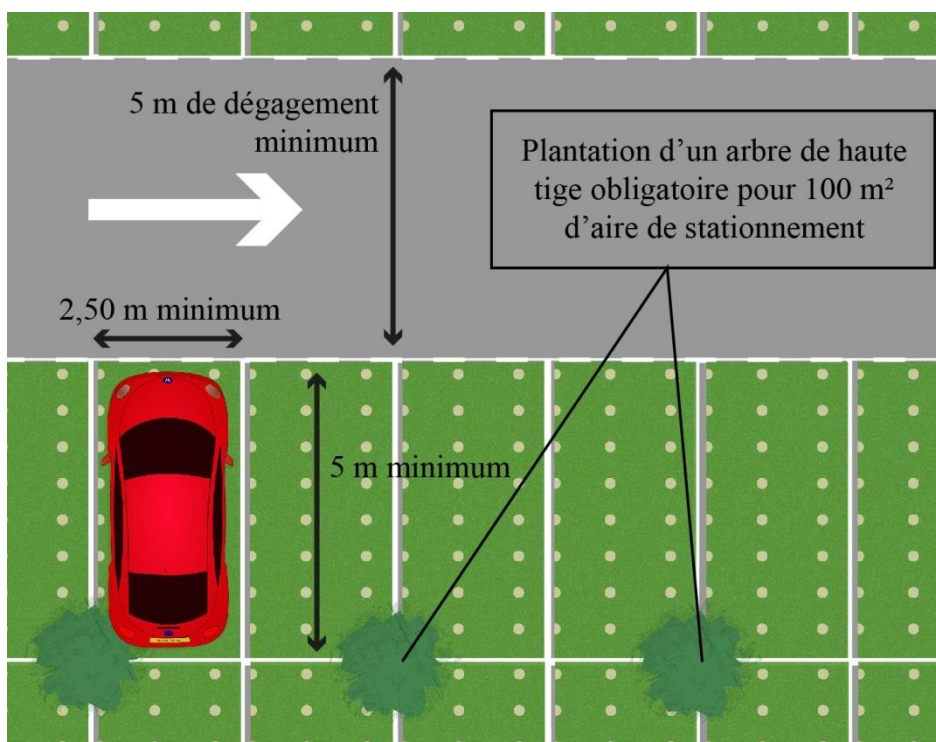
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

#### a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.



Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

#### **b) Normes de stationnement**

##### Constructions à destination d'habitation

Il est créé 2 places de stationnement minimum par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il est demandé un minimum de 1 place par logement.

Il est créé 1 place de stationnement minimum pour trois unités d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

##### Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

##### Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

##### Constructions à destination industrielle

Il est créé 1 place de stationnement minimum par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

##### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation,

des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon la réglementation en vigueur.

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 1 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :



- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°4 du PLU).

### **3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



## TITRE 4

### IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.





## CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Av, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, y compris pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe) quand elles sont nécessaires à l'exploitation agricole
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction existante
- La création de piscines non couvertes de manière fixe, dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 30 mètres de la construction existante
- Les dispositifs de production d'énergie solaire agrivoltaïque et les installations géothermiques, selon la réglementation en vigueur
- Les installations de méthanisation à condition qu'elles soient situées à plus de 500 mètres des habitations et qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

Dans le secteur Av, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux travaux d'aménagement hydrauliques
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice



d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Protections, risques, nuisances**

- Des vues remarquables, éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L113-1, L.151-19 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD8, de l'A4, de l'A34 et de la LGV (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.
- A une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce n°8 « Servitudes d'Utilité Publique », l'ouverture d'un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- A une distance de 55 mètres ou de 145 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce N°8 Servitudes d'Utilité Publique, la délivrance d'un permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de la compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur des constructions**

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

#### **1. Dans l'ensemble de la zone A :**

- la hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C). Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.
- la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (hors silos) ne peut excéder 15 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et autres superstructures exclues).

#### **2. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :**

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

1. Les constructions sont implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A4 et A34, à l'exception des constructions visées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme qui doivent respecter un recul d'au moins 20 mètres de l'alignement de ces voies.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 20 mètres de l'alignement de la RD8, de la RD9 et de la ligne LGV.

Les constructions doivent respecter, lorsque leur emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines et les zones à urbaniser. Cette marge de reculement est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de 6 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes,
- aux piscines non couvertes de manière fixe,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des équipements permettant la production d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires,...),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du chapitre 1- ci-dessous sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions du chapitre 1- ci-dessous peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.



## **1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

### Toiture et couverture

Les toitures sont réalisées en tuiles ou en ardoises ou en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- - aux vérandas ;
- - aux bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

### Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

## **2- Bâtiments à destination agricole**

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

Les installations techniques s'élevant au-dessus de la toiture doivent faire l'objet d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires...) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur...) doivent être localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou bien être cachés par des plantations.

## **3- Les clôtures, à l'exclusion des clôtures liées aux exploitations agricoles**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Ne sont autorisés que les grillages rigides verts, métalliques ou plastifiés, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales ou recouvert de plantes grimpantes, dont la hauteur doit être au moins égale à celle du grillage.

### **b) Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible – ou la moins visible possible – depuis l'espace public, etc.



Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

### **2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une trame végétale arborée et arbustive avec des essences locales doit être réalisée aux abords du bâtiment.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).

### **2-4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 130 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.



### **3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.



## CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

#### 1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion du secteur Nh, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance et de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés, y compris pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction existante
- La création de piscines non couvertes de manière fixe, dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 30 mètres de la construction existante
- Les dispositifs de production d'énergie solaire et les installations géothermiques, selon la réglementation en vigueur

En outre, dans le secteur Npv :

- Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles répondent aux critères de satisfaction d'un besoin collectif. Les installations autorisées en secteur Npv doivent être réversibles et le site doit être remis en état, une fois l'exploitation du site terminée.

Dans le secteur Nh sont seuls autorisés :

- Les aménagements des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,



- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L113-1, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».
- La zone N est localement concernée par le risque inondation mentionné dans l'Atlas des zones inondables de la Vesle et délimité sur les documents graphiques du règlement. Dans les espaces concernés par le risque inondation :
  - o les sous-sols sont interdits.
  - o le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - o le remblaiement et l'affouillement des sols sont interdits à l'exception de travaux autorisés dans le cadre d'un éventuel Programme d'actions pour la prévention des inondations.
  - o l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, constructions, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.
  - o Toute construction dans une bande de 15 m à compter des rives de la Vesle est interdite
- Dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD8, de la RD8E2 et de la ligne LGV (classement sonore des infrastructures de transports terrestres) délimitée aux documents graphiques du règlement, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.
- A une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce N°8 Servitudes d'Utilité Publique, l'ouverture d'un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- A une distance de 145 mètres de part et d'autre de l'axe du Feeder gaz mentionné dans la pièce N°8 Servitudes d'Utilité Publique, la délivrance d'un permis de construire relatif à un Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de la compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur des constructions**

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.





La hauteur après aménagement (extension, transformation) des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas dépasser la hauteur initiale.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction d'habitation existante ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres de l'alignement de la RD8 et de la RD8E2.

Les constructions doivent respecter, lorsque leur emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines. Cette marge de recul est au moins égale à 4 mètres.

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnées dans la liste des servitudes,
- aux piscines non couvertes de manière fixe,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Ne sont autorisés que les grillages rigides verts, métalliques ou plastifiés, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales ou recouvert de plantes grimpantes, dont la hauteur doit être au moins égale à celle du grillage.

### **b) Qualité environnementale**

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.



Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

### **2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement, des jardins, des aménagements sportifs ou de loisirs, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir liste en annexe...).

### **2-4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.



Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 130 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

### **3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Aucune connexion, même temporaire, ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### Assainissement collectif

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées, s'il existe, dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, et dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Assainissement non collectif

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Il est nécessaire de se reporter au Plan Pluie de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

Les eaux pluviales, y compris des projets routiers, doivent faire l'objet d'une gestion à la source conformément au zonage pluvial du Grand Reims, le Plan Pluie.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie : Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

#### **Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

### **ACCES**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

### **ACROTÈRE**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

### **ATTIQUE**

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

### **CAMPING CARAVANING**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### **CARRIÈRE**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

### **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

## **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

## **CONTIGU**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

## **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

## **DISTANCE**

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

## **ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE**

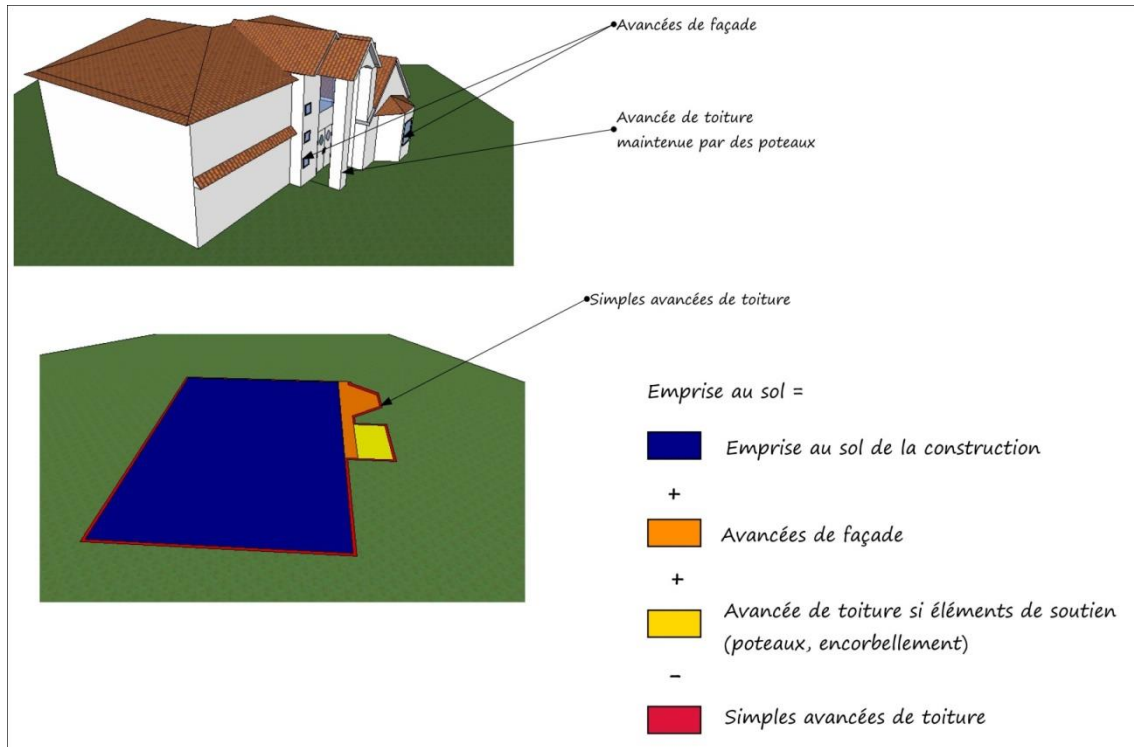
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

### EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,....) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

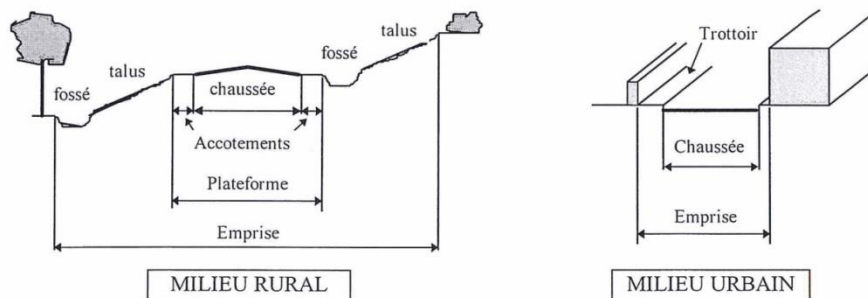
### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



### EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



**EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

**ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

**EXHAUSSEMENT DE SOL**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

**EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

**FAÇADE**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

**FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**HABITAT COLLECTIF**

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**HABITAT INDIVIDUEL**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

**HAUTEUR TOTALE**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

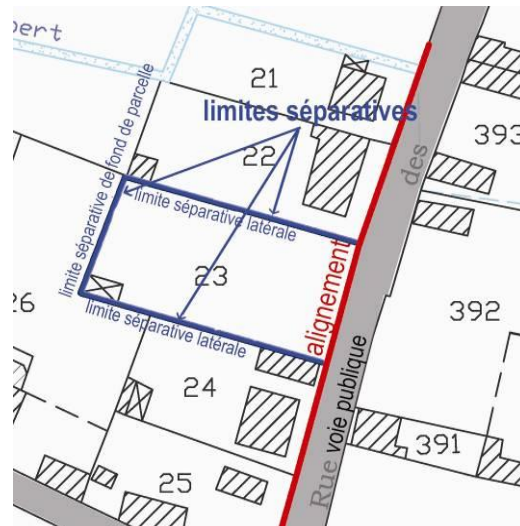
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

**LAMBREQUIN**

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

**LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.





Exemples : les limites latérales figurent en gras.

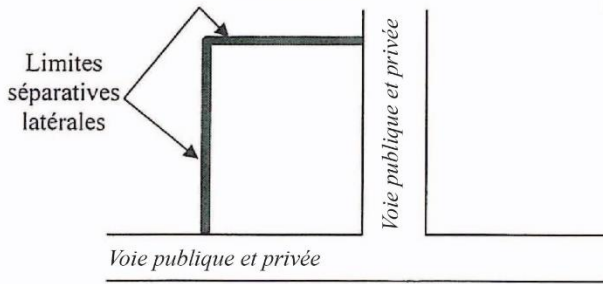


Fig 1

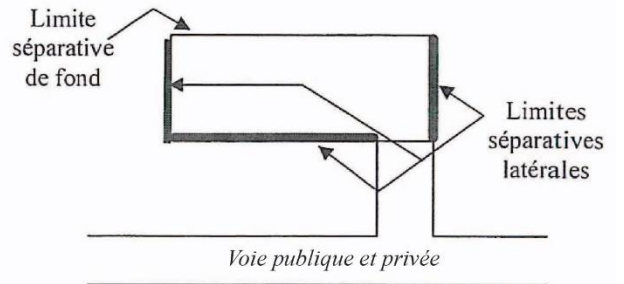


Fig 2

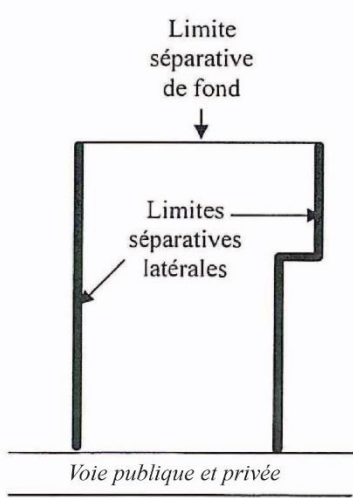


Fig 3

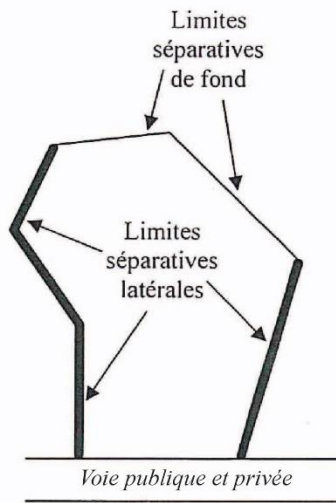


Fig 4

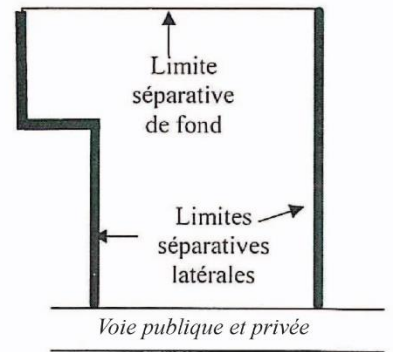


Fig 5

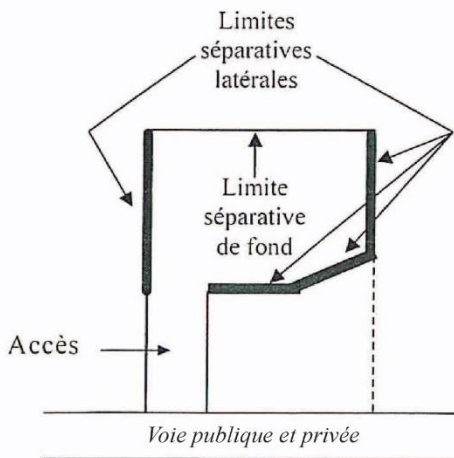


Fig 6

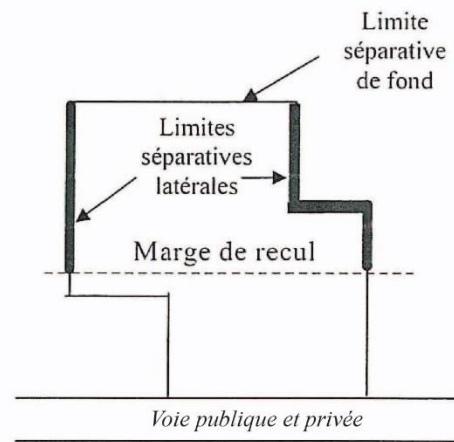


Fig 7

**LOGEMENT**

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ; indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

**LOTISSEMENT**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

**LOCAL ACCESSOIRE**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

**OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**ORIEL**

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

**OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)**

Ces notions sont définies par le Code Civil :

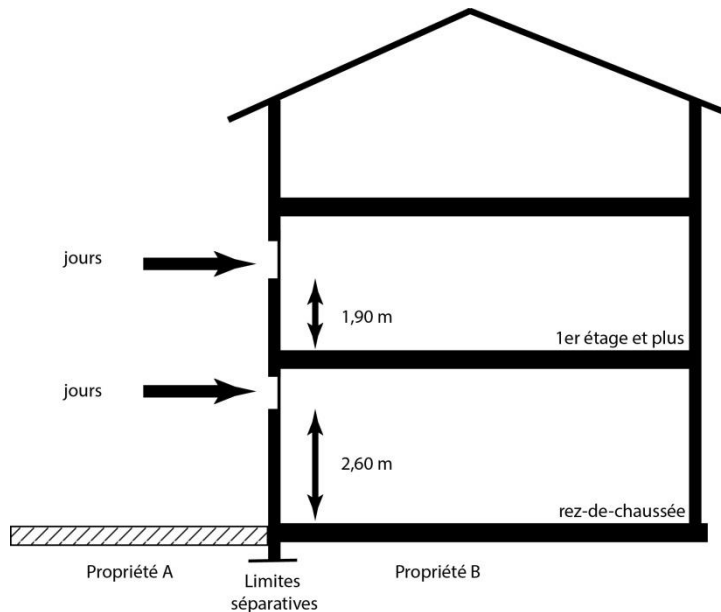
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

### OUVRAGES EN SAILLIE

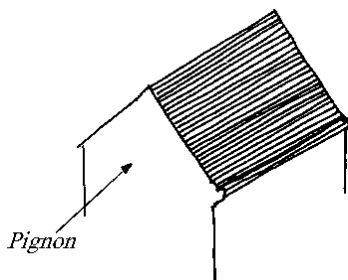
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

### PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



### PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

### RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

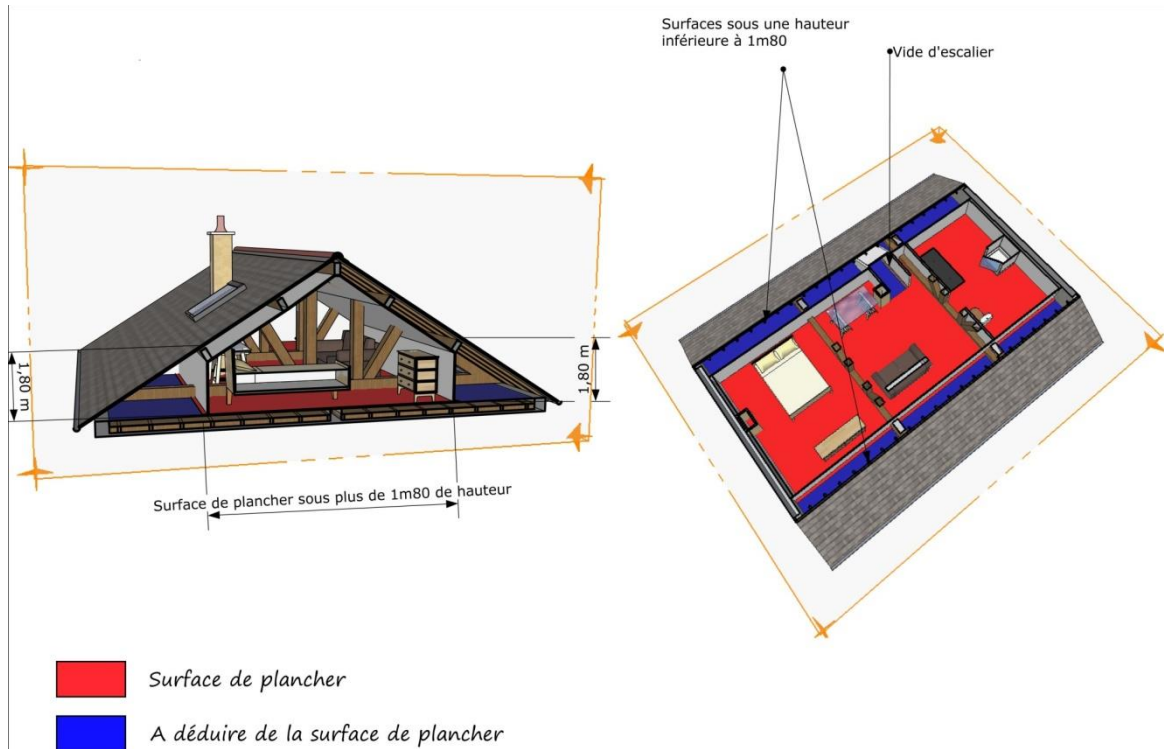
**SECTEUR**

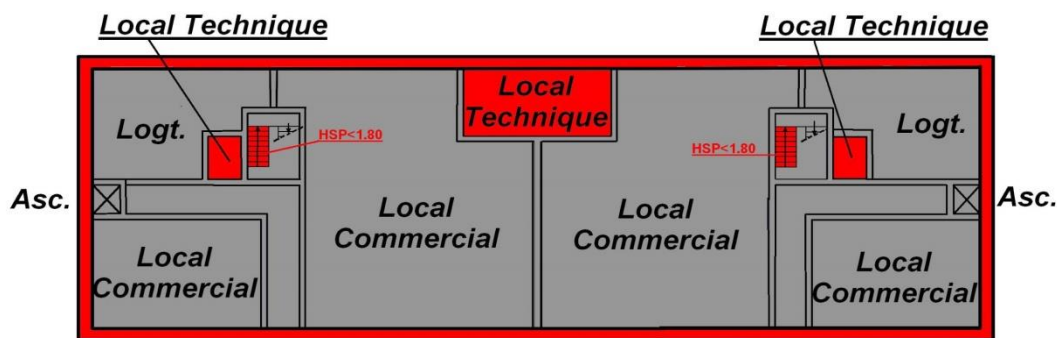
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

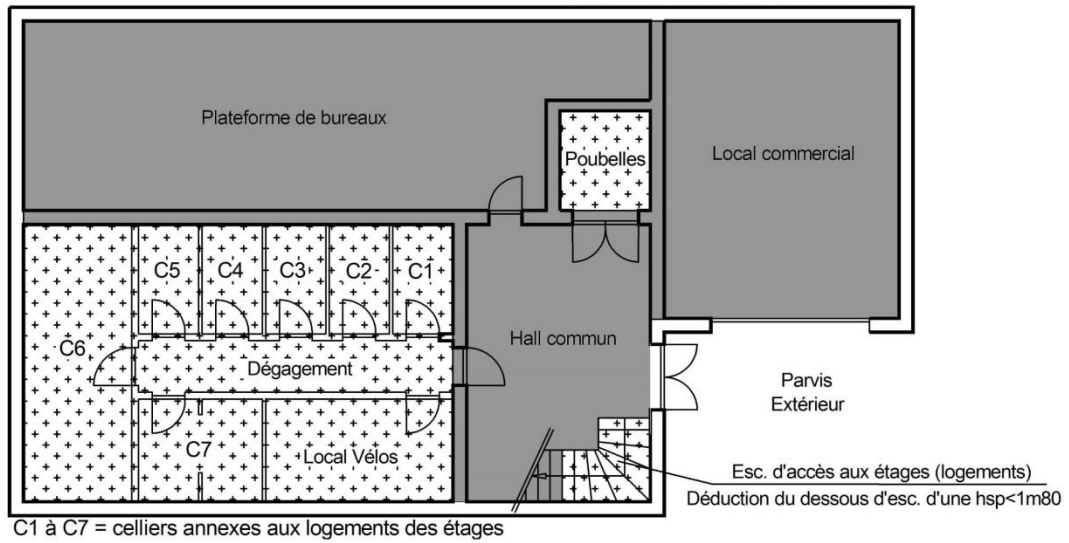




### Rez de Chaussée

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

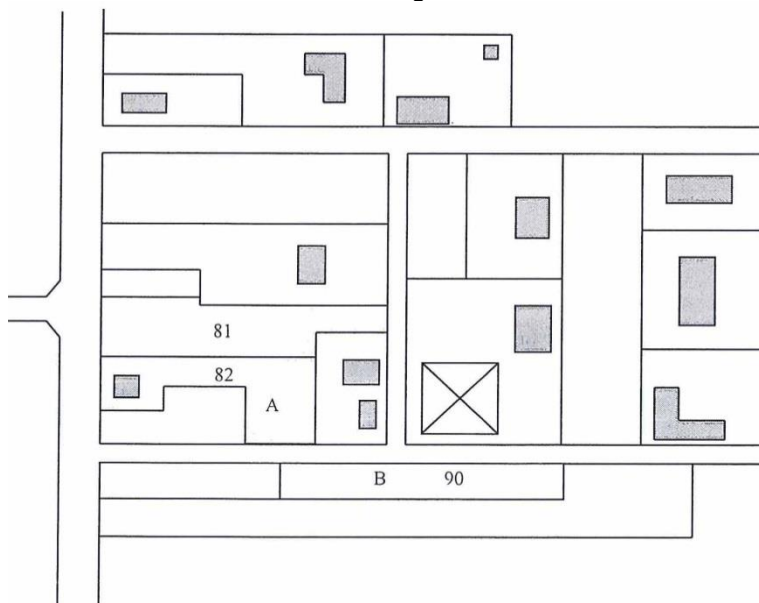
### Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

**TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

**UNITE FONCIERE**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIE OUVERTE AU PUBLIC**

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

**VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

**VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

**VUES**

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

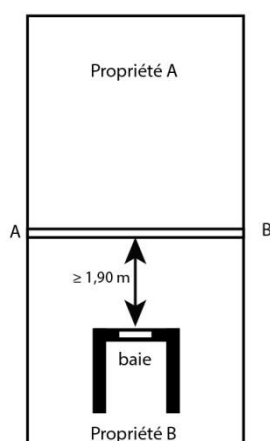
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

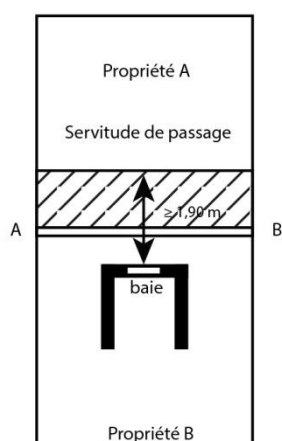
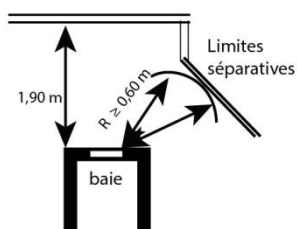
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

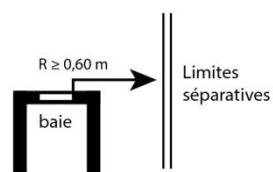
La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



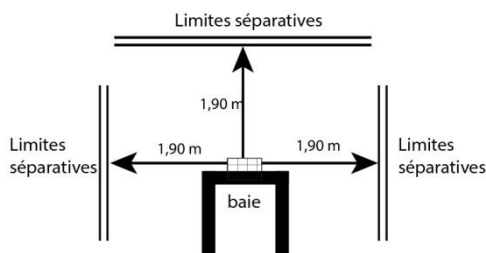
VUE DROITE

VUE DROITE  
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE

VUES OBLIQUES



VUES PAR COTE



VUES AVEC TERRASSE

**ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

**ZONE NON AEDIFICANDI**

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.



**ANNEXE : FICHE DU PATRIMOINE BÂTI  
CHATEAU DE CHALLENGE**

**REFERENCE**

Adresse 4 rue Henri Warnier, 51500 TAISSY

AI 194

Référence cadastrale



Protection

Aucune

**HISTORIQUE**



Château, datant du XVII<sup>e</sup> siècle, détruit pendant la première guerre mondiale puis reconstruit à l'identique par M. Henry Wagnier en 1935.

**DESCRIPTION**

Le château de Challenge présente les caractères habituels aux demeures Louis XIII : corps de logis simple en profondeur, percé de hautes fenêtres encadrées de chaînes en bossages et couvert d'un important comble à forte pente. Deux étroits pavillons, élevés d'un étage supplémentaire, encadrent la façade antérieure, timbrée aux armes des Colbert. Un troisième, plus saillant, occupe l'un des angles de la façade nord, du côté de la Vesle. Comme les deux pavillons détachés qui encadrent la grille, il devait délimiter le terre-plein d'origine.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Source : ©chateauxdefrance@orange.fr

**PRESCRIPTIONS**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

**Toiture et couverture**

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

**Façade – Ouvertures**

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

**Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

**PHOTOS**

