



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLERS-ALLERAND

Document D : Règlement écrit

Vu pour être annexé à
la délibération du :

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN





AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UC)	6
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	7
1.1. Destinations et sous destinations.....	7
1.2. Autres constructions et aménagements interdits.....	8
1.3. Autres constructions soumises à condition	9
1.4. Mixité fonctionnelle et sociale	9
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	10
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	10
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	12
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	14
2.4. Stationnement	14
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	15
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	15
3.2. Desserte par les réseaux.....	15
3.3. Emplacements réservés	16
4. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER (L.151-19).....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (UD) A CARACTERE PERIURBAIN DISCONTINU ET SES SECTEURS UDA (PRINCIPAL), UDB (SITES PAYSAGERS SENSIBLES UDB1 ET UDB2) ET UDC (LE BAS DES GRANDS PRES)	18
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	19
1.1. Destinations et sous destinations.....	19
1.2. Autres constructions, usages et aménagements interdits	20
1.3. Autres constructions soumises à condition	21
1.4. Mixité fonctionnelle et sociale	21
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	22
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	27
2.4. Stationnement	28
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	28
3.2. Desserte par les réseaux.....	29
3.3. Emplacements réservés	30
4. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER (L.151-19).....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)	31
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	32
1.1. Destinations et sous destinations	32
1.2. Autres constructions et aménagements interdits	33
1.3. Constructions soumises à condition	34
1.4. Mixité fonctionnelle et sociale	34
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34

2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	34
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	34
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	35
2.4. Stationnement	35
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	35
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	35
3.2. Desserte par les réseaux.....	35
3.3 Emplacements réservés	36
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET SES SECTEURS AA, AH, AH1 ET AV . 37	
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	38
1.1. Destinations et sous destinations.....	38
1.2. Autres constructions et aménagements interdits.....	40
1.3. Constructions, ouvrages, travaux, installations et aménagements soumis à condition 40	
1.4. Mixité fonctionnelle et sociale	41
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	41
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	45
2.4. Stationnement	46
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	46
3.1. Accès et desserte par les voies publiques ou privées.....	46
3.1. Desserte par les réseaux	46
3.2. Emplacements réservés	47
4. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER (L.151-19).....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET SES SECTEURS NA, NB, NC ET NE 48	
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	49
1.1. La zone naturelle est divisée en 4 secteurs :	49
1.2. Destinations et sous destinations : ²	49
1.3. Autres interdictions de certains usages et affectations des sols.....	50
1.4. Autres usages et affectations des sols autorisés sous conditions	51
1.5. Mixité fonctionnelle et sociale	52
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	52
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	53
2.4. Stationnement	53
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	54
3.1. Accès et desserte par les voies publiques ou privées.....	54
3.2. Desserte par les réseaux	54
3.3. Emplacements réservés	55
4. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER, A CONSERVER, A RESTAURER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER (L.151-19).....	55



CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ANCIENNE (UC)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées les constructions de moins de 200 m ² d'emprise au sol.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Sont uniquement autorisées les activités industrielles liées à l'activité viticole.
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts de moins de 200 m ² .
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

1.2. *Autres constructions et aménagements interdits*

Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping, l'installation de caravanes, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité.
- Les installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements des secteurs classés au titre du L113-1CU, identifiés au plan (espaces spécifiques identifiés au plan de zone différents des jardins tels que les alignement d'arbres , boisements, haies...).

Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés

Les constructions dans les secteurs identifiés au plan contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 CU et de l'article R151-43-6° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement.

Les niveaux en sous-sol pour toute nouvelle construction, y compris les extensions sont interdits.

1.3. Autres constructions soumises à condition

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 951, doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et/ou à enregistrement, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes, s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Les constructions et installations liées aux activités, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 7m à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade sur rue.

Dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci-avant, il est possible d'étendre et/ ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Pour les toitures des annexes la hauteur des constructions est limitée à 7m à l'acrotère ou au faîtage.

Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les constructions avoisinantes :
soit à l'alignement des voies
soit à l'alignement des constructions voisines
soit en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension
et/ou en retrait d'au moins 2m du domaine public (pour les bâtiments en L).

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée à l'identique.

Dans le cas d'extension des constructions existantes, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 4m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

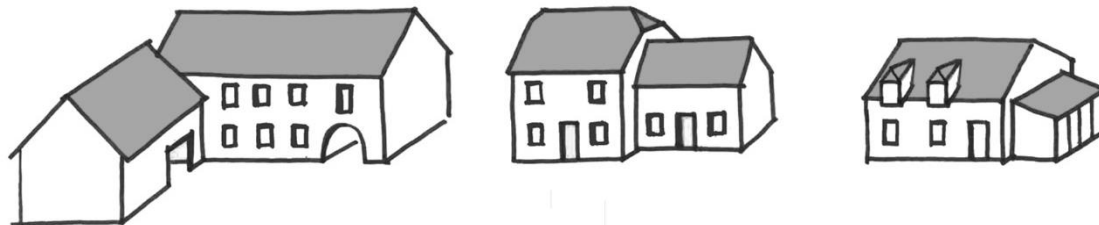
Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative, implantation à une distance = H/2 et jamais inférieure à 4m.

2.1.1. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélogrammes plus petits en L ou en U.

Schéma à valeur illustrative (Source : PNRMR)



Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la surface du terrain d'assiette.

Dans le cas de rénovation ou de restructuration de bâtiments existants l'emprise au sol peut être portée à 75%.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Constructions sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus devra être égale à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de :

- 6m entre deux bâtiments à usage d'habitation, services, commerces,
- 2m entre un bâtiment à usage d'habitation, service, commerce et un bâtiment annexe et/ou dépendances,
- 2m entre deux bâtiments annexes et/ou dépendances.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Adaptation au terrain naturel

Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastrant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites. (réf. Chapitre 1 : destination des constructions et usage des sols : « Sont interdits les remblais ou déblais généraux visant à modifier le modelé du terrain naturel de façon trop importante. Sont notamment interdits les mouvements de terrain destinés à dégager des terrasses et/ou plateformes trop importantes aux abords de la construction »).

Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :

D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

Aspect général de la construction et des clôtures

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui les animent et rappellent les constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées.

L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public.

Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par l'aspect de la brique de parement, l'aspect de la pierre calcaire et les enduits de ton naturel.

La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature d'aspect brique de parement et d'aspect pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).

Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).

Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Ouvertures sur rue :

Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.

Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges.

Schéma à valeur illustrative (Source : PNRMR)



Caractéristiques architecturales des toitures :

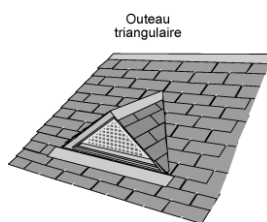
Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle. Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées. Les toits ayant l'aspect de chaume et de tôles ondulées sont interdits.

Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.

Schéma à valeur réglementaire (Sources : www2.culture.gouv.fr / www.asturienne.fr)



lucarne rampante
ou en chien couché



Outeau
triangulaire



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Règles générales concernant les clôtures :

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.

L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur espace public. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées d'un mur plein et enduit d'une hauteur minimale de 1,60 m et d'une hauteur maximale de 2,00 m. La clôture peut-être agrémentée de percements condamnés par des grilles sobres. Les matériaux ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.

Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.

Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles générales de plantation :

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'espèces diversifiées non allergisantes doivent être créées.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté, et pour celles de plus de 10 lots, ces plantations doivent être réalisées en espace vert commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Pour les constructions nouvelles sur des terrains non boisés, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain libre de toute construction.

Les Espaces verts à créer portés au document graphique sont constitués d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales. Les thuyas y sont interdits

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.4. Stationnement

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'habitat :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

Dans le cas de nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation à usage de logements, il sera prévu au moins 2 places par logement sauf dans le cas de logement locatif financé par un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à 1 place par logement.

Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 2 logements.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'activités économiques :

Pour les services, il sera prévu un minimum de 1 place pour 20m² de surface de plancher.

Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.

Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de

destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m² et 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès, à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront être de 4 m minimum, pour permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies nouvelles de desserte devront présenter une emprise totale de 6m minimum.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux résiduelles des activités :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation.

3.2.4. Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables et empêchant tout ruissellement sur le domaine public, hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés où les eaux pluviales devront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.

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

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008).

3.2.5. Autres réseaux :

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe. Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

3.3. Emplacements réservés

Au titre de l'article L151-38, des emplacements sont réservés pour modifier des voies de circulation, créer un pan coupé et des zones de stationnement public.

4. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L.151-19)

Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.


En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un "élément à conserver", en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.

La démolition de ces éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Tous les éléments de décor et des modénatures de façade seront à conserver.

Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les aspects de façade traditionnels à la région.

Remarque : les porches et portails traditionnels à préserver ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie sauf exception motivée par une modification indispensable des accès ou des volumes intérieurs. Dans ce seul cas, l'ouverture du porche pourra être comblée à condition de poser en façade extérieure une menuiserie factice de l'aspect du bois peint reprenant les dispositions du porche d'origine. Les piliers, couronnement et modénatures éventuels seront conservés à l'identique et restaurés si



nécessaire. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en de l'aspect du bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de l'aspect du verre étant interdits.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE URBAINE (UD) A CARACTERE
PERIURBAIN DISCONTINU ET SES
SECTEURS UDA (PRINCIPAL), UDB
(SITES PAYSAGERS SENSIBLES
UDB1 ET UDB2) ET UDC (LE BAS DES
GRANDS PRES)**

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont uniquement autorisées les constructions agricoles non liées à l'activité d'élevage.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées les constructions de moins de 200 m ² d'emprise au sol.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		Sont uniquement autorisées les activités industrielles liées à l'activité viticole.
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisés les entrepôts de moins de 200 m ² .
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

1.2. Autres constructions, usages et aménagements interdits

Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping, l'installation de caravanes, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°), de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité.
- Les installations de pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements des secteurs classés au titre du L113-1CU, identifiés au plan (espaces spécifiques identifiés au plan de zone différents des jardins tels que les alignement d'arbres, boisements, haies...).

Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés

Les constructions dans les secteurs identifiés au plan contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 CU et de l'article R151-43-6° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement identifiés au règlement graphique y compris le remblaiement.

Les niveaux en sous-sol pour toute nouvelle construction, y compris les extensions sont interdits.

Dans le secteur UDb1

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

1.3. Autres constructions soumises à condition

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 951, doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Le secteur UDb est concerné par des risques de glissement de terrain. En conséquence, il faudra s'assurer de la stabilité des sols avant toute réalisation de nouvelle construction.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et/ou à enregistrement, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes, s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Les constructions et installations liées aux activités, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

Dans le secteur UDb1

Les constructions sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'hébergement et aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale pour personnes âgées dépendantes.

1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans les secteurs UDa et UDb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Les niveaux en sous-sol enterrés sont interdits. Dans le cas de construction réalisée sur un terrain présentant plusieurs niveaux. Le L niveau de la surface de plancher sera situé au minimum au niveau du terrain naturel, quel que soit le point de référence du niveau 0. La reconstruction des sous-sols est autorisée mais pas leur extension.

Dans le secteur UDe :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 8m mesurés au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade sur rue parallèle à la pente. Les habitations ne devront pas comporter, sur sous sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable,
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

Dans l'ensemble de la zone :

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant les hauteurs fixées ci avant, le dépassement de celles-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence des hauteurs de la construction mitoyenne existante.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. ??

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. ??

Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant les hauteurs fixées ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à des hauteurs n'excédant pas les hauteurs de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UDa et UDb :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à 5m minimum de l'emprise du domaine public,
- Soit dans une bande comprise entre la limite d'emprise du domaine public et 5m
- Et/ou à l'alignement d'un ou plusieurs bâtiment(s) contigu(s) existant(s).

Dans le secteur UDb1 :

Le recul maximum autorisé, mesuré depuis le domaine public et le point le plus éloigné des constructions principales est de 30m.

Dans le secteur UDc :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :

- soit à l'identique ;
- soit en retrait d'au moins 5m du domaine public.

Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

Aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 3m.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDa :

Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 4m,

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Les constructions annexes autorisées en limite séparative présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation est au moins égale à une distance minimale égale à leur hauteur divisée par deux et jamais inférieure à 4m.

Dans le secteur UDb :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée :

- si le terrain voisin sur la limite concernée comporte lui-même une construction édifiée en limite séparative ou en mitoyenneté,
- si la construction ne dépasse pas 3m à l'égout du toit et 5m au faîtage.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dans le secteur UDc

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur une limite latérale, la distance à l'autre étant d'au moins 3m,
- soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone

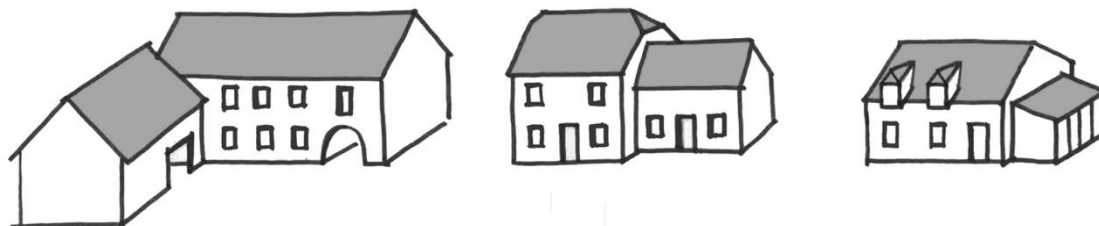
Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Aux abords des fossés d'écoulement des eaux pluviales, les constructions et installations devront respecter un retrait d'au moins 3m.

2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagère attendus

D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélogrammes plus petits en L ou en U.

Schéma à valeur illustrative (Source : PNRMR)



Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

Emprise au sol

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Dans les secteurs UDb et UDC:

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas de constructions existantes dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Constructions sur une même propriété

Dans le secteur UDa

La distance entre deux bâtiments non contigus devra être égale à la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de :

- 6m entre deux bâtiments à usage d'habitation, services, commerces,
- 2m entre un bâtiment à usage d'habitation, service, commerce et un bâtiment annexe,
- 2m entre deux bâtiments annexes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dans les secteurs UDb et UDC

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur du plus haut bâtiment

avec un minimum de :

- 8m entre deux bâtiments à usage d'habitation, services, commerces,
- 4m entre un bâtiment à usage d'habitation, services, commerces et un bâtiment annexe,
- 4m entre deux bâtiments annexe.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas de constructions existantes dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, elles pourront être reconstruites avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction existante.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Adaptation au terrain naturel

Les futures constructions et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements et s'adapter au mieux au terrain naturel. Les constructions devront s'adapter à la topographie du lot ; l'implantation se fera au plus près du terrain naturel ou en s'encastant dans la pente. Les constructions sur tertres sont interdites. (réf. Chapitre 1 : destination des constructions et usage des sols : « Sont interdits les remblais ou déblais généraux visant à modifier le modelé du terrain naturel de façon trop importante. Sont notamment interdits les mouvements de terrain destinés à dégager des terrasses et/ou plateformes trop importantes aux abords de la construction »).

Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus :

D'ordre général, des dispositions différentes aux règles de la zone seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques et/ou matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE™, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux atypiques ou contemporain dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

2.2.1. Aspect général des clôtures en limite du domaine public

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui les animent et rappellent les constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées.

L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public.

Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par l'aspect de la brique de parement, l'aspect de la pierre calcaire et les enduits de ton naturel.

La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature d'aspect brique de parement et d'aspect pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).

Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).

Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Ouvertures sur rue :

Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.

Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges.

Schéma à valeur illustrative (Source : PNRMR)

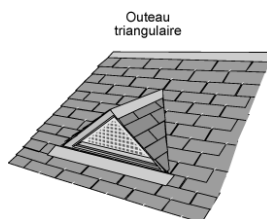


Caractéristiques architecturales des toitures :

Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle. Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées. Les toits ayant l'aspect de chaume et de tôles ondulées sont interdits.

Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.

Schéma à valeur réglementaire (Sources : www2.culture.gouv.fr / www.asturienne.fr)



Caractéristiques architecturales des clôtures :

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.

L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur espace public. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

Dans les secteurs UDa et UDb :

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2m sans excéder 3m.
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80m sans excéder 1,50m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

Dans le secteur UDc :

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

- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,80m sans excéder 1,50m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures édifiées en bordure Nord et Ouest de la zone doivent prendre en compte les principes portés au

Dans l'ensemble de la zone

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

2.2.3. Aspect général des clôtures en fond de parcelle en limite de zone naturelle ou agricole

Les clôtures sont constituées d'essences variées et locales. Les thuyas y sont interdits.

2.2.4. Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

Les toits d'aspect toit de chaume et de tôles ondulées sont interdits. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être constituées de tuiles ou d'ardoise, hormis dans le cas de toitures végétalisées et/ou de panneaux solaires.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les teintes doivent être mates et s'identifier aux teintes des constructions environnantes.

2.2.4. Toitures

Dans l'ensemble de la zone toits d'aspect toit de chaume et de tôles ondulées sont interdits. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être constituées de tuiles ou d'ardoise, hormis dans le cas de toitures végétalisées et/ou de panneaux solaires.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les teintes doivent être mates et s'identifier aux teintes des constructions environnantes.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Règles générales de plantation :

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés.

Dans l'ensemble de la zone :

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement d'espèces diversifiées non allergisantes doivent être créées.

Les aires de stationnement doivent être plantées. et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté ou conservé en espace vert, et pour celles de plus de 10 lots, cet espace vert doit être commun.

Pour les constructions nouvelles sur des terrains non boisés, il est planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 200m² de terrain libre de toute construction.

Les Espaces Boisés Classés à créer portés au document graphique au 1/2 000 doivent être constitués d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales. Ces Espaces Boisés Classés n'entrent pas dans les 10% de plantations prévus à l'alinéa ci-dessus. Ils sont constitués d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales. Les thuyas y sont interdits

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

2.4. Stationnement

Dans les secteurs UDa et UDb :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

Dans le cas de nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation à usage de logements, il sera prévu au moins 2 places par logement sauf dans le cas de logement locatif financé par un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à 1 place par logement.

Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu un minimum de 1 place pour 10m² de Surface de plancher.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de 6 logements ou plus, il est prévu 1 place de stationnement visiteur par logement.

Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 10m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².

Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

Dans le secteur UDc :

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots à bâtir, ou de constructions groupées de plus de 10 logements, il est prévu en plus un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement et il est demandé 2 places minimum par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une place minimum par logement.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics peuvent s'affranchir de ces règles.

Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès, à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront être de 4 m minimum, pour permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Leur largeur maximale est fixée à 8 mètres.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux résiduelles des activités :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation.

3.2.4. Eaux pluviales :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. et empêchant tout ruissellement sur le domaine public, hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Dans ces secteurs, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.

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

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008).

3.2.5. Autres réseaux :

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe. Les nouvelles opérations d'aménagement devront inclure la pose de fourreaux pour le câblage numérique assurant la desserte interne.

3.3. Emplacements réservés

Au titre de l'article L151-38, des emplacements sont réservés pour créer des zones de stationnement public.

4. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L.151-19)

Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un "élément à conserver", en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.

La démolition de ces éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Tous les éléments de décor et des modénatures de façade seront à conserver.

Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les aspects de façade traditionnels à la région.

Remarque : les porches et portails traditionnels à préserver ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie sauf exception motivée par une modification indispensable des accès ou des volumes intérieurs. Dans ce seul cas, l'ouverture du porche pourra être comblée à condition de poser en façade extérieure une menuiserie factice de l'aspect du bois peint reprenant les dispositions du porche d'origine. Les piliers, couronnement et modénatures éventuels seront conservés à l'identique et restaurés si nécessaire. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en de l'aspect du bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de l'aspect du verre étant interdits.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	Sont autorisées les habitations nécessaires aux équipements de service public et d'intérêt collectif.
	hébergement		X	Sont autorisés les hébergements nécessaires aux équipements de service public et d'intérêt collectif.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres constructions et aménagements interdits

Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement.

Les niveaux en sous-sol pour toute nouvelle construction, y compris les extensions sont interdits.

1.3. Constructions soumises à condition

Rappel :

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Les constructions à usage d'activités et les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à déclaration et/ou enregistrement 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 à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des stations radio électriques et/ou radiotéléphoniques est limitée à 12m par rapport au terrain naturel.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

2.1.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **60%** de la surface du terrain.

2.1.5. Constructions sur une même propriété

Sans objet.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que

l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2.2.1. Aspect général de la construction et des clôtures

Par son aspect, la construction à vocation d'hébergement ne doit pas 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.

2.2.2. Toitures

Sans objet.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Règles générales de plantation :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes constituées toutefois d'espèces diversifiées non allergisantes.

Des plantations d'alignement d'arbres à hautes tiges devront être créées en limite de secteur.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison de 1 arbre pour 10 emplacements.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.4. Stationnement

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé.

Le branchement au réseau d'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux résiduaire des installations techniques :

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.4. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables. et empêchant tout ruissellement sur le domaine public, hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Dans ces secteurs, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Autres réseaux :

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

3.3 Emplacements réservés

Deux emplacements sont réservés pour l'extension des équipements sportifs existants.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE AGRICOLE (A) ET SES
SECTEURS AA, AH, AH1 ET AV**

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone agricole A comporte 4 secteurs :

- Le secteur Aa interdit les constructions à vocation agricole ;
- Le secteur Ah est un secteur autorisant les agrandissements d'habitations existantes ;
- Le secteur Ah1 est un secteur autorisant les constructions nouvelles ;
- Le secteur Av (AOC) est un secteur agricole protégé non constructible car la commune est concernée par l'Aire Géographique des AOC « Champagne » et « Coteaux Champenois ».

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Constructions autorisées en zone A et dans les secteurs Ah et Ah1 à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Les constructions nouvelles à usage de logement sont autorisées en zone A à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles existantes. Les extensions et annexes de logement existant sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ah. Les constructions nouvelles d'habitations liées à l'exploitation agricole sont autorisées dans le secteur Ah1.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	

	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement autorisé dans les secteurs Ah en cas de changement de destination d'un bâtiment existant et et Ah1 lorsqu'il est lié à une exploitation agricole.
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres constructions et aménagements interdits

Dans l'ensemble de la zone sont de plus interdits :

Les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les constructions et installations de toute nature, sauf celles autorisées sous condition.

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

Toutes les constructions de quelque nature sont interdites dans le secteur Av et le secteur Aa..

Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités de l'agriculture et/ou la viticulture.

Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement.

Les niveaux en sous-sol pour toute nouvelle construction, y compris les extensions sont interdits.

Les constructions nouvelles à usage d'élevage sont interdites.

1.3. Constructions, ouvrages, travaux, installations et aménagements soumis à condition

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 951 et de la ligne R.F.F. Reims/Épernay, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Cette zone est également soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

La zone aux lieux dits "Les Paimelles" et "Les Faux" est située en zone de risques de glissement de terrain. En conséquence, il faudra s'assurer de la stabilité des sols avant toute réalisation de construction.

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, ouvrages, travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.

Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement des équipements de service public

Les clôtures sous réserve du respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Les démolitions.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés..

Les démolitions.

Dans la zone A et les secteurs Ah et Ah1 :

Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.

Les constructions, installations, les travaux et aménagements et les installations classées liés aux infrastructures routières.

Dans la zone A :

Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires :

- à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole notamment les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Les constructions et installations liées à la méthanisation (ou au traitement des effluents industriels) sont autorisées à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole.

Sont également autorisées les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 100m² maximum de surface habitable.

Les installations classées nécessaires aux activités agricoles, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.

Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles et 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.

Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.

La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles.

1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions à usage d'activités agricole, viticole et d'élevage, n'excède pas 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de remise en état, de reconstruction et/ou d'extension de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 951, pour les habitations,
- 25m par rapport à l'axe de la chaussée de la limite de la RD. 951 pour les autres constructions ;

- 25m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 26 pour les habitations,
- 20m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 26 pour les autres constructions.

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, les clôtures constituées d'un mur-plein ne peuvent s'implanter à moins de 7 mètres de la limite d'emprise des routes départementales 951 et 26.

Dans les secteurs Ah et Ah1

Les constructions à vocation d'habitation peuvent s'implanter à 6m de la limite des emprises des autres voies.

Dans la zone A et les secteurs Ah et Ah1

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A et les secteurs Ah et Ah1

Les constructions doivent être implantées à 6m au moins des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.4. Implantations des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

D'ordre général, les constructions devront être de géométrie simple sur un plan rectangulaire et peuvent associer plusieurs autres parallélépipèdes plus petits en L ou en U.

Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.

Tout style de construction étranger à l'environnement local champenois (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

2.1.5. Emprise au sol

Dans la zone A

L'emprise des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans les conditions définies, ne pourra excéder 100m² au sol.

Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.

Dans le cas d'agrandissement de construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 50m² et ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

Pour les autres constructions, les O.T.N.F.S.P. et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Ah

L'emprise au sol des extensions et annexes à usage d'habitation ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants de l'habitation principale une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

Dans le secteur Ah1

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 150 m².

L'emprise au sol des extensions et annexes à usage d'habitation ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants de l'habitation principale une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.6. Distance entre deux constructions à vocation d'habitation sur une même propriété

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au minimum de 6m

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture locale.

2.2.4. Aspect extérieur des bâtiments et clôtures

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur plein dont la hauteur est comprise entre 0,50m et 2,00m.

Caractéristiques architecturales des façades dans les secteurs Ah et Ah1 :

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres) qui les animent et rappellent les constructions à usage d'habitation de la rue ou de la zone où elles sont situées.

L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc. est interdit sur espace public.

Les traitements architecturaux, les matériaux et revêtements de façades devront assurer une composition harmonieuse entre la construction et l'architecture traditionnelle du village, caractérisée par l'aspect de la brique de parement, l'aspect de la pierre calcaire et les enduits de ton naturel.

La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Il est notamment obligatoire de conserver et de restaurer toute modénature d'aspect brique de parement et d'aspect pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages etc.).

Toute référence à une architecture étrangère à la région est interdite (notamment les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).

Les éléments extérieurs (de type climatiseur, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas être visible depuis l'espace public, à moins d'être bien inséré de telle manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Ouvertures sur voie dans les secteurs Ah et Ah1 :

Les menuiseries seront faites d'un seul matériau visible. Les petits bois et croisillons éventuels seront du même matériau que les châssis des fenêtres et de même couleur.

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.

Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges.

Règles générales concernant les clôtures dans les secteurs Ah et Ah1 :

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades.

L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur espace public. Dans certain cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées d'un mur plein et enduit d'une hauteur minimale de 1,60 m et d'une hauteur maximale de 2,00 m. La clôture peut-être agrémentée de percements condamnés par des grilles sobres. Les matériaux ayant un aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.

Les clôtures édifiées en limite séparative n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m. En cas de terrain en pente, des adaptations sont tolérées.

Les clôtures et constructions existantes ne répondant pas aux principes ci-dessus mais correspondant à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites aux mêmes caractéristiques qu'à celles de l'existant.

2.2.5. Toiture

Caractéristiques architecturales des toitures dans la zone A

Les toits d'aspect toit de chaume et de tôles ondulées sont interdits ainsi que les toits terrasses de plus de 30m² hormis dans le cas de toitures végétalisées.

La teinte des matériaux utilisés doit s'identifier à celle de la tuile ou de l'ardoise. Toutefois, dans le cas de toitures végétalisées et/ou de panneaux solaires : Pas de prescription particulière. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits. Les teintes doivent être mates et s'identifier aux teintes des constructions existantes. Pour les nouvelles constructions, ces teintes doivent permettre aux bâtiments de se fondre dans son environnement.

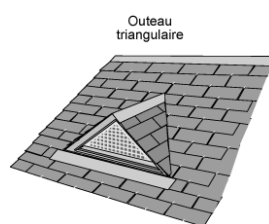
Lors de reconstruction et/ou d'extension de construction existante, la nature et la teinte des matériaux doivent être identiques à celles des matériaux initiaux.

Caractéristiques architecturales des toitures dans les secteurs Ah et Ah1:

Hormis dans le cas de projet utilisant des matériaux et/ou techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture à au moins deux pentes et comprises entre 35 et 45°. Une tolérance est admise pour des annexes et/ou dépendances ainsi que pour les hangars et installations agricoles. Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle. Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées. Les toits ayant l'aspect de chaume et de tôles ondulées sont interdits.

Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits.

Schéma à valeur réglementaire (Sources : www2.culture.gouv.fr / www.asturienne.fr)



2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Règles générales de plantation :

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés.

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.N., R.D., voies communales et voie R.F.F. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales et non allergisantes. Les plantations en haies ou en lignes ne peuvent comporter de thuyas.

La hauteur des plantations à maturité doit être limitée pour ne pas masquer les vues en direction de l'Eglise.

Les espaces verts à créer portés au document graphique sont constitués d'arbustes et d'arbres à tige d'essences variées et locales. Les thuyas y sont interdits.

2.3.2. Les chemins

Les chemins inscrits au règlement graphique doivent être préservés.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

3. Équipements et réseaux

3.1. Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

3.1. Desserte par les réseaux

3.1.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.1.2. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques.

3.1.3. Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques.

3.1.4. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public., hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés où les eaux pluviales devront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.

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

Les installations de récupération des eaux pluviales sont subordonnées à une autorisation délivrée par la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur

(Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

Les systèmes de récupération d'eaux pluviales industrielles sont subordonnés à une autorisation délivrée par la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques.

3.1.5. Autres réseaux :

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

3.2. Emplacements réservés

Un emplacement est réservé dans le secteur Av pour aménager une route de déviation de la RD 951.

4. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L.151-19)

Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un "élément à conserver", en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.

La démolition de ces éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Tous les éléments de décor et des modénatures de façade seront à conserver.

Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les aspects de façade traditionnels à la région.

Remarque : les porches et portails traditionnels à préserver ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie sauf exception motivée par une modification indispensable des accès ou des volumes intérieurs. Dans ce seul cas, l'ouverture du porche pourra être comblée à condition de poser en façade extérieure une menuiserie factice de l'aspect du bois peint reprenant les dispositions du porche d'origine. Les piliers, couronnement et modénatures éventuels seront conservés à l'identique et restaurés si nécessaire. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en de l'aspect du bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de l'aspect du verre étant interdits.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE NATURELLE ET SES
SECTEURS NA, NB, NC ET NE**

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. La zone naturelle est divisée en 4 secteurs :

- Na (naturel protégé) plateau boisé ;
- Nb (Zone d'Intérêt Paysager Majeur définie dans la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, où sa protection engendre des règles particulières.) ;
- Nc (Z.N.I.E.F.F. et où les règles sont spécifiques) ;
- Ne (aire d'accueil des randonneurs).

1.2. Destinations et sous destinations : ²

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière	X		Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière existante sont autorisées à condition de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels.
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Sont autorisés les locaux et ouvrages techniques des administrations dont l'implantation en zone N est nécessaire.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Uniquement autorisés dans le secteur Ne, sous réserve d'être compatibles avec l'enjeu de préservation des espaces naturels.
	autres équipements recevant du public	X		Uniquement autorisés dans le secteur Ne pour des activités économiques liées à une exploitation agricole existante, sous réserve d'être compatibles avec l'enjeu de préservation des espaces naturels.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.3. *Autres interdictions de certains usages et affectations des sols*

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- Les affouillements et les exhaussements des sols autres que liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- La création ou l'agrandissement d'une carrière.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).

- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites en secteur Nb .

Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
Les installations classées pour l'environnement hormis celles visées à autorisation sous condition.

Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement.

Les niveaux en sous-sol pour toute nouvelle construction, y compris les extensions sont interdits.

1.4. *Autres usages et affectations des sols autorisés sous conditions*

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 951 et de la ligne R.F.F. Reims/Épernay, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Cette zone est également soumise à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Nb est concerné par des risques de glissement de terrain et il faudra s'assurer de la stabilité des sols avant toute réalisation de construction.

Dans l'ensemble de la zone

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Les défrichements, hors des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.

Les clôtures dans le respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction, à l'identique en cas de sinistre, de constructions existantes.

Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.

Les sous-destinations d'équipements publics d'infrastructures ou des services publics autorisées dans le tableau ci-dessus ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur ; toutefois, leur spécificité peut entraîner, si nécessaire, la non application à leur égard, des articles 6 à 10 du présent règlement de zones.

Les travaux, installations et aménagements directement liés aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.

Les installations classées nécessaires aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.

Les constructions, les équipements, les ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires :

- à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
- à la sécurisation des infrastructures routières et ferroviaires...).

Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.

Dans les secteurs Na et Nb

Les sous-destinations d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux autorisées ci-dessus et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.

Les constructions, installations, les travaux, installations et aménagements et les installations classées liés aux infrastructures routières.

La remise en état des constructions existantes.

Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.

Dans les secteurs Na et Nc :

Les constructions et équipements directement liées aux missions de l'Office National des Forêts.

1.5. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone :

Dans le cas de remise en état d'extension et/ou de reconstruction de construction existante, il est possible d'étendre et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

La hauteur des stations radio électriques et/ou radiotéléphoniques est limitée à 12m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs Nb et Nc :

Pour les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques, leur hauteur est limitée à 12m par rapport au terrain naturel.

2.1.2. Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 951, pour les habitations,
- 25m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 951 pour les autres constructions ;

- 25m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 26 pour les habitations,
- 20m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD. 26 pour les autres constructions.

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, les clôtures constituées d'un mur-plein ne peuvent s'implanter à moins de 7 mètres de la limite d'emprise des routes départementales 951 et 26.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.3. Recul par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet

d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou par des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.1.4. Emprise au sol

Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.

Les autres constructions équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Aspect extérieur des bâtiments et clôtures

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les haies constituées de résineux sont interdites.

2.2.2. Toitures

L'aspect des toits de type toit de chaume, de tôles ondulées galvanisées est interdit. Seules les toitures terrasse en annexe des constructions principales sont autorisées.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à autorisation qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à créer soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Les éléments identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, doivent être protégés.

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.D et voies communales. Ces plantations sont composées d'essences locales variées. Les plantations en haies ou en ligne ne peuvent comporter de thuyas.

Les chemins inscrits au règlement graphique doivent être préservés.

Règles générales à proximité des cours d'eau

Toute construction, toute installation ou tout aménagement sont interdits à moins de 6 mètres des cours d'eau de la Germaine, du Fossé de la Bastille et du ruisseau de l'Herbesonne.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privées.

3. Équipements et réseaux

3.1. Accès et desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques.

3.2.3. Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques.

3.2.4. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public, hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés où les eaux pluviales devront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.

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

Les installations de récupération des eaux pluviales sont subordonnées à une autorisation délivrée par la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

Les systèmes de récupération d'eaux pluviales industrielles sont subordonnées à une autorisation délivrée par la Communauté Urbaine du Grand Reims qui en fixera les caractéristiques.

3.2.5. Autres réseaux :

Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et

les extensions de bâtiments.

3.3. Emplacements réservés

Un emplacement est réservé dans le secteur Ne pour la création d'une aire d'accueil des randonneurs.

Un emplacement est réservé dans le secteur Nb pour aménager une route de déviation de la RD 951.

Un emplacement est réservé dans le secteur Nc pour aménager une route de déviation de la RD 951.

4. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (L.151-19)

Les éléments de patrimoine bâti et paysager, identifiés aux documents graphiques et représentés dans la légende afférente par des prescriptions surfaciques, linéaires, ou ponctuelles, sont soumis à déclaration préalable pour les travaux non soumis à un permis de construire et la démolition y est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En cas de réhabilitation, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un "élément à conserver", en cas de nécessité technique, pourra être étudié au cas par cas.

La démolition de ces éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée sous réserve de la réalisation d'un projet à haute valeur environnementale qui respecte la morphologie bâtie du bourg et s'intègre dans le bâti environnant (respect de la volumétrie, de l'implantation...).

Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. Tous les éléments de décor et des modénatures de façade seront à conserver.

Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les aspects de façade traditionnels à la région.

Remarque :

Les porches et portails traditionnels à préserver ne pourront pas être comblés, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie sauf exception motivée par une modification indispensable des accès ou des volumes intérieurs. Dans ce seul cas, l'ouverture du porche pourra être comblée à condition de poser en façade extérieure une menuiserie factice de l'aspect du bois peint reprenant les dispositions du porche d'origine. Les piliers, couronnement et modénatures éventuels seront conservés à l'identique et restaurés si nécessaire. Dans le cas d'une fermeture par une menuiserie, on utilisera des menuiseries toute hauteur en de l'aspect du bois peint, pleines ou vitrées, fixes ou non, posées en retrait du nu de la façade sur rue ; les pavés de l'aspect du verre étant interdits.

