



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHAMPFLEURY

Dossier de Diffusion



Vu pour être annexé à la
Délibération du :
12 novembre 2013

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Document D1

Règlement

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I - Zone U
- CHAPITRE II - Zone UX

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- CHAPITRE I - Zone AU
- CHAPITRE II - Zone AUX

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- CHAPITRE I - Zone A

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

- CHAPITRE I - Zone N

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CHAMPFLEURY**.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du :

Code de l'Urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
- R 111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- L425-11, R425- 31, R111-4 et R160-14

Code du patrimoine, livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV Code pénal :

- R645-13, 311-4-2 ,322-3-1, 714-1 et 724-1

La Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
- dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées. Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Deux catégories de zone urbaine, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

Chapitre I	- Zone U	Zone urbaine centrale
Chapitre II	- Zone UX	Zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

Deux catégories de zone à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

Chapitre I	- Zone AU	Zone d'urbanisation future
Chapitre II	- Zone AUX	Zone réservée à l'implantation future d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

Chapitre I	- Zone A	Zone de richesses économiques ou naturelles
------------	----------	---

Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement :

Chapitre I	- Zone N	Zone de site à protéger, de risques ou de nuisances
------------	----------	---

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones, et leur réglementation se trouve prescrite à l'article 13 du règlement des zones auxquelles ils appartiennent.

Article 4. Adaptations mineures (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5. Informations annexes

5.1. Définitions légales et lexique d'explications de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Acrotère : Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

Équipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants, en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés : Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général pour la réalisation d'un espace vert public, d'une création ou élargissement de voirie publique... (article L123-1-5 8§)

Logement social : Logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat.

Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (art. L.511-1 du Code de l'environnement)

Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.

Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Installations classées soumises à enregistrement (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les

résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Habitations légères de loisirs :

[Article R*111-31 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.](#)

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

Résidences mobiles de loisirs :

[Article R*111-33 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.](#)

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Les caravanes :

[Article R*111-37 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007.](#)

« Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ». Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes.

Égout de toit :

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Toiture terrasse :

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte.

Surface de plancher :

Selon l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme modifiant l'article L.112-1 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction s'entend par la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

À compter du 1^{er} mars 2012, les valeurs exprimées en SHON et en SHOB dans tous les PLU, PAZ, PPRN ou PPRT devront s'entendre en valeurs exprimées en surfaces de plancher telle que définie ci-dessus.

Cabanon :

Construction légère et sans fondation, d'une emprise au sol n'excédant pas 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50m au point le plus haut de la construction.

Réseau viaire : coïncide avec le système de voies de circulation (rue, chemins, autoroutes...).

Terrain naturel (C.E. 27 octobre 2000, S.C.I. Vista Amena, n°195651) "Il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations effectués en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire."

5.2. : Lotissement de moins de 10 ans : En application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Article 6. Composition du règlement littéral

14 Articles pour chacune des zones :

- 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES
- 3 ACCÈS ET VOIRIE
- 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
- 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- 9 EMPRISE AU SOL
- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- 11 ASPECT EXTÉRIEUR
- 12 STATIONNEMENT
- 13 PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) n'apparaissent pas dans la mesure où seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires. Les articles 15 et 16 ne figurent donc pas dans le règlement.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de ces zones :

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Deux catégories de zones urbaines ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de **CHAMPFLEURY** :

- Une zone U : zone urbaine majoritairement continue,
- Une zone UX : zone d'activités, artisanales, commerciales, de bureau.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits majoritairement en ordre continu.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent tendre vers une reproduction des caractéristiques actuelles du centre village.

Elle comprend trois secteurs :

- Ua, correspondant principalement au périmètre du village ancien, et abritant des sites d'intérêt patrimonial (Grande Rue et RD. 951) au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme reporté au règlement graphique.
- Ub correspondant à l'emprise du lotissement "Le Héros de la Garde" dont le règlement a été repris dans son intégralité en assemblée générale du 15 avril 1992 et fait l'objet de l'annexe de ce règlement.
- Ui correspondant à un site potentiellement inondable.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle.
- 1.2. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12m de hauteur à compter du terrain naturel.

Dans le secteur Ub :

- 1.5. La création d'installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement.

Dans le secteur Ui :

- 1.6. Les constructions en sous-sol.

U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

2.1. Rappel :

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

2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m de l'emprise de la RD. 951 (ex RN. 51 classée de type III) devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

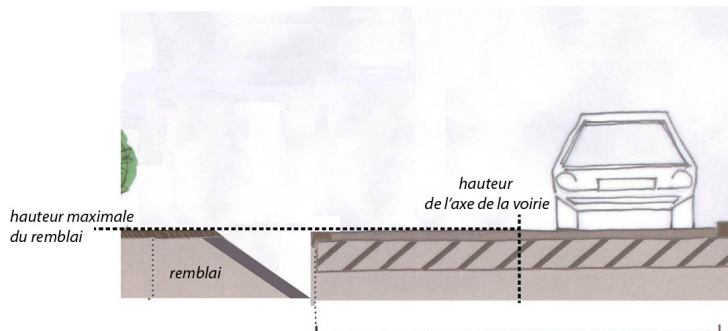
2.2. Les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration et soumises à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

2.4. Les travaux, installations et aménagements si ce sont des aires de jeux et de sport ou des aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Ui :

2.5. Les remblais s'ils sont réalisés à une hauteur n'excédant pas la hauteur de l'axe de la voirie au droit du terrain. (schéma).



Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

U 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

3.2. Voirie :

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

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

U 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Toute construction, ou installation le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
 - 4.2.2. Le branchement devra être conforme au Code de la Santé Publique.
 - 4.2.3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, le rejet des eaux pluviales sera soumis à une limitation fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole.
 - 4.3.2. Toute installation, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.
 - 4.3.3. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

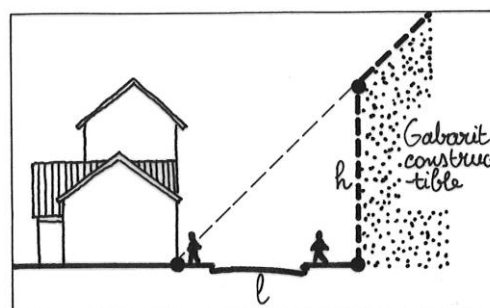
U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Ua et Ui :

- 6.1. Les constructions pourront être implantées :
 - soit à l'alignement du domaine public,
 - soit en retrait.

Et, dans tous les cas, elles devront respecter la règle suivante :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



Dans le secteur Ub :

- 6.2. Les constructions seront implantées à au moins 5m des voies.

Dans l'ensemble de la zone :

- 6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans les secteurs Ua et Ui:

- 7.1. Les constructions y compris celles de type cabanon devront être implantées :
- soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre limite séparative étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes sont autorisées :
- dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus. Les constructions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
 - dans le cas de construction de piscine, celle-ci devra respecter une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur Ub :

- 7.3. Les constructions seront implantées à au moins 4m des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone :

- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P., les constructions de piscine et celles de type cabanon : Pas de prescription particulière.

U 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

U 10 HAUTEUR

- 10.1. Pour les constructions présentant une toiture à plusieurs pans, la hauteur ne pourra excéder 7m à l'égout du toit et 10,50m au faîtage, par rapport au terrain naturel.
- 10.2. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur ne pourra excéder 7m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.3. Pour les constructions présentant une toiture de type terrasse, la hauteur ne pourra excéder 7m à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 10.4. Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant les hauteurs fixées ci-avant, le dépassement de celles-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence des hauteurs de la construction mitoyenne existante.
- 10.5. Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant les hauteurs ci-dessus, la hauteur maximale de la construction n'excèdera pas la hauteur de la construction initiale.
- 10.6. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.7. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
- 11.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

Clôtures en limite du domaine public :

Dans l'ensemble de la zone hormis pour les sites d'intérêt patrimonial (voir alinéas 6 et 7 ci-dessous) :

- 11.4. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Dans le secteur Ua concerné par l'intérêt patrimonial au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et reporté au règlement graphique :

- 11.5. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées soit :
 - d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2m et maximale de 3,50m;
 - d'un mur de 1m minimum, surmonté d'une grille, le tout n'excédant pas 2m;
- 11.6. Dans le cas de reconstruction ou de prolongement d'un mur existant, la hauteur maximale autorisée ne pourra excéder la hauteur du mur initial ou existant.

Bâtiments et clôtures :

Dans les secteurs Ua et Ui :

- 11.7. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.
- 11.8. Les clôtures constitués de matériaux d'aspect panneau bois et/ou plaque béton, tôle ondulée sont interdits.

U 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Sur la parcelle, il sera prévu dans le cas de logement un minimum de 2 places non couvertes par nouveau logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à une place.
- 12.3. En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu des places ouvertes au public, à raison de 1 place minimum par logement.
- 12.4. Sur la parcelle, il sera prévu pour toutes activités, notamment de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier :
 - des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
 - en ce qui concerne le personnel, il devra être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.
 - de plus, pour l'hébergement hôtelier de type chambre d'hôte ou gîte, il sera prévu 1 place minimum par chambre.
- 12.5. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

- Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.1. Dans le cas de constructions, d'installations nouvelles et /ou d'aménagement, au moins 10% de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts.
 - 13.2. Les plantations réalisées seront constituées d'essences variées et locales.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE - UX

Caractère de la zone :

Cette zone équipée est affectée aux activités artisanales, commerciales et de bureaux.

Elle comprend deux secteurs :

- UXa, correspondant à la zone d'activités de commerces et bureaux en contiguïté Nord du village,
- UXb, correspondant à la zone d'activités artisanales et commerciales communale de "l'Entrée des Verriats".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.2. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.3. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques de plus de 12m de hauteur à compter du terrain naturel.
- 1.4. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.4. Les installations classées soumises à déclaration et à enregistrement, sauf celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

Dans le secteur UXa :

- 1.6. Les constructions et installations liées à l'activité artisanale, industrielle et d'hôtellerie.

Dans le secteur UXb :

- 1.7. Les constructions et installations liées à l'activité industrielle, d'hôtellerie et de bureau.
- 1.8. Toute construction susceptible de recevoir du public dans le périmètre de 30m aux abords du silo défini au règlement graphique.

UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

2.1. Rappel :

- 2.1.1. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
 - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise de l'autoroute A4 bis, et 100m des emprises de la RD. 951 et de son contournement, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
 - 2.1.3. Le secteur UXa, concerné par l'article L.111-1-4. du Code de l'Urbanisme, a fait l'objet d'une étude spécifique permettant la levée de l'inconstructibilité par rapport à l'autoroute A4 bis.
 - 2.1.4. Le secteur UXb est concerné par une activité de stockage de céréales qui génère un périmètre d'isolement de 30m défini au règlement graphique au 1/2 000.
 - 2.2. Les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à enregistrement et à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - 2.3. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des activités ou des services, si elles sont intégrées à la (ou aux) construction(s) à usage d'activités. De plus, les nouvelles constructions édifiées sur un même terrain si elles sont attenantes entre elles.
 - 2.4. Les équipements publics d'infrastructures ou des services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur; toutefois, leur spécificité pourra entraîner, si nécessaire, la non application, à leur égard des articles 3, 6, 7, 8, 9, 11 et 12 du présent règlement de zone.
 - 2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public. Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation, ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés à l'alinéa 4 de l'article UX2.
 - 2.6. Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation en vertu des articles 1 et 2 de la loi n° 76629 du 10 juillet 1976 et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés à l'alinéa 4 de l'article UX2.
 - 2.7. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- Dans le secteur UXb :
- 2.8. Les constructions à usage d'habitation citées à l'alinéa 3 ci-dessus si elles n'excèdent pas 60m² de surface de plancher.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Accès :
Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 6m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.
- 3.2. Voirie :
Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.
- 3.3. Les accès directs sur la RD. 951 et à l'autoroute A4 bis sont interdits.

UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
 - 4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccord au réseau d'eau susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, sera obligatoire.
 - 4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la Section 1, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
 - 4.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims METROPOLE qui en fixera les caractéristiques.
 - 4.2.3. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.
 - 4.2.4. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, le rejet des eaux pluviales sera soumis à une limitation fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole. En outre, celles issues des aires de circulation et/ou de stationnement feront l'objet d'un traitement avant infiltration.
 - 4.3.2. Toute installation industrielle, 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 assurant une protection efficace du milieu naturel.
 - 4.3.3. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
 - 4.3.4. Les eaux pluviales industrielles : ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims METROPOLE qui en fixera les caractéristiques.

UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Dans le secteur UXa :
- 6.1. La marge de recul de 40m devra être respectée par rapport à la limite d'emprise de l'avenue du Haut des Termes.
- Dans le secteur UXb :**
- 6.2. Une marge de recul devra être respectée d'au moins 3m de la limite d'emprise du chemin vicinal n°3 de Villers-aux-Nœuds et de 5m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
De plus, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 15m par rapport à la limite d'emprise de l'actuelle RD. 951.
- Dans l'ensemble de la zone :**
- 6.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans l'ensemble de la zone :
- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.
- 7.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.
- Dans le secteur UXb :**
- 7.3. Toutefois, et dans le respect de l'alinéa 6.2. ci-dessus, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que des écrans coupe-feux soient réalisés.

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

- 8.1. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.
- 8.2. Pour les autres constructions, une distance d'au moins 3m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

UX 9 EMPRISE AU SOL

- Dans l'ensemble de la zone :**
- 9.1. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.
- Dans le secteur UXa :**
- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.
- Dans le secteur UXb :**
- 9.3. Cette emprise ne pourra excéder 75% de la surface du terrain.

UX 10 HAUTEUR

Dans le secteur UXa :

- 10.1. Les constructions et installations n'excéderont pas 12m au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UXb :

- 10.2. Les constructions et installations n'excéderont pas 10m au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans l'ensemble de la zone :

- 10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

Dans l'ensemble de la zone :

- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
11.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXa :

- 11.3. La façade du bâtiment principal, orientée vers la A4 bis, sera dans les tons gris et mats. La clôture en limite séparative Nord devra être traitée dans les mêmes teintes que la façade ci-dessus et comportera 3 couleurs maximum.

Dans le secteur UXb :

- 11.4. Les clôtures en bordure du domaine public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
11.5. Les clôtures édifiées en limite Sud d'opération seront constituées d'un grillage.
11.6. Toitures :
- Pour les constructions à usage d'activité, les toitures seront de teinte mate qui s'identifiera à celle de l'ardoise.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans ce secteur, les toitures seront de teinte mate.
11.7. Signalétiques, enseignes, publicités...
Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités... seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excéderont pas la hauteur de ce dit bâtiment et ne pourront pas comprendre d'éléments lumineux.

UX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
12.2. En ce qui concerne le personnel, il devra être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi.

UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espace boisé classé soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UXa :

- 13.1. Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres à tige et/ou haute tige d'essences variées et locales. Les espaces interstitiels et de stationnement seront végétalisés. Les plants, concourant à l'intégration paysagère quant aux vues pertinentes émanant de l'autoroute, seront en cépées et composés principalement d'essences à feuilles caduques et devront correspondre à ceux définis dans l'étude spécifique en réponse à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UXb :

- 13.2. Les plantations d'alignement à réaliser portées au règlement graphique au 1/2 000 seront constituées de haies vives ou libres d'essences locales.
- 13.3. Les constructions seront accompagnées de plantations en cépées d'arbustes et/ou d'arbres à tige d'essences variées et locales.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Deux catégories de zone à urbaniser :

- une zone AU : zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat,
- une zone AUX : zone d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureau et/ou d'hébergement hôtelier.

CHAPITRE I – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AU

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés qui supportent l'urbanisation future de l'agglomération.

Elle est divisée en trois secteurs :

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur AUa, pour lequel construction et/ou opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition que l'aménagement se développe à partir des voies existantes.
- le secteur AUb, constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur AUi identique au secteur AUa mais correspondant à un site potentiellement inondable.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions à usage d'activités industrielles, de bureau, d'entrepôt et d'élevage.
- 1.2. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 1.5. Les constructions à usage de commerce, sauf celles mentionnées à l'article AU 2.

Dans les secteurs AUa et AUi :

- 1.6. Les constructions de toute nature ne se réalisant pas au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le secteur AUb :

- 1.7. Les constructions de toute nature non incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur AUi :

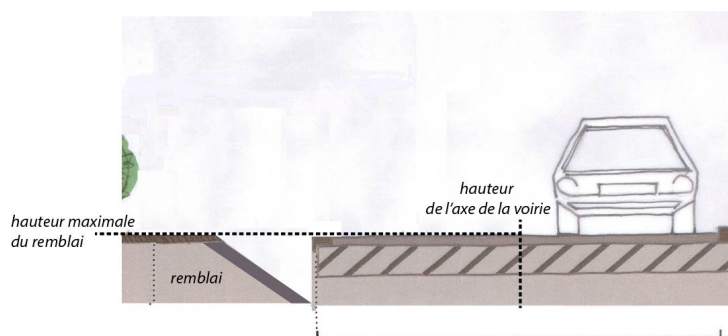
- 1.8. Les constructions en sous-sol.

AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappel :

- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 2.1.2. Au regard de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.1.3. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise de l'autoroute A4 bis, et 100m de l'emprise de la RD. 951, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

- 2.2. Les remblais sont autorisés uniquement s'ils sont réalisés jusqu'à la hauteur de la voirie et au droit du terrain. (voir schéma)



- 2.3. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.4. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sports.
- 2.6. Les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration et soumises à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.7. Les constructions à usage d'activité hôtelière de type chambre d'hôte, gîte.
- 2.8. Les constructions à usage d'activité artisanale de type service de proximité et à la condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone :

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de cet accès est de 3m50 minimum.

3.2. Voirie :

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

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur AUb :

3.2.3. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un plan d'ensemble desservant la totalité du secteur.

AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées (assainissement) :

Les eaux usées issues des constructions ou installations nouvelles seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant vers la station d'épuration, sauf impossibilité technique autorisant le traitement individuel de ces eaux usées.

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

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, le rejet des eaux pluviales sera soumis à une limitation fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole.

4.3.2. 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 assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

Dans les secteurs 1AUa et 1AUi au lieu dit « les termes »

4.4. Les aménagements devront être réalisés de manière à assurer une capacité satisfaisante des réseaux dans la desserte interne de l'ensemble du secteur, et cela au fur et à mesure de l'urbanisation.

AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées à 4m au moins de la limite d'emprise du domaine public.
- 6.2. Toutefois, la construction en limite d'emprise du domaine public pourra être autorisée dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble.
- 6.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions devront être implantées, hormis pour les constructions de type cabanon :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre limite séparative étant d'au moins 3m,
 - soit à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, des implantations différentes sont autorisées
 - dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
 - dans le cas de construction de piscine, celle-ci devra respecter une distance d'au moins 1 mètre de la limite séparative.
- 7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Une distance d'au moins six mètres doit être imposée entre deux constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans le cas de construction de type cabanon et piscine.
- 8.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AU 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables, soit :
 - un rez-de-chaussée et un comble aménageable, ou
 - un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- 10.2. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7m mesurés à l'égout du toit et 10m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. Pour les constructions présentant une toiture à simple pan, la hauteur au faîtage ne pourra excéder 7m.
 Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- Bâtiments et clôtures :
- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
 - 11.2. Les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits.
- Clôtures en limite du domaine public :**
- 11.3. Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
 - soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
 - 11.4. Les clôtures constituées de matériaux d'aspect panneau bois et/ou plaque béton et/ou de panneaux plastiques, tôle ondulée sont interdits.
 - 11.5. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.
 - 11.6. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AU 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. Il sera prévu notamment dans le cas de :
 - logement : un minimum de 2 places non couvertes par nouveau logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à une place.
 - hébergement hôtelier (type chambre d'hôte, gîte) : 1 place par chambre minimum
 - bureau, commerce : 1 place minimum pour 10 m² de surface de plancher.
- 12.3. En outre, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être prévu des places ouvertes au public, à raison de 1 place minimum par logement.
- 12.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs AUa et AUi :

- 13.1. Dans le cas de constructions, d'installations et /ou d'aménagement, au moins 25% de la surface du terrain devra être végétalisée avec au moins 10% de plantations constituées d'essences variées et locales.

Dans le secteur AUb :

- 13.2. Un vingtième de la surface du terrain devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,35 après viabilisation.
- 14.2. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole, ainsi que pour les O.T.N. F. S.P.

CHAPITRE II – ZONE D'URBANISATION FUTURE - AUX

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée, est à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureau et/ou d'hébergement hôtelier.

Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur AUXa à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureau et d'hébergement hôtelier, constructible uniquement par voie d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur AUXb où constructions et/ou opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition que l'aménagement se développe dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

AUX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX 2
- 1.2. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.3. Les installations classées soumises à autorisation.

Dans le secteur AUXa :

- 1.4. Les constructions et installations liées à l'activité artisanale, commerciale, de bureau et d'hébergement hôtelier ne se réalisant pas dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur AUXb :

- 1.5. Les constructions et installations liées à l'activité artisanale, commerciale, de bureau et d'hébergement hôtelier ne se réalisant pas dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

2.1. Rappel :

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

2.1.2. Les bâtiments d'habitation, réalisés à une distance inférieure ou égale à 100m de la plate-forme de la voie de circulation RD. 951 (classée de type III), et à 300m de l'emprise de la L.G.V. (classée de type I), sont autorisés à condition qu'ils respectent les normes d'isolation acoustique à l'appui de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

2.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble, si elles sont à vocation artisanale, commerciale, activité hôtelière.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités.

2.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, ainsi que ceux liés à la réalisation et/ou l'amélioration des infrastructures routières.

2.5. Les aires de stationnement nécessaires aux activités de la zone.

Dans le secteur AUXa :

2.6. Les constructions à usage d'habitation, citées à l'alinéa 2 ci-dessus, si elles n'excèdent pas 60m² de surface de plancher.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUX 3 ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 6m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.

3.2. Voirie :

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

3.3. Les accès directs sur la RD. 951 sont interdits

AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1. Eau potable :
 - 4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, sera obligatoire, s'il existe.
 - 4.1.2. Pour les autres constructions : pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la section 1, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire, s'il existe.
- 4.2. Eaux usées (assainissement) :
 - 4.2.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.
 - 4.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims METROPOLE qui en fixera les caractéristiques.
 - 4.2.3. Dans le cas d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.
 - 4.2.4. Eaux usées domestiques : leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire. En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées seront traitées par des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Reims Métropole.
 - 4.2.5. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4.3. Eaux pluviales :
 - 4.3.1. Par ailleurs, des obligations particulières de créations de bassins de laminage, liées exclusivement à l'aménagement spécifique de ces zones, pourront être exigées.
 - 4.3.2. Toute installation industrielle, 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 assurant une protection efficace du milieu naturel.
 - 4.3.3. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, le rejet des eaux pluviales sera soumis à une limitation fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole. En outre, celles issues des aires de circulation et/ou de stationnement feront l'objet d'un traitement avant infiltration.
 - 4.3.4. Les eaux pluviales industrielles : ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims METROPOLE qui en fixera les caractéristiques.

AUX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

- 6.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.
- 6.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m. Toutefois, l'implantation en limite séparative sera autorisée, à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés.
- 7.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Une distance d'au moins 3m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- 8.2. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 9 EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur AUXa :
- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 75% de la surface du terrain.
- Dans le secteur AUXb :
- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.
- Dans l'ensemble de la zone :
- 9.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur AUXa :
- 10.1. Les constructions et installations n'excéderont pas 10m au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.
- Dans le secteur AUXb :
- 10.2. Les constructions et installations n'excéderont pas 12m au point le plus haut de la construction par rapport au terrain naturel.
- Dans l'ensemble de la zone :
- 10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.
- 10.4. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

AUX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

- Bâtiments et clôtures :
- 11.1. Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Les clôtures édifiées en limite d'opération seront constituées d'un grillage et celles édifiées en limite du domaine public devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.
- 11.3. Toitures :
- Pour les constructions à usage d'activité, les toitures seront de teinte mate qui s'identifiera à celle de l'ardoise.
 - Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans ce secteur, les toitures seront de teinte mate.
- 11.4. Signalétiques, enseignes, publicités...
- Les signes distinctifs type signalétiques, enseignes, publicités... seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excéderont pas la hauteur de ce dit bâtiment et ne pourront pas comprendre d'éléments lumineux.
- 11.5. La façade du bâtiment principal, orientée vers la A4 bis, sera dans les tons gris et mats. La clôture en limite séparative Sud devra être traitée dans les mêmes teintes que la façade ci-dessus et comportera 3 couleurs maximum.
- 11.6. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

AUX 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Pour les installations industrielles, il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, ainsi que des véhicules du personnel en-dehors des voies de circulation.

AUX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Les constructions seront accompagnées de plantations d'arbres à tige et/ou haute tige d'essences variées et locales. Les espaces interstitiels et de stationnement seront végétalisés.

Dans le secteur AUXa :

- 13.2. Les plants, concourant à l'intégration paysagère quant aux vues pertinentes émanant de l'autoroute, seront en cépées et composés principalement d'essences à feuilles caduques.

Dans le secteur AUXb :

- 13.3. Les plants, concourant à l'intégration paysagère, seront en cépées et composés principalement d'essences à feuilles caduques.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0 et ne sera pas fixé après viabilisation.
- 14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les O.T.N.F.S.P.

Titre IV. Dispositions applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE I – ZONES AGRICOLES - A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole.

Elle correspond aux territoires où sont cultivées céréales, betteraves et maraîchage.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les constructions ou installations de toute nature y compris les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article A 2
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. **Rappel :**
- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, directive s'appliquant de part et d'autre de l'autoroute A4 bis.
 - 2.1.3. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises de la L.G.V. et de l'autoroute A4 bis, et 100m des emprises de la RD. 951 et de son contournement, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. Les installations classées nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que celles visées aux articles 1 et 2 de la loi n°76629 du 10 juillet 1976 et directement liées à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés à l'alinéa 2.4. de l'article A 2.
- 2.3. Les constructions liées aux exploitations agricoles ainsi que celles indispensables au logement des exploitants.
- 2.4. Les équipements publics d'infrastructures ou des services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, leur fonctionnement, leur exploitation ou à leur mise en valeur; toutefois, leur spécificité pourra entraîner, si nécessaire, la non application, à leur égard, des articles 3, 6, 7, 8 et 10 du présent règlement de zone.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 2.6. Les affouillements et exhaussements directement liés aux équipements publics communaux ou intercommunaux ainsi que ceux liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés aux alinéas 2 à 5 de l'article A 2.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A 3 ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Dans tous les cas, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.
- 3.4. Les accès nouveaux sur la RD. 951 sont interdits.

A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.1.2. A défaut d'un réseau public existant, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées seront traitées par des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Reims Métropole.

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

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, le rejet des eaux pluviales sera soumis à une limitation fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole.

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

A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de l'axe des voies et 20m de l'axe de la RD. 951.

6.2. Hors agglomération, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à moins de 35m de l'axe de la RD951 et/ou RD22 et à moins de 25m pour les autres constructions.

6.3. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de prescription particulière.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

7.2. Toutefois, les constructions destinées au logement du matériel agricole et des récoltes, pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la hauteur totale n'excède pas 10m.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

- 8.1. Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 12m.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10m mesurés du terrain naturel au faîtage. Toutefois, dans tous les cas, les constructions et/ou installations du fait de leur hauteur ne devront pas perturber le faisceau hertzien d'exploitation et de sécurité de l'autoroute.
- 10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

- 11.1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
Les couleurs vives ne sont pas autorisées.
Les matériaux devant être recouverts doivent être enduits.
- 11.2. Clôtures :
Les clôtures devront être constituées d'une haie vive ou libre doublée ou non d'un grillage.

A 12 STATIONNEMENT

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

A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Titre V. Dispositions applicables aux Zones Naturelles et Forestières

CHAPITRE I – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N

Caractère de la zone :

Cette zone comprend de vastes espaces agricoles sensibles au niveau des paysages (lignes de crêtes), ainsi qu'un espace boisé situé au Mont Tisset.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les constructions, installations de toute nature y compris les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration, sauf celles liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements, sauf ceux mentionnés à l'article N 2.
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés.

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. **Rappel :**
 - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
 - 2.1.2. Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article N 13).
 - 2.1.3. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises de la L.G.V. et de l'autoroute A4 bis, et 100m des emprises de la RD. 951 et de son contournement, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
 - 2.1.4. Cette zone est concernée par l'article L.111-1-4. du Code de l'Urbanisme, directive s'appliquant de part et d'autre de l'autoroute A4 bis.
- 2.2. Les équipements publics d'infrastructures ou de services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à l'exploitation ou à leur mise en valeur.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 2.4. Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration en vertu des articles 1 et 2 de la loi n°76629 du 10 juillet 1976 et directement liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à leur mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés à l'alinéa 2 de l'article N 2.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements directement liés aux équipements publics communaux ou intercommunaux ainsi que ceux liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics visés aux alinéas 2 à 4 de l'article N 2.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.1.2. A défaut d'un réseau public existant, l'alimentation en eau potable pourra se faire par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

4.2. Eaux usées (assainissement) :

4.2.1. En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées seront traitées par des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, après accord et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Reims Métropole.

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

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, le rejet des eaux pluviales sera soumis à une limitation fixée par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole.

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

N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

6.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Hors agglomération, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être implantée à moins de 35m de l'axe de la RD951 et/ou RD22 et à moins de 25m pour les autres constructions.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. 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 trois mètres.
- 7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de prescription particulière.

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

Pas de prescription particulière.

N 9 EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

Toutefois, dans tous les cas, les constructions et/ou installations du fait de leur hauteur ne devront pas perturber le faisceau hertzien d'exploitation et de sécurité de l'autoroute.

N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Bâtiments et clôtures :

Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).

Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les matériaux devant être recouverts doivent être enduits.

N 12 STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Obligation de planter :

Les espaces boisés classés, figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration conformément à l'article R.421-23.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

