Commune de Damery

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la délibération du

11 Avril 2018

approuvant le Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 6

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN 6
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES 7
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 9

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 9
ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS 10
ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE 10
ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 11
ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 11
ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 11
ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 12
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 12
ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE UC 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS 13
ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 15
ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 16
ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 17
ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. 17

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 18

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 18
ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS 19
ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE 19
ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 20
ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 21
ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 21
ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 22
ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 22
ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 22
ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 22
ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 23
ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 25
ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 26
ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 26

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. 27

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 28

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 28
ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS 29
ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE 29
ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 30
ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 31
ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 31
ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 31
ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 31
ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 31
ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 32
ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 32
ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 34
ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 34
ARTICLE UI 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. 34
ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. 35

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 36

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 36

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 36
ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS 37
ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE 37
ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 39
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 39
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 40
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 40
ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 40
ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 40
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 41
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 41
ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 43
ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 44
ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. 44
ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. 44

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI 45

ARTICLE 1AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 45
ARTICLE 1AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS 46
ARTICLE 1AUI 3 – ACCES ET VOIRIE 46

ARTICLE 1AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 47
ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 48
ARTICLE 1AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 48
ARTICLE 1AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 49
ARTICLE 1AUI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 49
ARTICLE 1AUI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 49
ARTICLE 1AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 49
ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 50
ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT 51
ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 52
ARTICLE 1AUI 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. 52
ARTICLE 1AUI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. 52

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 53

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 53

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 53
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 54
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE 55
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 55
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 56
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 56
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 56
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 56
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 56
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 57
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS 57
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 58
ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS 58
ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 58
ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES. 59

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 60

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 60

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 60
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 61
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE 62
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 63
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 63
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES 63
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 64

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE....64
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS....64
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS....64
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS....65
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES....67
ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS....68
ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. 68
ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES....68

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER....69

ANNEXES : DELIBERATION SOUMETTANT A DECLARATION PREALABLE LES CLOTURES, RAVALEMENT DE FAÇADES ET INSTAURANT LE PERMIS DE DEMOLIR. 73

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme. En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Damery aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones :

- **UC**
- **UD**
- **UI**

2- Les zones à urbaniser non équipées ou insuffisamment équipées, sont destinées à l'extension du tissu urbain pour l'accueil de constructions nouvelles. Il s'agit des zones :

- **1AU**
- **1AUI**

3- Les zones agricoles équipées ou non permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ». La zone A comprend les secteurs Azh et Av.

4 – Les zones naturelles équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de sa qualité, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « N». La zone N comprend les secteurs Ni, Nhi, Nc et Nzh.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- ✓ *Article 1* *Occupations et utilisations du sol interdites*
- ✓ *Article 2* *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
- ✓ *Article 3* *Accès et voirie*
- ✓ *Article 4* *Desserte par les réseaux*
- ✓ *Article 5* *Caractéristiques des terrains*
- ✓ *Article 6* *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- ✓ *Article 7* *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- ✓ *Article 8* *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- ✓ *Article 9* *Emprise au sol des constructions*
- ✓ *Article 10* *Hauteur maximum des constructions*
- ✓ *Article 11* *Aspect extérieur des constructions*
- ✓ *Article 12* *Obligations de réaliser des places de stationnement*
- ✓ *Article 13* *Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins*
- ✓ *Article 14* *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- ✓ *Article 15* *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

➲ Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Surface (m2)	Bénéficiaire
1	Bassin de rétention	2 430 m2	Commune de Damery
2	Bassin de rétention	2 375 m2	Commune de Damery
3	Elargissement de voirie à 10 mètres	3 960 m2	Commune de Damery
4	Bassin de rétention	1 330 m2	Commune de Damery
5	Bassin de rétention	1 120 m2	Commune de Damery
6	Création d'un chemin piéton	2 110 m2	Commune de Damery
7	Bassin de rétention	1 000m2	Commune de Damery
8	Aménagement de carrefour	920 m2	Commune de Damery
9	Bassin de rétention	285 m2	Commune de Damery
10	Bassin de rétention	380 m2	Commune de Damery
11	Bassin de rétention	980 m2	Commune de Damery
12	Bassin de rétention	2 295 m2	Commune de Damery
13	Bassin de rétention	1 750 m2	Commune de Damery
14	Allée piétonne	430 m2	Commune de Damery
15	Cheminement piéton	1 385 m2	Commune de Damery
16	Création de voirie – 8 mètres	1 050 m2	Commune de Damery
17	Elargissement de voirie	120 m2	Commune de Damery
18	Elargissement de voirie à 8 mètres	640 m2	Commune de Damery

➲ Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales. Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces sont soumis à déclaration.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123.1 - 14 °, 4ème alinéa :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Conformément à l'article précité, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer ou qui reconduisent la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone UC correspond au tissu urbain du centre du village et correspond au périmètre de protection modifié des Monuments Classés.

Pour cette zone UC, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située[1] : (••-)*
  - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Article L. 421-3 : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir[2].*
- *Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles collectifs,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.

[1] Confère délibération annexée au présent règlement
[2] Confère délibération annexée au présent règlement

- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, industrie, agricole et commerce) ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les élevages familiaux à condition que l'abri ne dépasse pas 20 m2,
- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement hydraulique.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute opération nouvelle qui le requiert est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent êtres desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonné à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif quand celui-ci existe. Quand le réseau n'existe pas les eaux pluviales doivent êtres infiltrés sur le terrain.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent êtres encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en tout ou partie à l'alignement de la voie publique, ou avec un recul minimal de 3 m par rapport à celui-ci.

Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement, ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives latérales, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond aux règles énumérées ci-dessus un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées au moins sur l'une des limites séparatives.

Pour les constructions qui ne sont pas implantées à l'alignement, le recul par rapport aux limites séparatives doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Lorsque les voies sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

L'extension et la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments ne respectant pas ses normes, dans la limite de la hauteur initiale.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UC 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

De plus, la construction doit s'harmoniser avec le site et le paysage environnant.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Couverture

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 30° et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances et à l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle. Ceci ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures terrasses visibles depuis la voie publique sont interdites pour toutes les constructions.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente ou intégrés à la construction.

Ouvertures sur rue

Les ouvertures sur rue devront respecter les proportions et le rythme des ouvertures des maisons traditionnelles existantes, sauf pour les vitrines (commerciales, de services...) ainsi que les garages. Toutes saillies de balcons ou autres saillies en façades telles qu'auvent, marquise...sont interdites sur la voie publique.

Les volets roulants saillant sur rue sont interdits. Ils seront intégrés soit à l'intérieur soit dans l'encadrement de fenêtre.

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

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.
- les tuiles à fort galbe, les constructions en rondins ou madriers apparents).

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue ou la composition de cet immeuble.

La réhabilitation de l'existant devra remettre en valeur les aspects les plus caractéristiques et valorisant de l'architecture traditionnelle locale du bâtiment. Les modénatures de brique de parement et de pierre de taille ou pierre appareillée (encadrement d'ouverture, corniche, bandeaux, lisses, chaînages, etc…) seront conservées et/ou restaurées.

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

Les bardages en tôle sont autorisés pour les bâtiments d'activités à condition qu'ils s'intègrent dans les sites et constructions environnants.

Clôtures sur rue

Lorsque les constructions sont implantées en recul, les clôtures sont constituées soit par un mur plein recouvert par un couronnement ou un chaperon, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La proportion doit être de 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour le dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Clôtures séparatives

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitation ou en cas de division en plusieurs logements, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.

- Pour les constructions à usage commercial, artisanal et de services, il est exigé 1 place de

stationnement pour 50 m2 de surface de plancher.

- En cas de changement de destination à vocation d'habitat, l'opération doit respecter les normes applicables.

- En cas de changement de destination à vocation d'activités, il n'est pas fixé de règle.

- En cas de changement de destination d'un garage, le nombre de place de stationnement supprimé sera intégralement compensé sur la propriété privée.

- 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 1000m².
    - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

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

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone d'habitat résidentiel individuel peu dense. Cette zone regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat ainsi que des terrains desservis par les réseaux existants sur la commune offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

Une bande inconstructible de 20 mètres de large est instaurée de part et d'autre du Brunet.

Pour cette zone UD, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (••-)*
  - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Article L. 421-3 : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.*
- *Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles collectifs,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.
- les élevages professionnels.
- toute construction ou installation située à moins de 20 mètres des rives du Brunet.
- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, industrie, agricole et commerce) ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances,
- la reconstruction, l'extension mesurée ou la transformation d'installations agricoles à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les élevages familiaux à condition que l'abri ne dépasse pas 20 m2,
- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement hydraulique,
- l'extension ou l'aménagement d'une construction existante située à moins de 20 mètres des rives du Brunet à condition de ne présenter aucun risque de nuisance ou de pollution vis-à-vis du Brunet.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise publique : 8 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute opération nouvelle qui le requiert est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent êtres desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonné à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif quand celui-ci existe. Quand le réseau n'existe pas les eaux pluviales doivent êtres infiltrés sur le terrain.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent êtres encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. La reconstruction à l'identique est autorisée après sinistre sous réserve de respect de l'alignement.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles énumérées ci-dessus un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

L'alignement doit être matérialisé par une clôture végétale ou minérale ou par une composition de ces deux éléments.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux limites séparatives soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne peut dépasser 10 mètres. Lorsque les voies sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

L'extension et la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments ne respectant pas ses normes, dans la limite de la hauteur initiale.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

De plus, la construction doit s'harmoniser avec le site et le paysage environnant.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les menuiseries et les ouvrages de second œuvre.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Couverture

Les matériaux des toitures autorisés sont ceux qui présentent l'aspect tuile de coloration rouge à brun ou aspect ardoise. Ceci ne s'applique pas aux vérandas.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente ou intégrés à la construction.

Ouvertures sur rue

Les ouvertures sur rue devront respecter les proportions et le rythme des ouvertures des maisons traditionnelles existantes, sauf pour les vitrines (commerciales, de services...) ainsi que les garages. Toutes saillies de balcons ou autres saillies en façades telles qu'auvent, marquise...sont interdites sur la voie publique.

Les volets roulants saillant sur rue sont interdits. Ils seront encastrés soit à l'intérieur soit dans l'encadrement de fenêtre.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue ou la composition de cet immeuble.

Les bardages en tôle sont autorisés pour les bâtiments d'activités à condition qu'ils s'intègrent dans les sites et constructions environnants.

Clôtures sur rue

Lorsque les constructions sont implantées en recul, les clôtures sont constituées soit par un mur plein recouvert par un couronnement ou un chaperon, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La proportion doit être de 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour le dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Clôtures séparatives

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- constructions à usage d'habitation ou division en logement : 2 places de stationnement minimum par logement,
- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m2 de surface commerciale,
- constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place de stationnement pour 100m2 de surface de plancher.
- constructions à usage de services : 1 place de stationnement pour 50m2 de surface de plancher.
- En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités, l'opération doit respecter les normes applicables.
- En cas de changement de destination d’un garage, le nombre de place de stationnement supprimé sera intégralement compensé sur la propriété privée.

- 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 1000m².
    - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

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

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...)

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone destinée au développement des activités agricoles et viticoles, artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Pour cette zone UI, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (••-)*
  - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Article L. 421-3 : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.*
- *Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions avec un sous-sol,
- les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes,
- les terrains de camping et de caravaning
- les aires de stationnement de caravanes non couvertes et non closes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles,

- les habitations,
- les dancings et discothèques.
- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement hydraulique.
- Les extensions des locaux à usage d'habitation existant limitées à 30 % de la surface de plancher et en une seule fois.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante notamment pour la défense incendie, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Accès :

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise publique : 10 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir en largeur :

- une largeur minimale d'emprise publique : 7 mètres,
- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute opération nouvelle qui le requiert est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent êtres desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonné à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif quand celui-ci existe. Quand le réseau n'existe pas les eaux pluviales doivent êtres infiltrés sur le terrain.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent êtres encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. De plus, un recul de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RD 1.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Elles peuvent être implantées en limite séparative latérale lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne peut dépasser 10 mètres.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

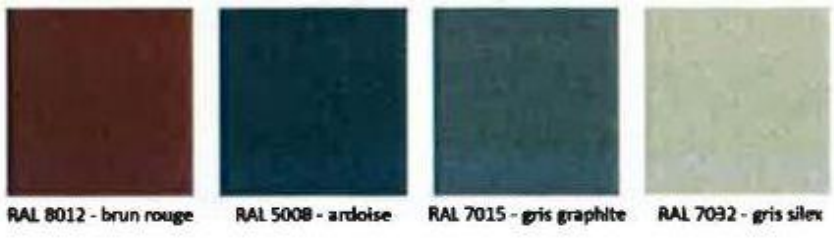
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Les constructions nouvelles ainsi que la reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Couverture

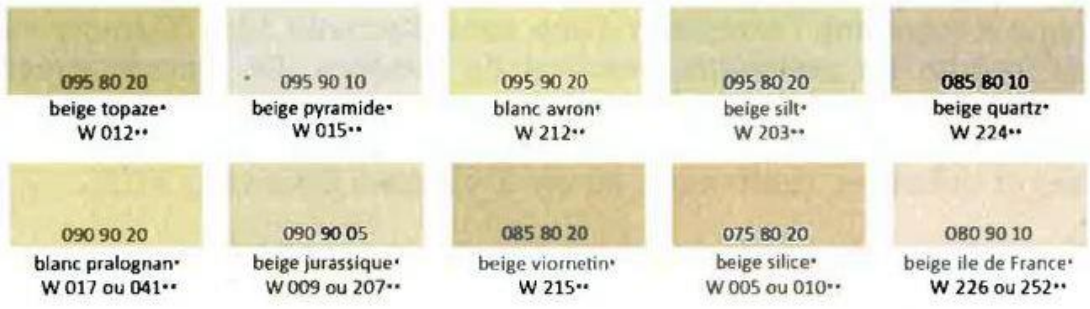
Les teintes de couvertures devront respecter le nuancier de référence suivant :



Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades en maçonnerie enduites le seront sur toute leur hauteur. La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier ci-après :



La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence suivant :



Abords

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas

dépasser 2 mètres. Sur les autres limites, la clôture sera constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m2 de surface de plancher,
- constructions à usage artisanal, industriel et de services : 1 place de stationnement pour 100m2 de surface de plancher.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande de 3 mètres de largeur à partir de l'alignement, doivent êtres végétalisés et plantés. 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UI 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble, même si elle est réalisée en plusieurs tranches.

Cette zone est partiellement concernée par la carte d'aléa inondation de la rivière Marne.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, 10% minimum des logements doivent être des logements locatifs.

Une bande inconstructible de 20 mètres de large est instaurée de part et d'autre du Brunet.

Pour cette zone 1AU, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (••-)*
    - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Article L. 421-3 : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.*
- *Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,

- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- les dépôts et stockages de matériaux.
- les élevages professionnels.
- toute construction ou installation située à moins de 20 mètres des rives du Brunet.
- les constructions à usage d'activités.
- Les Sous-sols.
- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.
- Dans les secteurs concernés par la carte d'aléa inondation de la rivière Marne, les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils concernent l'aménagement hydraulique du vignoble,
- les constructions d'habitation et les équipements publics sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des Orientations d'Aménagement.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

La défense incendie devra être assurée par l'aménageur.

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres

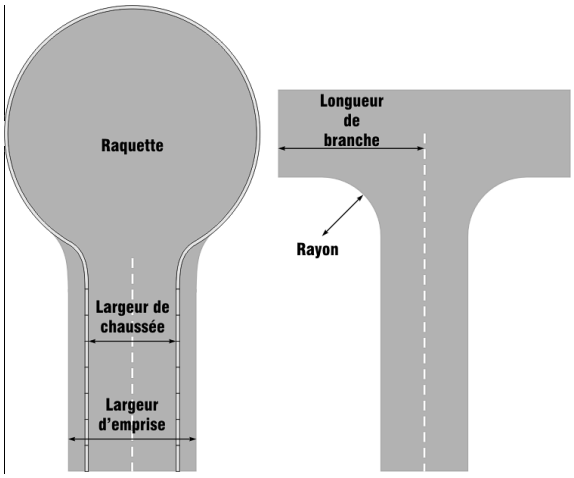
Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise publique : 9 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.
- Les trottoirs bilatéraux sont obligatoires.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.



ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute opération nouvelle qui le requiert est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif quand celui-ci existe. Quand le réseau n'existe pas les eaux pluviales doivent êtres infiltrés sur le terrain.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent êtres encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. De plus, un recul de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RD 1.

Toute construction ou installation sera située à plus de 20 mètres des rives du Brunet.

L'alignement doit être matérialisé par une clôture végétale ou minérale ou par une composition de ces deux éléments.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux limites séparatives soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 6 mètres les unes par rapport aux autres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L’emprise maximale sera de 50 %

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne peut dépasser 10 mètres. Lorsque les voies sont en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade.

Une surélévation au-dessus du terrain naturel comprise entre 0, 80 mètre et 1 mètre sera obligatoire pour les constructions d'habitation.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

De plus, la construction doit s'harmoniser avec le site et le paysage environnant.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les

souches, les menuiseries et les ouvrages de second œuvre.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Couverture

Les matériaux des toitures autorisés sont ceux qui présentent l'aspect tuile de coloration rouge à brun ou aspect ardoise. Ceci ne s'applique pas aux vérandas. Les tuiles de type romanes ou rondes sont interdites.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente ou intégrés à la construction.

Ouvertures sur rue

Les ouvertures sur rue devront respecter les proportions et le rythme des ouvertures des maisons traditionnelles existantes ainsi que les garages.

Les volets roulants saillant sur rue sont interdits. Ils seront encastrés soit à l'intérieur soit dans l'encadrement de fenêtre.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

Clôtures sur rue

Les clôtures sont constituées par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La proportion doit être de 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour le dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Clôtures séparatives

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres.

Dans les secteurs concernés par la carte d'aléa inondation de la rivière Marne, les clôtures sur rue et séparatives devront favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- constructions à usage d'habitation ou de division en logement : 2 places de stationnement minimum par logement.
- En cas de changement de destination d'un garage, le nombre de place de stationnement supprimé sera intégralement compensé sur la propriété privée.
- 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 1000m².
    - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les

immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...)

Les espaces publics ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontre.

- Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 5000 m2, 10% au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espaces de jeux et de rencontre.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension des activités agricoles et viticoles, artisanales, industrielles, commerciales, de services sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. La zone 1AUI doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble, même si elle est réalisée en plusieurs tranches.

Pour cette zone 1AUI, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (••-)*
    - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*

ARTICLE 1AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions avec un sous-sol,
- les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes,
- les terrains de camping et de caravaning
- les aires de stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les caravanes isolées.
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs
- les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles,
- les dancings et discothèques.
- Les habitations.

- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.

ARTICLE 1AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- toutes les constructions (à l'exception des constructions interdites à l'article 1) sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des Orientations d'Aménagement.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement hydraulique.

ARTICLE 1AUI 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

La défense incendie devra être assurée par l'aménageur.

Accès :

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

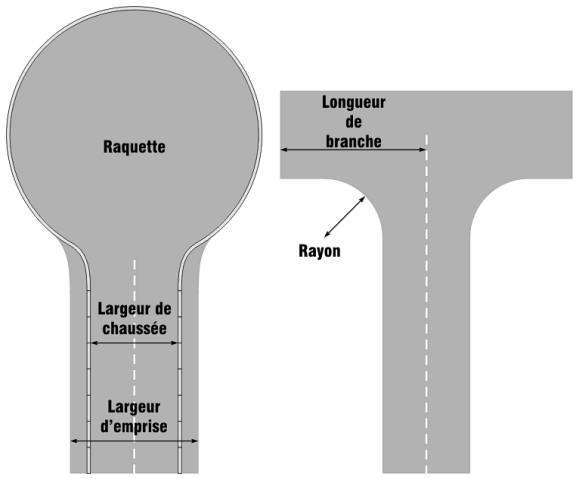
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise publique : 10 mètres,
- largeur minimale de chaussée : 7 mètres.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir en largeur :

- une largeur minimale d'emprise publique : 7 mètres,
- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres.



ARTICLE 1AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable pour toute opération nouvelle qui le requiert est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent êtres desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le branchement est à la charge du constructeur.
- Eaux usées non traitées : elles ne doivent pas être déversés dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonné à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif quand celui-ci existe. Quand le réseau n'existe pas les eaux pluviales doivent êtres infiltrés sur le terrain.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent êtres encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. De plus, un recul de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RD 1.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Elles peuvent être implantées en limite séparative latérale lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne peut dépasser 10 m.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

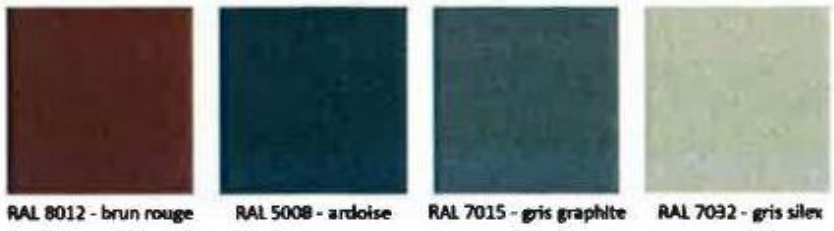
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

Les constructions nouvelles ainsi que la reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Couverture

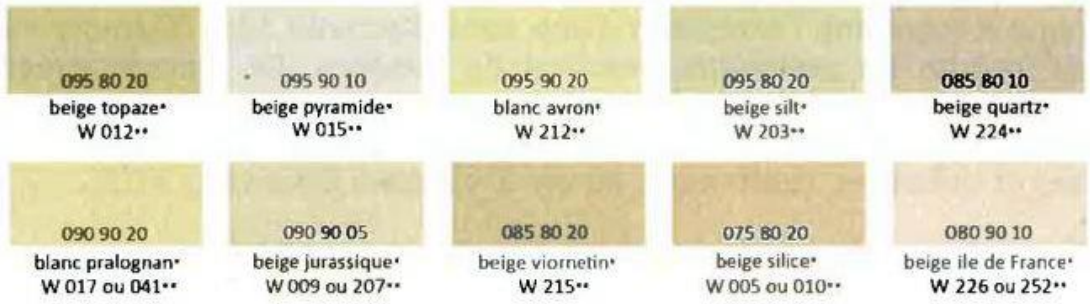
Les teintes de couvertures devront respecter le nuancier de référence suivant :



Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Les façades en maçonnerie enduites le seront sur toute leur hauteur. La teinte des enduits devra être choisie parmi le nuancier ci-après :



La couleur des constructions en bardage métallique devra respecter le nuancier de référence suivant :



Abords

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur de l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres. Sur les autres limites, la clôture sera constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m2 de surface de plancher,
- constructions à usage artisanal, industriel et de services : 1 place de stationnement pour 100m2 de surface de plancher.
- constructions à usage agricole, viticole et les entrepôts : 1 place de stationnement pour

250m2 de surface de plancher.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

Les espaces libres intérieurs, notamment une bande de 3 mètres de largeur à partir de l'alignement, doivent êtres végétalisés et plantés. 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE 1AUI 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AUI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole (vignobles et terres agricoles). Y sont autorisés les types d'occupation du sol liés à l'activité agricole et viticole. Les extensions des constructions existantes sont permises. Elle comprend plusieurs secteurs :

- *Azh : secteur correspondant aux zones humides en zone agricole.*
- *Av : secteur où les nouveaux bâtiments d'exploitations viticoles ou agricoles ainsi que les maisons d'habitation nécessaires à ces exploitations sont interdits.*

Cette zone est partiellement concernée par la carte d'aléa inondation de la rivière Marne.

Pour cette zone A, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (••-)*
  - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Il est conseillé pour les constructions de gros volume de se référer à l'ouvrage « intégration paysagère des gros volumes en Montagne de Reims ».*

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction, équipements et installations non nécessaire à une exploitation agricole et ou viticole hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles collectifs,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les constructions à usage d'habitation,

- les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes,
- les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole.
- toute construction ou installation située à moins de 20 mètres des rives du Brunet.
- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.
- Dans les secteurs concernés par la carte d'aléa inondation de la rivière Marne, les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).
- Dans le secteur Azh sont également interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans le secteur Azh),
  - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
  - ✓ Les dépôts de toute nature,
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
  - ✓ L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans le secteur Azh).
- Dans le secteur Av, toute construction nouvelle hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis :

- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement hydraulique,
- les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectées à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège

même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

Sont seulement admis au sein du secteur Azh :

- les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée.
- les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservi conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être évacués ou traitées conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés à une distance minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 22A ;
- 20 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 22 Nord (au-delà du panneau d'entrée d'agglomération) ;
- 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 1 et de la RD 22 sud (au-delà du panneau d'entrée d'agglomération) ;
- 5 mètres au sein de la zone agglomérée,
- 20 mètres par rapport aux rives du Brunet.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres minimum

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) ne peut dépasser 12 mètres.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel ainsi qu'aux constructions existantes. Elles feront l'objet d'un accompagnement paysager.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

La clôture doit être matérialisée par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou minéral composé d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble dans tous les cas n'excédant pas deux mètres.

Dans les secteurs concernés par la carte d'aléa inondation de la rivière Marne, les clôtures sur rue et séparatives devront favoriser la transparence hydraulique.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de tous les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration,
- le classement interdit tout changement d'affectation.

Les bassins de rétention doivent faire l'objet d'un traitement paysager à base d'essences locales.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de protection de l'environnement. La zone N permet une protection des boisements, des terres à caractère agricole de la vallée de la Marne soumises à des risques d'inondation et des terrains dont il convient de préserver le caractère naturel et les attraits. La zone naturelle comporte plusieurs secteurs :

- *un secteur Nc, secteur réservé au captage.*
- *un secteur Ni, secteur inondable où toute construction ou installation ou implantation susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdite,*
- *un secteur Nhi : secteur d'habitat isolé situé en zone inondable*
- *un secteur Nzh, secteur inondable ou humide, où toute construction ou installation ou implantation susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues est interdite,*

Pour cette zone N, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

- *Article R. 421-12 : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : (••-)*
    - *d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*
- *Article L. 421-3 : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »*

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2),
- les terrains de camping et de caravaning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les silos agricoles,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,

- les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes,
- toute construction ou installation située à moins de 20 mètres des rives du Brunet.
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2),
- Les antennes radioélectriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 mètres à compter du terrain naturel.
- Dans le secteur Ni sont également interdits, toute construction ou installation ou implantation susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou de nature à réduire le champ d'expansion des crues.
- Dans le secteur Nzh sont également interdits :
  - ✓ Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - ✓ Le drainage, le remblaiement ou le comblement, (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2)
  - ✓ Les dépôts de toute nature,
  - ✓ La création de plans d'eau artificiels,
  - ✓ L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2).

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- les affouillements et exhaussement à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement hydraulique ou en cas de nécessité écologique justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'entretien du milieu ou à l'éducation à l'environnement sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une intégration harmonieuse dans le site,

Sont également admis dans le secteur Ni, sous réserve de respecter le PPS (plan des surfaces submersibles) :

- la reconstruction des bâtiments du Service Navigation de la Seine,

- les clôtures de type 3 fils maximum sans grillage avec piquets espacés de plus de 3 mètres et sans saillie de fondation.

Sont également admis dans le secteur Nhi, sous réserve de respecter le PPS (plan des surfaces submersibles) :

- L'extension unique dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions d'habitations existantes,
- La construction de nouvelles annexes et dépendances des constructions d'habitations existantes d'une superficie limitée à 30m2 sans extension possible et avec un éloignement maximum de 15 mètres de l'habitation.
- Les réfections et les adaptations des constructions existantes sans modification de la destination d'usage initial.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

Sont également admis dans le secteur Nc :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à et l'exploitation du captage.

Sont seulement admis dans le secteur Nzh :

- La reconstruction après sinistre des constructions existantes affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usages de ces voies ou celles des personnes

utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisés que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservi conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

Assainissement

Les eaux usées doivent être évacués ou traitées conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 22A ;
- 20 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 22 Nord (au-delà du panneau d'entrée d'agglomération) ;
- 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD 1 et de la RD 22 sud (au-delà du panneau d'entrée d'agglomération) ;
- 5 mètres des autres voies ;
- 20 mètres par rapport aux rives du Brunet.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux limites séparatives soit en limite de propriété soit avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions, dont l'une au moins à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages

- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- Les extensions des bâtiments existants sans en dépasser la hauteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Selon la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims, les pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doivent pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

De plus, la construction doit s'harmoniser avec le site et le paysage environnant.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits.

Les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les menuiseries et les ouvrages de second œuvre.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Couverture

Les matériaux des toitures autorisés sont ceux qui présentent l'aspect tuile de coloration rouge à brun ou aspect ardoise. Ceci ne s'applique pas aux vérandas.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente ou intégrés à la construction.

Ouvertures sur rue

Les ouvertures sur rue devront respecter les proportions et le rythme des ouvertures des maisons traditionnelles existantes, sauf pour les vitrines (commerciales, de services...) ainsi que les garages. Toutes saillies de balcons ou autres saillies en façades telles qu'auvent, marquise...sont interdites sur la voie publique.

Les volets roulants saillant sur rue sont interdits. Ils seront intégrés soit à l'intérieur soit dans l'encadrement de fenêtre.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes.

Lorsque les façades de magasin sont réalisées dans une rue présentant des caractéristiques particulières ou sur un immeuble présentant un intérêt architectural, leur composition doit respecter les caractéristiques de cette rue ou la composition de cet immeuble.

Les bardages en tôle sont autorisés pour les bâtiments d'activités à condition qu'ils s'intègrent dans les sites et constructions environnants.

Clôtures sur rue

Lorsque les constructions sont implantées en recul, les clôtures sont constituées soit par un mur plein recouvert par un couronnement ou un chaperon, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La proportion doit être de 1/3 pour le mur bahut et 2/3 pour le dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Clôtures séparatives

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2 mètres.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne) :

- constructions à usage d'habitation ou division en logement : 2 places de stationnement minimum par logement,
- constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m2 de surface commerciale,
- constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place de stationnement pour 100m2 de surface de plancher.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités, l'opération doit respecter les normes applicables.

En cas de changement de destination d'un garage, le nombre de place de stationnement supprimé sera intégralement compensé sur la propriété privée.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à déclaration,
- le classement interdit tout changement d'affectation.

Toute construction devra faire l'objet d'un aménagement paysager à base d'essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...)

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES, A PROTEGER, A CONSERVER OU A CREER

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

> (…) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (…).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément

aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 296 HECTARES

ANNEXES :

Délibération soumettant à déclaration préalable les clôtures, ravalement de façades et instaurant le permis de démolir.

COMMUNE de DAMERY

DÉPARTEMENT
MARNE

ARRONDISSEMENT
ÉPERNAY

CANTON
ÉPERNAY

EXTRAIT DU PROCÈS - VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
6 mars 2018

L'an deux mil dix-huit, le six mars, le Conseil Municipal de la commune de DAMERY, étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, en date du 28/02/2018 sous la présidence de Madame Danièle FORTIER, Maire.

de Conseillers en exercice	18
de Présents	15
Votants	17

Étaient présents : Danièle FORTIER, Patrick COOLS, Maryse MINOT, Pascal GUILLEMONT, Séverine PEREIRA, Martine COURGEY, Cristelle PERJESI, Jean-Claude GUERINEAU, Delphine GADRET, Guillaume DANTENY, Emmanuelle LETE, Yves PUNTEL, Régis COUTANT, Sandrine MIGNON, Bruno VILMART.

Affiche le lendemain

Pouvoir : Isabelle GERAUDEL à Pascal GUILLEMONT
Alain CODAN à Patrick COOLS
Absents : Jean-Noël HATON

Il a été procédé, conformément à l'article 29 du Code d'Administration Communale, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil; Madame Maryse MINOT ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET
N° 9/2018

DECLARATION PREALABLE LES RAVALEMENTS DE FACADES ET LES CLOTURES ET INSTAURANT LE PERMIS DE DEMOLIR

- Obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture et aux travaux de ravalement de façades.

✓ Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
✓ Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R421-12 d et R421-17-1 ;
✓ Vu le décret 2014-253 du 17 février 2014 relatif aux autorisations d'urbanisme ;
✓ Vu le PLU approuvé par délibération en date du 19 décembre 2017

Madame le Maire expose que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, prévoit la dispense de formalités pour les travaux de ravalement auparavant soumis à déclaration préalable, à l'exception des secteurs protégés et des communes ayant délibéré pour soumettre ce type de travaux à déclaration préalable.

De même l'article R 421-12d dispose que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Afin de faire respecter au mieux les règles d'urbanisme concernant les clôtures et les façades et préserver le patrimoine architectural et paysager, il est proposé au conseil municipal de délibérer afin de soumettre les clôtures et les travaux de ravalement de façades au dépôt d'une déclaration préalable sur tout le territoire de la commune.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
051-215101908-20180312-906032018-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/03/2018
Publication : 12/03/2018

- Instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

- ✓ Vu le code général des Collectivités Territoriales ;
- ✓ Vu l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
- ✓ Vu l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme imposant un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un site inscrit ou classé.
- ✓ Vu les articles R 421-26 et R 421-27 donnant la possibilité au Conseil Municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Vu le PLU approuvé par délibération en date du 19 décembre 2017

Il est donc dans l'intérêt de la commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux inscrits dans l'article R 421-29, exemptés en tout état de cause de permis de démolir, et ce quelle que soit la situation des terrains

Dans ce contexte, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- soumettre les ravalements de façades et les clôtures au dépôt d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de la commune.
- Instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L. 421-3 et R. 421-27 du Code de l'urbanisme

Entendu cet exposé,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- **DECIDE** de soumettre les ravalements de façades et les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- **INSTAURE** le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L. 421-3 et R. 421-27 du Code de l'urbanisme.

Pour copie certifiée conforme à l'original
Le Maire,
Danièle FORTIER.

