

COMMUNE DE DIZY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du 12 décembre 2023
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.
À DIZY le :

Le Maire, Antoine CHIQUET :

Modification simplifiée

Approuvée le :

12 décembre 2023

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 de DIZY.

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.111-15, R.111-21 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.111-15 : Le permis de construire 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.111-21 : 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 P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont présentées au Titre II chapitres I, II, III et IV du présent règlement et comportent les secteurs Ua, Ui, Up, Upi, Us, Usi, UEi, UIa, UIb et UIbi.
2. La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par le sigle A. Elle est présentée au Titre III du présent règlement. Elle comporte un secteur Aa.
4. La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par le sigle N. Elle est présentée au Titre IV du présent règlement et comporte un secteur Ni.
5. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
Les emplacements réservés sont repérés au plan de zonage et répertoriés dans une liste figurant au présent dossier.
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1, sont répertoriés au plan de zonage 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 P.L.U. 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 et L152-5 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone :

La zone U correspond au tissu urbain du centre du village. Elle associe à l'habitat les activités commerciales, les activités viticoles et artisanales ainsi que les services, les équipements.

Cette zone est en majeure partie constituée par le noyau historique du village modelé par l'économie viticole. Il se caractérise par sa trame parcellaire, son système de voirie, impasse et cours communes qui donne un tissu d'aspect dense et minéral.

Le secteur Ua correspond à la partie la plus ancienne et la plus dense de l'agglomération.

La zone comporte un secteur Us dans lequel les niveaux enterrés sont interdits en raison de la faible profondeur de la nappe phréatique.

Le secteur Up correspond aux équipements sportifs et publics de la commune.

Les secteurs Ui, Upi, Usi correspondent aux secteurs du territoire communal soumis aux aléas d'inondation définis par le futur Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi).

U

ARTICLE U 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.

Secteurs Ui, Upi et Usi :

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

Secteur Up :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux éléments suivants :

- constructions, équipements et installations sportives de la commune ;
- équipements publics ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, les antennes radiotéléphoniques ou radioélectriques sont également interdites.

ARTICLE U 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 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 1 à 13 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.

U

Les éléments du patrimoine historique et culturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.
Les travaux exécutés sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

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 figurant au plan de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définies par les arrêtés préfectoraux figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme suivants :

- l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé de la Route Départementale 1 ;
- l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Nationales 951 et 2051, désormais désignées respectivement Route Départementale 951 et Route Départementale 251.

Secteur Us :

En plus des conditions précédentes, les niveaux enterrés sont interdits.

Secteurs Ui, Upi :

En plus des conditions précédentes, les niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du 1^{er} plancher habitable ou fonctionnel.

Secteur Usi du quartier du Léon, rue Alphonse Daudet, Place Victor Hugo, rue Honoré de Balzac :

En plus des conditions précédentes, les niveaux enterrés sont interdits.

La cote NGF du 1^{er} plancher habitable ou fonctionnel doit être au moins égale à la cote minimale définie par le Plan de Prévention du Risque inondation applicable sur le territoire communal.

ARTICLE U 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.

Dans le cas d'un terrain n'ayant un accès à la voie publique que par un passage, pour que ce terrain soit considéré comme constructible la largeur de ce passage doit être d'au moins 3,50 mètres.

Si ce terrain est déjà bâti et que le passage d'accès n'a pas une largeur minimale de 3,50 mètres, sont autorisés l'aménagement, l'entretien, l'extension des constructions existantes, les nouvelles annexes et dépendances de ces constructions, ainsi que la reconstruction après sinistre.

2) Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

Pour les terrains déjà bâtis qui ne sont pas desservis par une voie d'au moins 3,50 d'emprise, sont autorisés l'aménagement, l'entretien, l'extension des constructions existantes, les nouvelles annexes et dépendances de ces constructions, ainsi que la reconstruction après sinistre.

L'emprise des voies nouvelles doit comporter :

- une chaussée de circulation ;
- un trottoir de part et d'autre de la chaussée dont au moins l'un d'eux aménagé pour la circulation des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- un espace de stationnement.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

U

ARTICLE U 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

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

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

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électriques basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE U 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec au moins la moitié de la façade du bâtiment implantée à l'alignement, le surplus de la façade n'étant pas tenu à un recul spécifique ;
- soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée à l'alignement et (ou) lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces normes et ne gênent pas la réalisation d'un plan alignement ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

U

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

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.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : pas de prescription particulière, sauf pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques pour lesquelles la hauteur maximale est de douze mètres par rapport au terrain naturel.

U

ARTICLE U 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.

En cas de réhabilitation des éléments du patrimoine historique et culturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ces éléments devront être reconstruits à l'identique. Le déplacement ou la modification de parties d'un élément à conserver pourra être admis en cas de nécessité technique.

En ce qui concerne particulièrement les porches, ceux-ci pourront voir leurs dimensions agrandies pour permettre un accès répondant à l'usage qui est fait de la propriété, ou pour satisfaire à des obligations de desserte, notamment pour l'accès des engins de secours ou de service public. Cependant, à l'issue des travaux, le nouveau porche devra reproduire les caractéristiques architecturales de la construction initiale.

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

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

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

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

Sur les façades à l'alignement de la voie, la pose de volets roulants avec coffre visible de l'extérieur est interdite.

Sur les façades à la l'alignement de la voie les volets extérieurs battants doivent être conservés.

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 couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme. Il en est de même pour les teintes des bardages métalliques.

U

Ouvertures sur rue :

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

Sur les façades à l'alignement de la voie, la pose de volets roulants avec coffre visible de l'extérieur est interdite.

Secteur Ua :

En plus des prescriptions précédentes, les ouvertures sur les façades à l'alignement de la voie devront être plus hautes que larges.

Cette règle ne s'applique pas aux vitrines des commerces.

Toitures :

Hormis dans le cas de projets communaux ou intercommunaux, ou dans le cas de projets utilisant des matériaux et/ou des techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture ayant au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- annexes attenantes aux constructions ;
- vérandas ;
- extensions des constructions existantes ;
- les dépendances d'une emprise au sol maximale de 40 m² ;
- hangars et installations agricoles ;
- les constructions et bâtiments communaux ou intercommunaux.

Les couvertures auront l'aspect de la tuile de terre cuite, flammée ou vieillie, ou de l'ardoise naturelle. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

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

Pour les constructions nouvelles utilisant des panneaux solaires ou photovoltaïques installés sur la toiture, la couleur de celle-ci doit être proche de la teinte des panneaux.

Les toitures-terrasses sont admises si elles servent effectivement de terrasse à une autre partie de bâtiment ou si elles sont végétalisées.

Cependant, dans le secteur Ua les toitures-terrasses végétalisées ne sont pas admises.

Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, les clôtures existantes ne correspondant pas aux règles qui suivent, mais qui correspondent à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites en conservant les caractéristiques de l'existant.

Secteur Ua :

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées

- soit d'un mur plein et enduit, d'une hauteur minimale de 1,60 mètre et d'une hauteur maximale de 2 mètres. La clôture peut être agrémentée de percements condamnés par des grilles sobres ;
- soit d'un mur de clôture d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètre, enduit, et couronné par un chaperon de brique ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (notamment un grillage, une grille, un barreaudage vertical ou horizontal bois...). La hauteur totale maximale est de 2 mètres.

Le mur de clôture doit être enduit sur ses deux faces.

Les clôtures existantes ne correspondant pas aux règles précédentes, mais qui correspondent à l'architecture traditionnelle du village pourront être agrandies et/ou reconstruites en conservant les caractéristiques de l'existant.

Zone U hors secteurs Ua, Ui, Upi, Usi :

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

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

- soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, la hauteur étant limitée à 2 mètres ;
- soit d'un mur de clôture d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètre, enduit, et couronné par un chaperon de brique ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (notamment un grillage, une grille, un barreaudage vertical ou horizontal bois...). La hauteur totale maximale est de 2 mètres ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Le mur de clôture doit être enduit sur ses deux faces.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur, celui-ci doit être enduit sur ses deux faces.

Secteurs Ui, Usi, Upi :

Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique, de ce fait les murs de clôture sont interdits.

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

U

ARTICLE U 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.

Pour la création d'activités ou d'établissements publics ou privés, il est exigé :

- bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- commerces : 1 place pour 50 m² de surface de vente créée ;
- activités : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- hôtels : 1 place pour deux chambres et 5 places par 20 m² de salle de restaurant ;
- établissement d'enseignement : une place par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La dimension d'une place de stationnement doit être d'au moins 5 m x 2,5 m.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

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 deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement pour les premiers 25 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15 m² supplémentaire.

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 U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation soumis à permis d'aménager portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de cette surface doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés. 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.

U

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Comme la zone du village, cette zone présente un caractère de mixité en accueillant à la fois les habitations, commerces, services, bureaux, hôtellerie, restauration, activités agricoles et activités artisanales. Seules les activités industrielles sont interdites.

Cependant, les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat notamment en n'engendrant pas de nuisances olfactives ou sonores.

Le secteur UEi correspond au secteur du territoire communal soumis aux aléas d'inondation définis par le futur Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi).

ARTICLE UE 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.

Secteur UEi :

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

ARTICLE UE 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 activités artisanales admises dans la zone doivent être compatibles avec l'habitat, notamment en ne générant aucune nuisance olfactive ou sonore.

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 1 à 13 doivent être appliqués à chaque lot. Un règlement spécifique au lotissement ne peut fixer des règles qu'équivalentes ou plus restrictives que celles du règlement d'urbanisme.

Dans les secteurs figurant au plan de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définies par les arrêtés préfectoraux figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé de la Route Départementale 1 ;

- l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé de la Route Nationale 951 désormais désignée Route Départementale 951.

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.

Secteur UEi :

En plus des conditions précédentes, les niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du 1^{er} plancher habitable ou fonctionnel.

ARTICLE UE 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

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles doit comporter :

- une chaussée de circulation ;
- au moins un trottoir aménagé pour la circulation des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- un espace de stationnement.

Les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 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

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

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

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électriques basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle s'applique 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 UE 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 UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

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.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux des services publics ou d'intérêt général : pas de prescription particulière, sauf pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques pour lesquelles la hauteur maximale est de douze mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 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.

A) Habitations, services, bureaux et hôtellerie-restauration

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

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres).

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 couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme. Il en est de même pour les teintes des bardages métalliques.

Ouvertures sur rue :

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

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

Sur les façades à l'alignement de la voie, la pose de volets roulants avec coffre visible de l'extérieur est interdite.

Toitures :

Hormis dans le cas de projets communaux ou intercommunaux, ou dans le cas de projets utilisant des matériaux et/ou des techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture ayant au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- annexes attenantes aux constructions ;
- vérandas ;
- extensions des constructions existantes ;
- les dépendances d'une emprise au sol maximale de 40 m² ;
- les constructions et bâtiments communaux ou intercommunaux.

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

La teinte ardoise est admise pour l'entretien des toitures existantes en ardoises ou pour celles existantes ayant des matériaux imitant fidèlement l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

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

Pour les constructions nouvelles utilisant des panneaux solaires ou photovoltaïques installés sur la toiture, la couleur de celle-ci doit être proche de la teinte des panneaux.

Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou lorsqu'elles constituent effectivement une terrasse à une autre partie de bâtiment.

B) Commerce, activités artisanales, activités agricoles

Façades :

Les façades des bâtiments implantés sur un même ilot de propriété devront être traitées dans un même esprit.

Les façades en maçonnerie enduites le seront sur toute leur hauteur.

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

Les teintes blanches sont interdites.

Les liserés de teintes vives sont autorisés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

Le bardage métallique est autorisé sous réserve qu'il soit laqué.

Les compositions de bardages de teintes différentes ou d'ondes différentes sont autorisées sous réserve que ceux-ci correspondent à une composition architecturale d'ensemble.

Les bardages de teintes vives sont interdits.

Les teintes des bardages seront choisies parmi les teintes du « Nuancier bardage métallique façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

Toitures :

Les constructions doivent présenter des toitures comportant au moins deux pentes. Ces toitures auront une pente minimale de 20 degrés.

Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou qu'elles constituent véritablement une terrasse à une autre partie de bâtiment.

Éclairéments en toiture :

Si des éclairéments en toiture sont nécessaires, ceux-ci devront être réalisés en bandes continues parallèlement au faîtage ou au long pan du bâtiment.

Les dispositifs de désenfumage ne sont pas soumis à cette règle.

L'alternance de plaques claires en quinconce est interdite.

Les toitures en tuiles seront de teinte terre cuite vieillie flammée.

La teinte ardoise est admise pour l'entretien des toitures existantes en ardoises ou pour celles existantes ayant des matériaux imitant fidèlement l'ardoise.

Les toitures en bac-acier laqué ou en fibre-ciment seront de teinte foncée tel que figurant au « Nuancier bardage métallique toiture » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme :

- Ardoise : RAL 5008
- Brun rouge : RAL 8012
- Gris graphite : RAL 7015

ou teintes équivalentes et au moins aussi foncées.

Les teintes de revêtements d'étanchéité seront choisies dans la même gamme que celles des bacs-acier.

C) Clôtures

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

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

- soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, la hauteur étant limitée à 2 mètres ;
- soit d'un mur de clôture d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètre, enduit, et couronné par un chaperon de brique ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (notamment un grillage, une grille, un barreaudage vertical ou horizontal bois...). La hauteur totale maximale est de 2 mètres.

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

Secteur UEi :

Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique, de ce fait les murs de clôture sont interdits.

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UE 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.

Pour la création d'activités ou d'établissements publics ou privés, il est exigé :

- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 50 m² de surface de vente ;
- activités et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- hôtels : 1 place pour deux chambres et 5 places par 20 m² de salle de restaurant ;
- établissement d'enseignement : une place par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement pour les premiers 25 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15 m² supplémentaire.

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.

Pour les constructions agricoles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation soumis à permis d'aménager portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de cette surface doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés. 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.

1) Les haies de clôture

Les haies de clôture sur les voies publiques seront d'une essence permettant de constituer un écran végétal d'une hauteur minimale de 1,60 mètres. Le choix de plusieurs essences est autorisé.

2) Plantations

Tous les espaces de stationnement extérieurs seront arborés.

Les arbres à planter pourront être de moyennes ou de hautes futaies.

Un maillage entre 8 et 10 mètres est conseillé pour les stationnements de voitures légères.

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou deux arbres de moyenne futaie par tranche de 500 m².

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone ayant encore conservé son caractère agricole.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son urbanisation peut donc se faire immédiatement.

Cependant, cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation organisée. Son aménagement doit être étudié sous la forme d'un seul projet couvrant la totalité de la zone, la réalisation du projet pouvant se faire en plusieurs phases.

La zone UF doit avoir un caractère à dominante d'habitat pouvant accueillir des activités artisanales, de service, des bureaux, et de l'hôtellerie ou restauration.

Par contre les activités pouvant générer des nuisances pour l'habitat ne sont pas admises : activités industrielles, artisanales bruyantes.

UF

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées aux activités industrielles, agricoles, et les constructions à usage d'entrepôt.
- 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 ;

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

La zone est soumise à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Se reporter au document OAP du PLU.

L'aménagement de la zone doit faire l'objet d'un seul projet portant sur la totalité de la zone, la réalisation du projet pouvant être faite en plusieurs phases.

Les activités artisanales sont admises à condition de ne pas générer des nuisances aux constructions à usage d'habitation (bruit, odeurs, pollution, horaires de travail incompatibles avec les périodes de repos...).

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 1 à 13 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.

Dans les secteurs figurant au plan de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à

UF

construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définies par les arrêtés préfectoraux figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé de la Route Départementale 1 ;

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 UF 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

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de :

- 8 mètres pour les voies à sens unique ;
- 10 mètres pour les voies à double sens.

L'emprise des voies nouvelles doit comporter :

- une chaussée de circulation ;
- deux trottoirs dont au moins l'un aménagé pour la circulation des personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- un espace de stationnement.

Le projet d'aménagement de la totalité de la zone ne doit pas comporter d'impasse entraînant pour les véhicules la nécessité de manœuvrer afin de faire demi-tour. Dans le cas d'une impasse, des formes de fer à cheval ou de cercle pour la chaussée sont à privilégier.

En cas de réalisation en plusieurs phases, des impasses provisoires sont admises pour permettre le retournement des véhicules des services publics dans la phase réalisée. La poursuite du projet d'aménagement par la réalisation des autres phases doit mener à la suppression des impasses provisoires, notamment par la prolongation des voiries depuis ces impasses.

ARTICLE UF 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

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

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

3) Autres réseaux

Les lotissements et les ensembles d'habitations doivent être dotés de réseaux électriques basse tension et télécommunication enterrés.

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette règle s'applique 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 UF 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.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 mètres si les constructions ne comportent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général : pas de prescription particulière, sauf pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques pour lesquelles la hauteur maximale est de douze mètres par rapport au terrain naturel.

UF

ARTICLE UF 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.

A) Habitations, services, bureaux et hôtellerie-restauration

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

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activité sont interdites. Elles doivent comporter des éléments d'architecture (baies, chaînage, corniches ou autres).

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 couleurs discordantes et le blanc pur sont interdits.

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme. Il en est de même pour les teintes des bardages métalliques.

Ouvertures sur rue :

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade.

Sur les façades à l'alignement de la voie, la pose de volets roulants avec coffre visible de l'extérieur est interdite.

Toitures :

Hormis dans le cas de projets communaux ou intercommunaux, ou dans le cas de projets utilisant des matériaux et/ou des techniques répondant aux exigences de développement durable, les couvertures des nouvelles constructions auront une toiture ayant au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- annexes attenantes aux constructions ;
- vérandas ;
- extensions des constructions existantes ;
- les dépendances d'une emprise au sol maximale de 40 m² ;
- les constructions et bâtiments communaux ou intercommunaux.

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

UF

La teinte ardoise est admise pour l'entretien des toitures existantes en ardoises ou pour celles existantes ayant des matériaux imitant fidèlement l'ardoise.

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées), les lucarnes rampantes et les outeaux (lucarnes triangulaires) sont interdits (modèles interdits figurant en « annexe 2 » du présent règlement).

Pour les constructions nouvelles utilisant des panneaux solaires ou photovoltaïques installés sur la toiture, la couleur de celle-ci doit être proche de la teinte des panneaux.

Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou lorsqu'elles constituent effectivement une terrasse à une autre partie de bâtiment.

B) Commerce

Façades :

Les façades des bâtiments implantés sur un même ilot de propriété devront être traitées dans un même esprit.

Les façades en maçonnerie enduites le seront sur toute leur hauteur.

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

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les teintes blanches sont interdites.

Les liserés de teintes vives sont autorisés.

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

Le bardage métallique est autorisé sous réserve qu'il soit laqué.

Les compositions de bardages de teintes différentes ou d'ondes différentes sont autorisées sous réserve que ceux-ci correspondent à une composition architecturale d'ensemble.

Les bardages de teintes vives sont interdits.

Les teintes des bardages seront choisies parmi les teintes du « Nuancier bardage métallique façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

Toitures :

Les constructions doivent présenter des toitures comportant au moins deux pentes. Ces toitures auront une pente minimale de 20 degrés.

Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées ou lorsqu'elles constituent effectivement une terrasse à une autre partie de bâtiment.

Éclairéments en toiture :

Si des éclairéments en toiture sont nécessaires, ceux-ci devront être réalisés en bandes continues parallèlement au faîtage ou au long pan du bâtiment.

L'alternance de plaques claires en quinconce est interdite.

Les toitures en tuiles seront de teinte terre cuite vieillie flammée.

La teinte ardoise est admise pour l'entretien des toitures existantes en ardoises ou pour celles existantes ayant des matériaux imitant fidèlement l'ardoise.

Les toitures en bac-acier laqué ou en fibre-ciment seront de teinte foncée tel que figurant au « Nuancier bardage métallique toiture » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

- Ardoise : RAL 5008
- Brun rouge : RAL 8012
- Gris graphite : RAL 7015

ou teintes équivalentes et au moins aussi foncées.

Les teintes de revêtements d'étanchéité seront choisies dans la même gamme que celles des bacs-acier.

C) Clôtures

L'aspect plaques de béton et/ou panneaux de bois est interdit.

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

- soit d'une haie végétale composée d'espèces locales, armée d'un grillage extérieur sans mur bahut, la hauteur étant limitée à 2 mètres ;
- soit d'un mur de clôture d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètre, enduit, et couronné par un chaperon de brique ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (notamment un grillage, une grille, un barreaudage vertical ou horizontal bois...). La hauteur totale maximale est de 2 mètres.

Les murs de clôture doivent être enduits sur les deux faces.

La hauteur des clôtures établies en limite séparative est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UF 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.

Pour la création d'activités ou d'établissements publics ou privés, il est exigé :

- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 50 m² de surface de vente ;
- activités et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- hôtels : 1 place pour deux chambres et 5 places par 20 m² de salle de restaurant ;
- établissement d'enseignement : une place par classe.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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 deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement pour les premiers 25 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15 m² supplémentaire.

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 UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier soumis à permis d'aménager portant sur une superficie de terrain supérieure à 5 000 m², 20 % au moins de cette surface doit être aménagée en espaces collectifs aménagés et plantés. 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.

1) Les haies de clôture

Les haies de clôture sur les voies publiques seront d'une essence permettant de constituer un écran végétal d'une hauteur minimale de 1,60 mètre. Le choix de plusieurs essences est autorisé.

2) Plantations

Tous les espaces de stationnement extérieurs seront arborés.

Les arbres à planter pourront être de moyennes ou de hautes futaies.

Un maillage entre 8 et 10 mètres est conseillé pour les stationnements de voitures légères.

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou deux arbres de moyenne futaie par tranche de 500 m².

T I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités équipée, destinée à recevoir les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, de services ou agricoles.

Dans les secteurs UIa et UIb, les activités industrielles ne sont pas admises.

De plus, le secteur UIa étant en entrée d'agglomération, une attention particulière est portée dans le règlement quant à la qualité des constructions.

Le secteur UIbi correspond au secteur du territoire communal soumis aux aléas d'inondation définis par le futur Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi).

UI

ARTICLE UI1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé prévue à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 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 ;

Secteurs UIa et UIb : en plus des interdictions précédentes, les constructions à usage industriel sont également interdites.

Secteur UIbi :

En plus des interdictions précédentes, sont également interdits :

- les constructions à usage industriel ;
- les remblais de toute nature à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès des bâtiments (rampes, escalier...).

ARTICLE UI2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 secteurs figurant au plan de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définies par les arrêtés préfectoraux figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé de la Route Départementale 1 ;
- l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Nationales 951 et 2051, désormais désignées respectivement Route Départementale 951 et Route Départementale 251.

UI

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 1 à 13 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.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être :

- destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone ;
- édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement 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.

Secteur UIbi :

En plus des conditions précédentes, les niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, sont autorisées sous réserve de la prise en compte de la mise hors d'eau du 1^{er} plancher habitable ou fonctionnel.

ARTICLE UI3 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

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.

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.

UI

2) Voirie

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services publics puissent faire demi-tour.
L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de 8 mètres.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
Il doit être exécuté conformément aux normes techniques 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 des dispositifs techniques lui permettant de se raccorder au réseau existant.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.
Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les rivières et fossés.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et adaptés à l'opération et au terrain.

3) Autres réseaux

Dans les lotissements et les ensembles de constructions, les réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz doivent être encastrés ou enterrés, sauf s'il existe une difficulté technique insurmontable.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

UI

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

Dans la zone UI, excepté les secteurs UIa et UIb :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette disposition s'applique 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.

Secteurs UIa et UIb :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD951 ;
- 30 mètres par rapport à l'axe de la RD1 et du rond-point situé au carrefour de la RD951 et de la RD1.

Dans la mesure où l'application d'un plan d'alignement ne s'en trouve pas gêné, 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 UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou des limites séparatives. Dans le cas où elles sont implantées en recul par rapport à ces limites, ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas où elles sont implantées sur limite, des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Par rapport à la limite de la zone urbaine U, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 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.

UI

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

Entre deux constructions non jointives, la distance minimale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre doit être au moins égale à 5 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 UI 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Zone UI et secteur UIb :

La hauteur au faîtage des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

Secteur UIa : la hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 11 mètres.

Pour l'ensemble de la zone et ses secteurs :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux poteaux, pylônes, candélabres, ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et silos agricoles.

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

La hauteur maximale des installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques est de douze mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UI 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.

1) Façades :

Les façades des bâtiments implantés sur un même ilot de propriété devront être traitées dans un même esprit.

Les bureaux, logements de fonction et les locaux d'activité attenants auront un traitement de même nature (volumétrie, toiture, traitement de façades).

Les façades en maçonnerie enduites le seront sur toute leur hauteur.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les teintes blanches sont interdites.

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

Le bardage métallique est :

- interdit dans le secteur UIa ;
- autorisé dans le secteur UIb et la zone UI sous réserve qu'il soit laqué.

Un bâtiment en bardage sera bardé sur toute sa hauteur. Les murs bahuts surmontés de bardages sont interdits.

Les compositions de bardages de teintes différentes ou d'ondes différentes sont autorisées sous réserve que ceux-ci correspondent à une composition architecturale d'ensemble.

Les bardages de teintes vives sont interdits.

Les teintes des bardages seront choisies parmi les teintes du « Nuancier bardage métallique façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

2) Toitures :

Éclairements en toiture :

Si des éclairements en toiture sont nécessaires, ceux-ci devront être réalisés en bandes continues parallèlement au faîtage ou au long pan du bâtiment.

L'alternance de plaques claires en quinconce est interdite.

Les toitures en tuiles seront de teinte terre cuite vieillie flammée ou ardoise.

La teinte ardoise est admise pour l'entretien des toitures existantes en ardoises ou pour celles existantes ayant des matériaux imitant fidèlement l'ardoise.

UI

Les toitures en bac-acier laqué ou en fibre-ciment seront de teinte foncée tel que figurant au « Nuancier bardage métallique toiture » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme :

- Ardoise : RAL 5008
- Brun rouge : RAL 8012
- Gris graphite : RAL 7015

ou teintes équivalentes et au moins aussi foncées.

Les toitures des extensions de constructions peuvent être traitées dans les teintes de l'existant.

Les teintes de revêtements d'étanchéité seront choisies dans la même gamme que celles des bacs-acier.

Secteurs UIa et UIb : en plus des prescriptions précédentes, seules les toitures présentant au moins deux pentes sont autorisées. Ces toitures auront une pente minimale de 20 degrés, excepté pour les vérandas.

3) Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé ou non d'une haie végétale.

Secteur UIbi :

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures doivent favoriser la transparence hydraulique.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

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

Zone UI hors secteurs UIa et UIb

Il est demandé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 50 m² de surface de vente et une aire de stationnement dédiée aux véhicules à deux roues ;

Secteurs UIa et UIb

Les stationnements doivent être assurés à l'intérieur de chaque parcelle.

Il est demandé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ;
- pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher et une aire de stationnement dédiée aux véhicules à deux roues ;
- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 50 m² de surface de vente et une aire de stationnement dédiée aux véhicules à deux roues ;

UI

- activités et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher et une aire de stationnement dédiée aux véhicules à deux roues ;
- hôtels : 1 place pour deux chambres et 5 places par 20 m² de salle de restaurant ;

Dans le cas d'activité nécessitant l'entrepôt de véhicules, il est demandé autant de places de stationnement que l'activité le nécessite.

Tous les stationnements seront plantés d'arbres.

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 deux emplacements de stationnement ;
- pour les bureaux : au minimum deux places de stationnement pour les premiers 25 m² de surface de plancher et 1 place par tranche de 15 m² supplémentaire.

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.

Pour les constructions agricoles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UI 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.

Zone UI et ses secteurs : dans chaque îlot de propriété 10 % au moins de la superficie doit être aménagé en espaces verts ou plantés.

Secteurs UIa et UIb :

1) Les haies de clôture

Les haies de clôture sur les voies publiques seront d'une essence permettant de constituer un écran végétal d'une hauteur minimale de 1,60 mètre. Le choix de plusieurs essences est autorisé.

2) La frange sur la RD 1

Une bande d'au moins 1 mètre de profondeur le long des limites de propriété côté RD 1 sera traitée en bosquets. Le choix des essences se fera dans le registre local. Les deux tiers minimum des plantations devront être à feuilles caduques. Le complément sera à feuillage persistant dont des résineux.

3) La frange sur la RD951 et le chemin rural de l'Abreuvoir

Un mail planté d'arbres de hautes futaies devra être planté le long de ces voies et chemin. Le choix des essences se fera dans le registre local.

Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige. La couronne sera formée à 2,50 mètres minimum de hauteur. Ils seront d'un calibre minimum de 18/20.

UI

4) *Plantation à l'intérieur des secteurs*

Tous les espaces de stationnement extérieurs seront arborés.

Les arbres à planter pourront être de moyennes ou de hautes futaies de préférence de même essence que celle utilisée pour les mails plantés le long de la RD 951 et du chemin rural.

Un maillage entre 8 et 10 mètres est conseillé pour les stationnements de voitures légères.

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être plantés à raison d'un arbre à haute futaie ou deux arbres de moyenne futaie par tranche de 500 m².

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone :

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

Le secteur Aa comprend des constructions agricoles et permet leur agrandissement ou l'adjonction de constructions pour les besoins des exploitations agricoles.

La zone A est concernée par les zones R1, R2, R3 et R4 du Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRGT) - Côte Ile de France - secteur Vallée de la Marne.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Dans la zone A, hors secteur Aa et zones du PPRGT, sont interdites les constructions, ouvrages et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires :

- aux besoins des services publics ou à un besoin présentant un intérêt collectif ;
- à la reconstruction des bâtiments existants 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 destinés à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

Secteur Aa :

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

- aux exploitations agricoles ;
- aux besoins des services publics ou à un besoin présentant un intérêt collectif ;
- à la reconstruction des bâtiments existants 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 destinés à des travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées.

En zones R1 R2, R3 et R4 du PPRGT :

Tous les projets nouveaux sont interdits à l'exception des projets suivants :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes ;
- les infrastructures de transport.
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
 - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le PPRGT ;
 - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;

A

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

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.

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et que l'activité exercée sur le site justifie une présence permanente.

Dans les secteurs figurant au plan de zonage sous la dénomination « zone d'exposition au bruit », les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent être conformes aux normes d'isolation acoustique définies par les arrêtés préfectoraux figurant dans les pièces annexes du plan local d'urbanisme suivantes :

- l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé de la Route Départementale 1 ;
- l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des Routes Nationales 951 et 2051, désormais désignées respectivement Route Départementale 951 et Route Départementale 251.

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.

En zone R1, R2, R3 et R4 du PPRGT :

- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

A

- les infrastructures de transport sont admises sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

Pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire.

Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :

- devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
- si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

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.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Par rapport aux routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD 251 ;
- 20 mètres comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD 386 ;
- 25 mètres comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD 1 ;
- 25 mètres comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD 951.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit en recul par rapport à la limite séparative, en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à la reconstruction à l'implantation initiale en cas de construction détruite par sinistre.

A

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions ayant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.

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.

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

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.

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

1) Façades :

Les façades des bâtiments implantés sur un même îlot de propriété devront être traitées dans un même esprit.

Les bureaux, logements de fonction et les locaux d'activité attenants auront un traitement de même nature (volumétrie, toiture, traitement de façades).

Les façades en maçonnerie enduites le seront sur toute leur hauteur.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les teintes blanches sont interdites.

Chaque bâtiment devra présenter une unité de couleur.

A

Les teintes des enduits seront choisies parmi les teintes du « Nuancier façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

Le bardage métallique est autorisé sous réserve qu'il soit laqué.

Un bâtiment en bardage sera bardé sur toute sa hauteur. Les murs bahuts surmontés de bardages sont interdits.

Les compositions de bardages de teintes différentes ou d'ondes différentes sont autorisées sous réserve que ceux-ci correspondent à une composition architecturale d'ensemble.

Les bardages de teintes vives sont interdits.

Les teintes des bardages seront choisies parmi les teintes du « Nuancier bardage métallique façade » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme.

2) Toitures :

Éclairements en toiture :

Si des éclairagements en toiture sont nécessaires, ceux-ci devront être réalisés en bandes continues parallèlement au faîtage ou au long pan du bâtiment.

L'alternance de plaques claires en quinconce est interdite.

Les toitures en tuiles seront de teinte terre cuite vieillie flammée.

La teinte ardoise est admise pour l'entretien des toitures existantes en ardoises ou pour celles existantes ayant des matériaux imitant fidèlement l'ardoise.

Les toitures en bac-acier laqué ou en fibre-ciment seront de teinte foncée tel que figurant au « Nuancier bardage métallique toiture » du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims figurant en annexe à la fin du présent règlement d'urbanisme :

- Ardoise : RAL 5008
- Brun rouge : RAL 8012
- Gris graphite : RAL 7015

ou teintes équivalentes et au moins aussi foncées.

Les toitures des extensions de constructions peuvent être traitées dans les teintes de l'existant.

Les teintes de revêtements d'étanchéité seront choisies dans la même gamme que celles des bacs-acier.

3) Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres doublé ou non d'une haie végétale.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont composés des haies arborées et arbustives couvrant les bords et talus de la RD 951.

La continuité de ces haies doit être rétablie :

- en cas de travaux ;
- par replantation en cas d'abattage.

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 À LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection des richesses naturelles, essentiellement boisée, constituant une partie de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ;

Le secteur Ni correspond au secteur du territoire communal soumis aux aléas d'inondation définis par le futur Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi).

La zone N est concernée par les zones R1, R2, R3 et R4 du Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRGT) - Côte Ile de France - secteur Vallée de la Marne.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver.

Sont interdites les constructions, ouvrages et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou qui ne présentent pas d'intérêt collectif.

Secteur Ni :

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

En zones R1, R2, R3 et R4 du PPRGT :

Tous les projets nouveaux sont interdits à l'exception des projets suivants :

- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques, en particulier les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques destinés à améliorer la gestion ou le stockage des eaux à l'échelle du versant ;
- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes ;
- les infrastructures de transport.
- les excavations de plus de 2 m de hauteur sous le niveau du terrain naturel et les remblais de plus de 2 m de hauteur sont interdits, à l'exception :
 - des excavations nécessaires aux fondations et aux travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales imposés par le PPRGT ;
 - des travaux d'hydraulique viticole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons technico-économiques ;

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Secteur Ni :

En plus des conditions précédentes, les niveaux enterrés sont interdits.

En zone R1, R2, R3 et R4 du PPRGT :

- les ouvrages et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les équipements et ouvrages déclarés d'intérêt général sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les travaux nécessaires aux captages d'eau sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- le remblaiement des carrières et des anciennes carrières, en particulier dans le cadre du régime des installations de stockage de déchets inertes, sont admis sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- les infrastructures de transport sont admises sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

Pour les travaux d'hydraulique viticole nécessitant des excavations et des déblais de plus de 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, la réalisation d'une étude de stabilité de versant ayant pour objectif de définir les conditions de non aggravation du risque est obligatoire.

Les eaux issues des travaux d'hydraulique urbaine ou viticole :

- devront être conduites en dehors des zones de risque par des réseaux étanches ;
- si impossibilité technique et économique dûment justifiée, elles pourront être conduites par des réseaux étanches et infiltrées dans la craie dans le respect des réglementations en vigueur.

ARTICLE N3 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

Non réglementé.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle peut ne pas être respectée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit en recul par rapport à la limite séparative, en respectant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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 fixée à 12 mètres au faîtage.

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.

Secteur Ni :

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 L.113-2 du Code de l'urbanisme interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont composés des haies arborées et arbustives couvrant les bords et talus du canal latéral à la Marne.

La continuité de ces haies doit être rétablie :

- en cas de travaux ;
- par replantation en cas d'abattage.

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.