



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.C.P. ROUALET-HERRMANN
8, Bd de Lattre de Tassigny - BP31
51160 AÏ-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.55.43.10
Courriel : contact@roualet-herrmann.fr

COMMUNE D'AÏ-CHAMPAGNE

Commune déléguée de BISSEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération en date du 2 mars 2020
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

À AÏ-CHAMPAGNE, le :

Le Maire, Dominique LÉVÈQUE :

ÉLABORATION

Projet arrêté le :
26 mars 2018

Approuvée le :
2 mars 2020



RÈGLEMENT D'URBANISME

T I T R E I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune déléguée de BISSEUIL.

II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme ;
2. Les articles : R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du Code de l'urbanisme ci-après.

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : 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.

III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II chapitre I du présent règlement et comportent les secteurs suivants : UCi, UDa, UDai, UDb, UDP et UDPi.
2. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU. Elles sont présentées au Titre III, chapitre I du présent règlement.
3. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre IV, chapitre I du présent règlement et comporte les secteurs Aa, Ab, Ai, As, Av et Azh.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elle est présentée au Titre V, chapitre I du présent règlement et comporte les secteurs Nc, Np et Npzh.
5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

IV - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

Les autres dérogations éventuellement autorisées sont définies par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'urbanisme.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article L152-6 : Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du Code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

En dehors des dérogations légales, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie agglomérée et assez dense de la commune.

Elle est destinée en priorité aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de service, ainsi qu'aux constructions à usage agricole, viticole, vinicole ou artisanal.

Le secteur UCi correspond au secteur à aléa faible ou exceptionnel de l'étude du « Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne » de Tours-sur-Marne à Courthiézy (PPRI).

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-37 et R.111-41 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts.

Dans le secteur UCi :

En plus des interdictions précitées, sont également interdits les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escaliers...).

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur UCi, correspondant à un aléa d'inondation classé faible ou exceptionnel, les constructions nouvelles ou les extensions de l'existant sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du premier plancher habitable ou fonctionnel.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe) :

- les terrassements nécessaires à l'édification de constructions doivent remodeler le terrain de manière à avoir une pente plus stable ;
- les masses glissantes doivent être expurgées de l'eau qu'elles contiennent et aucune eau ne doit alimenter le site instable, grâce notamment à la pose de drains ;
- pour réduire ou arrêter les déformations de terrain, des éléments résistants peuvent être introduits (enrochements, comblement de cavité...).

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1) Accès

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 usagers de ces voies ou celle 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 autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public existe à proximité, les eaux pluviales doivent être rejetées dans ce réseau. À défaut, les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

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

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- soit encore dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une construction existante.

Si les constructions sont implantées en retrait, la continuité minérale doit être matérialisée par un mur de clôture établi à l'alignement. Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné, les règles précédentes peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Cette règle peut ne pas être respectée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, dont l'une au moins est à usage d'habitation, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions si aucune ouverture de l'habitation ne se trouve en vis-à-vis de l'autre bâtiment.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport au niveau du sol naturel avant tout terrassement et remblai.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres.

De plus :

- pour les constructions à usage d'habitation, bureaux, commerces ou services, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 7 mètres ;
- pour les constructions à usage agricole ou artisanal, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 10 mètres.

Pour les toitures en terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

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

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

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 manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

Pour les ouvertures sur rue :

- Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade. S'il existe des volets battants, ils devront être conservés à l'extérieur.
- Les ouvertures doivent être alignées suivant un axe de symétrie. Elles devront être plus hautes que larges, excepté pour les vitrines de commerces et activités de service.

3) Toitures :

Les toits doivent être d'une pente similaire à la pente des toitures environnantes.

Les toitures-terrasses sont admises à condition de servir effectivement de terrasse à une autre partie de bâtiment.

Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.

4) Clôtures :

Les murs de clôture de facture traditionnelle à l'alignement doivent être conservés et seul l'accès à un îlot de propriété peut être autorisé.

Les murs de clôture à l'alignement doivent présenter un aspect traditionnel. Pour ce faire, les plaques de béton, matériaux en plastique et bardages métalliques sont interdits.

La hauteur du mur doit être au minimum de 2 mètres. Cette hauteur minimale est ramenée à un mètre en vis-à-vis des façades des constructions à usage d'habitation comportant des ouvertures. En complément, le mur sera surmonté d'une grille d'aspect traditionnel ramenant la hauteur totale (mur plus grille) à un minimum de deux mètres.

Secteur UCi : Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation et la création de tout nouveau logement, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum un emplacement de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes les opérations de plantations, le recours à des espèces exotiques envahissantes est interdit (voir en annexe du présent règlement la liste des espèces répertoriées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims).

Il est recommandé d'avoir recours à des essences locales telles que celles figurant en annexe du présent règlement et préconisées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe), il est recommandé de planter des arbres pour diminuer, voire stopper, le glissement de terrain.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à l'extension plus récente de BISSEUIL, avec notamment les lotissements de « La Cavotte », « La Fosselle », « Le Mont Charlier » et « La Pâture ».

La trame du bâti y est moins dense que dans le centre du village.

Cette zone comporte cinq secteurs :

- UDa : le raccordement aux réseaux d'assainissement est obligatoire ;
- le secteur UDai est une déclinaison du secteur précédent en raison d'aléa faible ou exceptionnel d'inondation de l'étude du « Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne » (PPRI) de Tours-sur-Marne à Courthiézy.
- UDb : en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées de manière individuelle ;
- UDp : ce secteur englobe des terrains appartenant à la commune destinés à accueillir des équipements ou constructions d'intérêt général, utiles ou nécessaires à la gestion de la commune ou de la communauté de commune ;
- le secteur UDpi est une déclinaison du secteur précédent en raison d'aléa faible ou exceptionnel d'inondation de l'étude du « Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne » (PPRI) de Tours-sur-Marne à Courthiézy.

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-37 et R.111-41 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts.

Secteurs UDp et UDpi :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas :

- nécessaires au besoin d'équipement de la commune ou de la communauté de communes, tels notamment les équipements sportifs ou scolaires, ateliers techniques, garage ou bâtiment de stockage, salle des fêtes, logement de gardien... ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UDai et UDpi :

En plus des interdictions précitées, sont également interdits les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escaliers...).

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe

de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans les secteurs UDai et UDpi, correspondant à un aléa d'inondation classé faible ou exceptionnel, les constructions nouvelles ou les extensions de l'existant sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du premier plancher habitable ou fonctionnel.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe) :

- les terrassements nécessaires à l'édification de constructions doivent remodeler le terrain de manière à avoir une pente plus stable ;
- les masses glissantes doivent être expurgées de l'eau qu'elles contiennent et aucune eau ne doit alimenter le site instable, grâce notamment à la pose de drains ;
- pour réduire ou arrêter les déformations de terrain, des éléments résistants peuvent être introduits (enrochements, comblement de cavité...).

ARTICLE UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

1) Accès

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 usagers de ces voies ou celle 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 autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 **DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées :

Secteur UD_a : Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Secteur UD_b :

- pour les constructions réalisées au coup par coup, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règlements en vigueur est obligatoire ;
- pour les lotissements et ensembles d'habitations, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire ;

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions ou lotissements directement raccordés au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux pluviales existe à proximité, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

À défaut de réseau public, les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

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

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la hauteur d'une construction ne dépasse pas 3 mètres, cette construction peut être implantée sur les limites séparatives.

UD

Les constructions existantes établies sur limite peuvent recevoir des extensions également faites sur la ou les limites séparatives déjà construites.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Pas de minimum pour les autres cas.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport au niveau du sol naturel avant tout terrassement et remblai.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres.

De plus :

- pour les constructions à usage d'habitation, bureaux, commerces ou services, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 7 mètres ;
- pour les constructions à usage agricole ou artisanal, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 10 mètres.

Pour les toitures en terrasse, la hauteur maximale est celle de la hauteur du rez-de-chaussée de la construction sans excéder 4 mètres.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

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 manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

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

3) Toitures :

Les toits doivent être d'une pente similaire à la pente des toitures environnantes.

Les toitures-terrasses sont admises à condition de servir effectivement de terrasse à une autre partie de bâtiment.

Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.

4) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures établies sur rue et sur limites séparatives est de deux mètres.

Les murs de clôture doivent être enduits.

Les murs en carreaux de craie peuvent ne pas être enduits.

En cas de reconstruction d'une clôture existante dépassant cette hauteur de deux mètres, la réédification à la hauteur initiale est autorisée.

Secteurs UDai et UDpi : Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation et la création de tout nouveau logement, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt de l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum un emplacement de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation soumis à permis d'aménager et portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 3 % au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Pour toutes les opérations de plantations, le recours à des espèces exotiques envahissantes est interdit (voir en annexe du présent règlement la liste des espèces répertoriées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims).

Il est recommandé d'avoir recours à des essences locales telles que celles figurant en annexe du présent règlement et préconisées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe), il est recommandé de planter des arbres pour diminuer, voire stopper, le glissement de terrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, c'est-à-dire pendant la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

La zone AU1 est principalement destinée au développement de l'habitat. Cependant, elle peut également accueillir des constructions à usage de commerce, artisanat, service, vitivinicole ou encore de bureaux...

ARTICLE AU1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-37 et R.111-41 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées aux activités industrielles ;
- les entrepôts.

ARTICLE AU1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone est soumise à des « Orientations d'aménagement et de programmation » qui doivent être prises en compte dans le cadre de son aménagement d'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Pour les lotissements et ensembles de constructions établies sur une même propriété, il n'est pas fait application du troisième paragraphe de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les articles du règlement doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut être admis que s'il fixe des règles au moins équivalentes à celles du règlement d'urbanisme ou plus restrictives que celles-ci.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures

existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE AU1-3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

1) Accès

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 usagers de ces voies ou celle 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 autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

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

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations soumis à permis d'aménager doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE AU1-5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné, ces règles peuvent ne pas être respectées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la hauteur d'une construction ne dépasse pas 3 mètres, cette construction peut être implantée sur les limites séparatives.
Les constructions existantes établies sur limite peuvent recevoir des extensions également faites sur la ou les limites séparatives déjà construites.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres. Pas de minimum pour les autres cas.

ARTICLE AU1-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport au niveau du sol naturel avant tout terrassement et remblai.
Pour toutes les constructions, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres.

De plus :

- pour les constructions à usage d'habitation, bureaux, commerces ou services, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 7 mètres ;
- pour les constructions à usage agricole ou artisanal, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 10 mètres.

Pour les toitures en terrasse, la hauteur maximale est celle de la hauteur du rez-de-chaussée de la construction sans excéder 4 mètres.

ARTICLE AU1-11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

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

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

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 manière à ne pas dégrader l'esthétique des bâtiments.

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

3) Toitures :

Les toits doivent être d'une pente similaire à la pente des toitures environnantes.

Les toitures-terrasses sont admises à condition de servir effectivement de terrasse à une autre partie de bâtiment.

Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle.

4) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures établies sur rue et sur limites séparatives est de deux mètres.

Les murs de clôture doivent être enduits.

ARTICLE AU1-12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation et la création de tout nouveau logement, il est exigé deux places de stationnement par logement placées à l'extérieur des constructions.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt de l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les lotissements, qu'ils soient soumis à permis d'aménager ou à simple déclaration préalable, il est exigé une place de stationnement publique par lot créé.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum un emplacement de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation soumis à permis d'aménager et portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 3 % au moins de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

Pour toutes les opérations de plantations, le recours à des espèces exotiques envahissantes est interdit (voir en annexe du présent règlement la liste des espèces répertoriées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims).

Il est recommandé d'avoir recours à des essences locales telles que celles figurant en annexe du présent règlement et préconisées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles nécessaires à l'activité agricole, viticole ou vinicole.

Dans le secteur agricole Aa les constructions ou utilisations du sol ne sont pas admises afin de le préserver et de constituer ainsi une réserve foncière à plus long terme pour l'extension future du village.

Le secteur Ab correspond à la présence d'un habitat diffus dans le milieu agricole, ainsi que la présence d'équipements d'intérêt collectif.

Le secteur Ai correspond au secteur à aléa exceptionnel de l'étude du « Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne » de Tours-sur-Marne à Courthiézy (PPRI).

Le secteur As correspond au site d'une ancienne scierie. La destination des constructions peut faire l'objet de changement en application des articles L151-13 et R151-23 du Code de l'urbanisme, dans la limite des destinations prévues dans le présent chapitre.

Le secteur Av correspond aux sols bénéficiant de l'appellation Champagne.

Le secteur Azh regroupe les zones humides ou à dominante humide sur lesquelles des activités agricoles ou viticoles sont pratiquées.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Zone A hors secteurs sont interdites :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux élevages agricoles ;
- les constructions, ouvrages et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires :
 - aux exploitations agricoles, viticoles, vinicoles ou forestières ;
 - au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricoles ;
 - aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif ;
 - à la reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave ;
 - à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.
 - à l'exploitation des gisements d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-37 et R.111-41 du Code de l'urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions ou aires de jeux, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou habitations légères de loisirs prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;

Secteur Aa :

Sont interdites toutes occupations ou utilisation des sols à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Ab :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que :

- celles nécessaires aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- les annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation ;
- l'aménagement, l'entretien et l'extension des habitations existantes ;
- la reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont interdits, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

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

Secteur Ai :

Sont interdites les constructions, ouvrages et installations de toute nature qui ne sont pas strictement nécessaires :

- aux exploitations agricoles, viticoles ou vinicoles ;
- aux besoins des services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Les remblais de toute nature sont interdits à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escaliers...).

Secteur As :

L'édification de nouvelles constructions est interdite.

La destination des bâtiments existants ne peut être autre que :

- l'exploitation agricole et forestière ;
- l'habitation ;
- l'artisanat, le commerce de gros ou de détail, les activités de service notamment celles liées aux prestations de services agricoles ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les entrepôts et bureaux.

La reconstruction des bâtiments existants détruits par sinistre ou événement grave est admise.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont interdits, excepté ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

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

Secteur Av :

Sont interdites toute construction nouvelle à l'exception de :

- l'aménagement, l'entretien, l'extension ou la reconstruction à l'identique des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur Azh :

Sont interdites :

- toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- toute construction et tout aménagement du sol incompatible avec la gestion et la préservation des zones humides ou à dominante humide.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone et tous ses secteurs :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe) :

- les terrassements nécessaires à l'édification de constructions doivent remodeler le terrain de manière à avoir une pente plus stable ;
- les masses glissantes doivent être expurgées de l'eau qu'elles contiennent et aucune eau ne doit alimenter le site instable, grâce notamment à la pose de drains ;
- pour réduire ou arrêter les déformations de terrain, des éléments résistants peuvent être introduits (enrochements, comblement de cavité...).

Dans le secteur Ai, correspondant à un aléa d'inondation classé faible ou exceptionnel, les constructions nouvelles ou les extensions de l'existant sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du premier plancher habitable ou fonctionnel.

Dans la zone A et le secteur Ai, hors des secteurs Aa, Ab et As :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles accompagnent des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et qu'elles soient construites postérieurement ou simultanément aux bâtiments d'exploitation. La construction à usage d'habitation doit être attenante à un bâtiment d'exploitation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole, viticole ou vinicole sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation ;
- que le périmètre d'isolement de l'installation ne grève pas des terrains situés dans les zones urbaines (UC et UD), les zones à urbaniser (AU) ou encore les secteurs Aa, Ab et As.

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après doivent être établies en dehors du périmètre d'isolement des silos agricoles collectif, périmètre figurant au plan de zonage :

- les constructions recevant du public, à l'exception des activités liées aux silos existants ;
- le changement d'affectation de constructions existantes ayant pour effet de créer de nouvelles habitations, ou de recevoir du public ;
- toute construction nouvelle à usage d'habitation, excepté si celle-ci est liée aux activités des silos existants.

Secteur As :

Toutes les destinations des constructions et activités qui ne sont pas interdites à l'article A1, notamment l'habitation, doivent être pratiquées dans les bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

L'habitation est admise à condition d'être nécessaire au logement du personnel de gardiennage ou de surveillance des bâtiments d'activité autorisés dans le secteur.

Secteur Azh :

Les constructions ou aménagements du sol ne doivent pas être incompatibles avec la gestion et la préservation des zones humides ou à dominante humide.

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins 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 usagers de ces voies ou celle 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 autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

À défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise, notamment dans le secteur Ai.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement individuel des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

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

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait est mesuré à partir de l'alignement des voies et doit être au moins égal à :

- par rapport la Route Départementale 1 : à 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments ;
- secteur Ab : 5 mètres de l'alignement des voies communales, des limites des chemins ruraux et chemins d'exploitation d'association foncière ;
- secteur Ai : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 2 mètres.
- hors secteurs Ab et Ai : 10 mètres de l'alignement des voies communales, des limites des chemins ruraux et chemins d'exploitation d'association foncière ;

-

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celle-ci étant alors assimilée à une voie communale.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la hauteur d'une construction mesurée au faitage ne dépasse pas 3 mètres, cette construction peut être implantée sur les limites séparatives.

Les constructions existantes établies sur limite peuvent recevoir des extensions également faites sur la ou les limites séparatives déjà construites.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

En l'absence de construction à usage d'habitation, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Secteur Ab :

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres, sans excéder 10 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Ab :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des annexes et dépendances de celles-ci ne peut excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété comprise dans le secteur.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

En cas de sinistre, la reconstruction avec une emprise égale à l'emprise initiale est autorisée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 mètres au faîtage.

Cette hauteur peut être majorée pour l'extension des silos agricoles sans toutefois dépasser la hauteur des cellules existantes.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux poteaux, pylônes candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Dans le cas de construction vétuste ou détruite par sinistre, la reconstruction à l'identique est admise.

Secteurs Ab :

La hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport au niveau du sol naturel avant tout terrassement et remblai.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres.

De plus :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 7 mètres.
- pour les toitures en terrasse, la hauteur maximale est celle de la hauteur du rez-de-chaussée de la construction sans excéder 4 mètres.

Secteurs Ai :

La hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport au niveau du sol naturel avant tout terrassement et remblai.

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres.

De plus :

- pour les constructions à usage d'habitation, bureaux, commerces ou services, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 7 mètres ;
- pour les constructions à usage agricole ou artisanal, la hauteur maximale autorisée à l'égout des toits est de 10 mètres.

Pour les toitures en terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les constructions, par leurs volumes, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Secteurs Ab, Ai et As :

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

2) Façades :

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité.

3) Toitures :

Les toits doivent être d'une pente similaire à la pente des toitures environnantes.

Les toitures-terrasses sont admises à condition de servir effectivement de terrasse à une autre partie de bâtiment.

4) Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures établies sur rue et sur limites séparatives est de deux mètres.

Les murs de clôture doivent être enduits.

En cas de reconstruction d'une clôture existante dépassant cette hauteur de deux mètres, la réédification à la hauteur initiale est autorisée.

Secteur Ai :

Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation et la création de tout nouveau logement, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos sont fixées comme suit :

- par logement : au minimum un emplacement de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement.

Les places de stationnement des vélos doivent respecter les conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer, au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées autour des bâtiments agricoles afin de favoriser leur intégration dans le paysage naturel.

Pour toutes les opérations de plantations, le recours à des espèces exotiques envahissantes est interdit (voir en annexe du présent règlement la liste des espèces répertoriées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims).

Il est recommandé d'avoir recours à des essences locales telles que celles figurant en annexe du présent règlement et préconisées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe), il est recommandé de planter des arbres pour diminuer, voire stopper, le glissement de terrain.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites.

Le secteur Nc correspond à la protection du captage d'eau potable. Dans ce secteur, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du captage sont admises.

Le secteur Np est situé à l'extrémité nord du territoire communal et correspond à la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique dite des « Savarts et pinèdes des escaliers de Bisseuil jusqu'à la noue des gendarmes à l'est d'Avenay-Val-d'Or ».

Le secteur Npzh couvre la totalité de la partie au sud de la Marne (excepté le secteur du captage Nc).

Il regroupe les périmètres des zones suivantes :

- zones humides ou à dominante humide ;
- zones des plus hautes eaux ;
- Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique dites « Vallée de la Marne de Vitry-le-François à Épernay » et « Boisements, gravières, prairies et cours d'eau de Charleville à Plivot et Bisseuil ».

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Zone N :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles nécessaires :

- aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;
- à la reconstruction des bâtiments existants, légalement construits et détruits par sinistre ou événement grave ;
- aux affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

L'extension des constructions existantes est interdite sauf pour celles nécessaires aux services publics ou qui présentent un intérêt collectif ;

Secteur Nc :

Sont interdits :

- toutes construction, occupation et utilisation du sol, sauf celles nécessaires à l'exploitation du captage d'eau potable ;
- toute construction superficielle ou souterraine, même provisoire, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments ;

Le forage de puits est réglementé.

Secteurs Np :

Sont interdites : toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Secteur Nzh :

Sont interdites :

- toute occupation ou utilisation des sols à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- toute construction et tout aménagement du sol incompatible avec la gestion et la préservation des zones humides ou à dominante humide.

Secteur Npzh :

Sont interdites :

- toute construction superficielle ou souterraine, même provisoire, autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

Le forage de puits est réglementé.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans les zones identifiées avec un risque de glissement de terrain (voir carte du « Risque Naturel Glissement de Terrain » en document annexe) :

- les terrassements nécessaires à l'édification de constructions doivent remodeler le terrain de manière à avoir une pente plus stable ;
- les masses glissantes doivent être expurgées de l'eau qu'elles contiennent et aucune eau ne doit alimenter le site instable, grâce notamment à la pose de drains ;
- pour réduire ou arrêter les déformations de terrain, des éléments résistants peuvent être introduits (enrochements, comblement de cavité...).

Secteur Npzh :

Les constructions ou aménagements du sol ne doivent pas être incompatibles avec la gestion et la préservation des zones humides ou à dominante humide.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins 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 usagers de ces voies ou celle 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 autorisées 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 RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il est situé à proximité. À défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies.

Ce retrait est mesuré à partir de l'alignement des voies et doit être au moins égal à :

- par rapport la Route Départementale 1 : à 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres bâtiments ;
- 5 mètres de l'alignement des voies communales, des limites des chemins ruraux et chemins d'exploitation d'association foncière.

Ces dispositions s'appliquent également aux limites des voies privées, celle-ci étant alors assimilée à une voie communale.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gênée, ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

Secteur Nc : Non réglementé.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la hauteur d'une construction mesurée au faîtage ne dépasse pas 3 mètres, cette construction peut être implantée sur les limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être respectées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'implantation initiale d'une construction vétuste ou détruite par sinistre.

Secteur Nc : Non réglementé.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est déterminée par rapport au niveau du sol naturel avant tout terrassement et remblai.
Pour toutes les constructions, ouvrage et installation de quelque nature que ce soit, la hauteur maximale au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

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

Secteurs Nc et Npzh :

En plus des prescriptions précédentes, les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Le plan de zonage répertorie des haies à conserver en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Cependant des trouées peuvent être autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au passage des engins agricoles ou pour créer un accès à la parcelle.

Pour toutes les opérations de plantations, le recours à des espèces exotiques envahissantes est interdit (voir en annexe du présent règlement la liste des espèces répertoriées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims).

Il est recommandé d'avoir recours à des essences locales telles que celles figurant en annexe du présent règlement et préconisées par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

124300	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun, 1864	S
124635	<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	Spirée de douglas	S

A1	TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS. [ATTENUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ECOLOGIQUE]
A2	TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS, DISTRIBUTION LOCALISÉE. [ATTENUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ECOLOGIQUE]
P1	TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. MESURES URGENTES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]
P2	TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [MESURES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]
E1	TAXON "ÉMERGENT" A TENDANCE INVASIVE, PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION URGENTE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]
E2	TAXON "ÉMERGENT" A TENDANCE INVASIVE: PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE NON AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION RAPIDE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]
S	TAXON DE LA LISTE D'ALERTE: ABSENT DE LA RÉGION. EEE AVÉRÉE DANS UN TERRITOIRE PROCHE, APPARITION À SURVEILLER. [INTERVENTION PIORITAIRE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]

