



PLAN LOCAL D'URBANISME DE TINQUEUX

Règlement écrit

D1

PLU :

Approuvé le 21 mars 2019

Mis à jour le 30 mai 2021

Modification du PLU n°1 :

Approuvée le 16 décembre 2021

PLU :

Approuvé le 21 mars 2019

Mis à jour le 30 mai 2021

Modification du PLU n°1 :

Approuvée le 16 décembre 2021

Pour la Présidente

La vice-Présidente

Nathalie MIRAVETE

TINQUEUX VILLE

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE



SOMMAIRE GÉNÉRAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.9

- Zone UB	p. 11
- Zone UC.....	p. 19
- Zone UD	p. 29
- Zone UE	p. 39
- Zone UH.....	p. 47
- Zone UP	p. 55
- Zone UX	p. 63
- Zone UZ.....	p. 73

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER p.83

- Zone 1AUa	p. 85
- Zone 1AUXb.....	p. 93
- Zone 2AU.....	p. 101

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES..... p.107

- Zone N.....	p. 109
---------------	--------

ANNEXES p.119

- Lexique	p. 121
-----------------	--------

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

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

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

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
 - . des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
 - . des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3. Division du territoire en zones

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

- Huit catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
 - Zone UB.
 - Zone UC.
 - Zone UD. La zone UD comprend deux secteurs : UDa et UDb.
 - Zone UE. La zone UE comprend deux secteurs : UEa et UEb.
 - Zone UH.
 - Zone UP. La zone UP comprend deux secteurs : UP1 et UP2.
 - Zone UX. La zone UX comprend quatre secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd.
 - Zone UZ. La zone UZ comprend trois secteurs : UZa, UZb et UZc.
- Trois catégories de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :
 - Zone 1AUa.
 - Zone 1AUXb.
 - Zone 2AU.
- Une catégorie de zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
 - Zone N. La zone N comprend trois secteurs : Na, Nj et Np.

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

Article 4. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Pour les zones à urbaniser, elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimitées aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : les zones **1AUa, 1AUXb et UP** sont concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, tout ou partie du territoire communal.

ARTICLE 6 : Application de l'article R151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE 7. Composition du règlement littéral

Rappel du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...] »

Conformément à l'article **L151-8 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'Urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du Code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

- 1° Les types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures

Article 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Article 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Article 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

Article 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Article 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Section 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Article 3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Division en secteurs :

- Huit catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
- Zone UB.
- Zone UC.
- Zone UD. La zone UD comprend deux secteurs : UDa et UDb.
- Zone UE. La zone UE comprend deux secteurs : UEa et UEb.
- Zone UH.
- Zone UP. La zone UP comprend deux secteurs : UP1 et UP2.
- Zone UX. La zone UX comprend quatre secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd.
- Zone UZ. La zone UZ comprend trois secteurs : UZa, UZb et UZc.

ZONE UB**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UB 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements sauf ceux prévus à l'article UB 1.2. ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

ARTICLE UB 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UB 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées ;
- les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les aménagements et extension des installations classées existantes soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'ils aient pour effet de réduire les nuisances causées par ces établissements ;
- les installations classées soumises à enregistrement, à déclaration, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions d'habitation ;
- Les extensions et/ou aménagements de constructions existantes, ainsi que les garages afférents à la construction.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolation acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE UB 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UB 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UB 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UB 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UB 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UB 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UB 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être réalisées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UB 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.
2. Toutefois, dans le cas où la construction n'excède pas 4 m au point le plus haut, l'implantation en limite séparative peut être autorisée.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UB 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être d'un minimum de 4 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UB 2.2. VOLUMETRIE

UB 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant l'emprise au sol indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de l'emprise au sol initiale.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UB 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder la hauteur de 15 m, édicules, locaux techniques, panneaux solaires compris.
2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
4. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

UB 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UB 2.1.1. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UB 2.1.2. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UB 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UB 2.2.2.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

UB 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UB 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UB 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UB 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts. Des plantations à hauts jets devront être réalisées à raison de 1 arbre par tranche de 100 m² libres de toute construction.
2. Dans le cas de lotissement et/ou de constructions groupées, 10% de l'emprise de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

UB 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UB 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UB 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UB 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.5. STATIONNEMENT

UB 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, à raison de :
 - 2 places minimum par logement,
 - 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les autres constructions.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :
 - d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de surface de plancher de logement à partir d'un groupement d'au moins 2 logements ;
 - d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

UB 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UB 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UB 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

UB 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UB 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UB 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UB 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

UB 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UB 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Constructions existantes :

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

1.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

2. Constructions nouvelles :

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

UB 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UC**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UC 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements sauf ceux prévus à l'article UC 1.2. ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

2. Sont également interdits :

- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- Toutes constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;
- Les nouvelles constructions ou installations avec sous-sol (y compris semi-enterré) sont interdites dans les secteurs situés au Nord-Est de la route de Champigny, au Nord de la Grande Rue et au Nord de l'Avenue Roger Salengro.

ARTICLE UC 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UC 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées ;
- Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aménagements et extension des installations classées existantes soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'ils aient pour effet de réduire les nuisances causées par ces établissements ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions d'habitation ;
- Les extensions et/ou aménagements de constructions existantes.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

4. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés, sous réserve des dispositions édictées aux articles UC1.1 et UC1.2., sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle de cavités souterraines, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 16 mai 1991 valant plan de prévention des risques naturels. Le périmètre d'exposition aux risques d'effondrement de terrain est mentionné au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU.

5. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés, sous réserve des dispositions édictées aux articles UC1.1 et UC1.2., sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence de site pollué, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral n° 2013-SUP-68-IC du 27/06/2013. Le périmètre est mentionné au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU.

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UC 1.1. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

ARTICLE UC 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UC 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UC 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UC 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UC 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UC 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UC 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UC 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance au moins de 4 m.

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

3. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la « Vesle » et/ou du dalot de la « Muire ».

UC 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être d'un minimum de 4 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UC 2.2. VOLUMETRIE

UC 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
2. Au Nord de l'avenue Roger Salengro, au Nord de la Grande Rue et au Nord-Est de la route de Champigny (RD275), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle non bâtie.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UC 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques, panneaux solaires :
 - pour une toiture à une ou plusieurs pentes : 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - pour une toiture terrasse : 8 m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.
2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
4. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

UC 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UC 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUC 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UC 2.1.1. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UC 2.1.2. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UC 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UC 2.2.2.

3. Clôtures :

3.1. L'ensemble des clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

3.2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

3.3. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

4. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

UC 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UC 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UC 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UC 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UC 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UC 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

2. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

3. Dans les secteurs situés au Nord-Est de la route de Champigny, au Nord de la Grande Rue et au Nord de l'Avenue Roger Salengro, 20% de la surface des terrains non bâtis doit être conservé en espaces libres.

UC 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UC 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UC 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UC 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UC 2.5. STATIONNEMENT

UC 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, à raison de :

- 1 place minimum pour un logement de 1 ou 2 pièces.
- 1,5 place minimum pour un logement de 3 pièces.
- 2 places minimum pour un logement de 4 pièces et plus.
- 1 place minimum pour 3 logements dans le cas de résidences seniors
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les autres constructions.

2. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de surface de plancher de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements,
- d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

UC 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UC 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-

delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UC 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UC 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UC 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

UC 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UC 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Constructions existantes :

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

1.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

2. Constructions nouvelles :

Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.

Les eaux pluviales privées devront faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, des rejets limités des eaux pourront être autorisés au réseau public, s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par le gestionnaire du réseau.

UC 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UD**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UD 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements sauf ceux prévus à l'article UD 1.2. ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

ARTICLE UD 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UD 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées ;
- Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE UD 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UD 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UD 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UD 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UD 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UD 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UD 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UD 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UD 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble de la zone :
Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
2. Dans le secteur UDa :
Les constructions doivent être réalisées :
 - soit en limites séparatives,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
3. Dans le secteur UDb :
Les constructions seront implantées en laissant une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative ou au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée au point le plus haut, sauf si la construction est déjà édifiée en limite séparative. Dans tous les cas, les bâtiments de moins de 4 m à l'égout du toit et de moins de 6,5 m au faîtage peuvent être implantés en limite séparative.

UD 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être égale d'un minimum de 4 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UD 2.2. VOLUMETRIE

UD 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteurs UDa :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

2. En secteurs UDb :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

3. Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UD 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans le secteur UDa :

La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques et les panneaux solaires :

- pour une toiture à une ou plusieurs pentes : 9 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel,
- pour une toiture terrasse : 8 m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

2. Dans le secteur UDb :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 15 m au faîtage par rapport au sol naturel.

3. Pour l'ensemble de la zone :

3.1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

3.2. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

3.3. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

UD 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD 2.3.1. Prescriptions relatives à l’insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UD 2.1.1. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise du domaine public.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En secteur UDa :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UD 2.1.2. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UD 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UD 2.2.2.

3. Clôtures :

3.1. L'ensemble des clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

3.2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

3.3. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

4. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

UD 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UD 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UD 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UD 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UD 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Les aires de stationnement devront être plantées.
4. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UD 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UD 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UC 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UD 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.5. STATIONNEMENT

UD 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dans l'ensemble de la zone :

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

1.2. Il sera réalisé 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les autres constructions.

1.3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² pour 100 m² de surface de plancher de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements,
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

2. Dans le secteur UDa :

Il sera réalisé

- 1 place minimum pour un logement de 1 ou 2 pièces.
- 1,5 place minimum pour un logement de 3 pièces.
- 2 places minimum pour un logement de 4 pièces et plus.
- 1 place minimum pour 3 logements dans le cas de résidences seniors

3. Dans le secteur UDb :

Il sera réalisé :

- 1,5 place minimum par logement
- 1 place minimum pour 3 logements dans le cas de résidences seniors

UD 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UD 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UD 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Les accès particuliers directs sur la route de Soissons sont interdits, à l'exception des parcelles ne pouvant disposer d'un autre accès.

UD 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UD 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UD 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

UD 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UD 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

1. Constructions existantes :

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

1.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

2. Constructions nouvelles :

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

UD 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UE**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UE 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Les constructions de toute nature sont interdites sauf celles prévus à l'article UE 1.2.
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les caravanes hors des terrains aménagés ;
 - Les terrains de camping ;
 - Les terrains de caravanes ;
 - Les habitations légères de loisirs ;
 - Les travaux, installations et aménagements sauf ceux prévus à l'article UE 1.2. ;
 - Les carrières ;
 - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - Les lotissements et constructions groupées sauf ceux prévus à l'article UE 1.2. ;
 - Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement sauf celles prévues à l'article UE 1.2.
3. Sont également interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
 - toutes constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

ARTICLE UE 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont autorisés :
 - les constructions de toute nature à vocation éducative, sociale et sportive, ainsi que les surfaces de plancher habitable uniquement destinées au logement et à l'hébergement liés aux activités autorisées dans la zone ;
 - les lotissements et constructions groupées nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
 - les installations classées indispensables et complémentaires aux constructions autorisées dans la zone ;
 - les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
2. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de

l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

3. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UE 1.1. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

ARTICLE UE 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UE 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UE 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UE 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UE 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UE 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UE 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UE 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être réalisées :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait de 3 m minimum de celles-ci.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
3. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m du dalot de la « Muire ».

UE 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UE 2.2. VOLUMETRIE

UE 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UE 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Pour l'ensemble de la zone

1.1. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, ceux-ci pourront être reconstruits jusqu'à concurrence de la hauteur existante.

1.2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1.3. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

2. Dans le secteur UEa :

Non réglementé.

3. Dans le secteur UEb :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

UE 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UE 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

3. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UE 2.2.2.

UE 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UE 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UE 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UE 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UE 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UE 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

UE 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UE 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UE 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UE 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE UE 2.5. STATIONNEMENT

UE 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et suffisamment dimensionné.

UE 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UE 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UE 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Les accès particuliers directs sur l'avenue du 29 août 1944 sont interdits, à l'exception des parcelles ne pouvant disposer d'un autre accès.

UE 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UE 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UE 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

UE 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UE 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

1. Constructions existantes :

- 1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.
- 1.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

2. Constructions nouvelles :

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

UE 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UH**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UH 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Les cinémas,
- L'industrie,
- Les entrepôts.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les terrains de camping,
- Les terrains de caravanes,
- Les caravanes hors des terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement,
- Les carrières,
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

ARTICLE UH 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UH 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées ;
- Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolation acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE UH 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UH 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UH 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UH 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UH 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UH 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UH 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UH 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être réalisées en recul d'au moins 20 m de l'emprise de la route de Soissons.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UH 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être implantées à au moins 15 m de la limite séparative avec les fonds de parcelles donnant sur la rue du Mont Saint Pierre.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UH 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UH 2.2. VOLUMETRIE

UH 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UH 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder la hauteur de 15 m, hors édicules, locaux techniques, panneaux solaires.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

UH 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UH 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UH 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

UH 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UH 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UH 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UH 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UH 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UH 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UH 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Dans chaque projet, 20% de l'emprise du terrain de l'opération devront être traités en espaces verts.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UH 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UH 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UH 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UH 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UH 2.5. STATIONNEMENT

UH 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, à raison de :

- 1 place de stationnement pour les logements de type 1 et 2 ;
- 2 places de stationnement pour les logements de type 3 et plus ;
- 1 place minimum pour 3 logements dans le cas de résidences seniors ;
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les autres constructions.

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² pour 100 m² de Surface de Plancher de logement à partir d'un groupement d'au moins 2 logements ;
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de Surface de Plancher d'activités commerciales ou autres.

UH 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UH 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UH 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

UH 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

UH 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UH 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UH 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UH 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

UH 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UH 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

UH 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UP**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UP 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivantes :

- Les commerces de toutes natures (gros et détails) ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ;
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements, sauf ceux prévus à l'article UP 1.2. ;
- Les carrières ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

ARTICLE UP 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UP 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées à destination de logements ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les constructions annexes de type abris de jardin, sous condition de ne pas excéder 8 m² d'emprise au sol et 2,5 m de hauteur ;
- les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions, notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE UP 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UP 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UP 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous-destinations

Non réglementé.

UP 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UP 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UP 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UP 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UP 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public le long de la rue Croix Cordier.

UP 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions seront implantées en laissant une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative ou au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée au point le plus haut, sauf si la construction est déjà édifiée en limite séparative. Dans tous les cas, les bâtiments de moins de 4 m à l'égout du toit et de moins de 6,5 m au faîtage peuvent être implantés en limite séparative.

2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

3. Pour les annexes de type abris de jardin : non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UP 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de la construction, sans jamais être inférieure à 4m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
3. Pour les annexes de type abris de jardin : non réglementé.

ARTICLE UP 2.2. VOLUMETRIE

UP 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteur UP1 :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
2. En secteur UP2 :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
3. Dans l'ensemble de la zone :
Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UP 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans le secteur UP1 :
La hauteur des constructions, édifices compris, ne pourra excéder 14 m au point le plus haut de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, sans excéder R+3.
2. Dans le secteur UP2 :
La hauteur des constructions, édifices compris, ne pourra excéder 16 m au point le plus haut de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, sans excéder R+4.
Une hauteur supplémentaire pourra être autorisée dans la limite de 20 m au point le plus haut de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, édifices compris, sans excéder R+5, et sur 50 % maximum de l'emprise de la construction.
3. Pour l'ensemble de la zone :
 - 3.1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
 - 3.2. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.
 - 3.3. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

UP 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UP 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUP 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UP 2.1.2. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UP 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments et clôtures :

Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UP 2.2.2.

3. Clôtures :

3.1. L'ensemble des clôtures ne devront pas excéder 1,5 m de hauteur.

3.2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

3.3. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc., est interdit.

3.4. En limite séparative, les clôtures pleines sont interdites. Seuls sont autorisés les dispositifs ajourés, doublés ou non d'une haie vive.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 m de linéaire de clôture.

4. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

UP 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UP 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

UP 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UP 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UP 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UP 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dans le secteur UP1 :
30 % au moins de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière devront être préservés en espace vert de pleine de terre.
2. Dans le secteur UP2 :
Non réglementé.

UP 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Les aires de stationnement devront être plantées.
4. 15 % au moins de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière devront être aménagés en espaces verts et paysagers.
5. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UP 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UP 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Au sein des « *espaces verts à protéger* », identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute construction est interdite. Seules les constructions annexes de type abris de jardin, de moins de 8m² d'emprise au sol et 2,5 m de hauteur, sont autorisées.

UP 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UP 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UP 2.5. STATIONNEMENT

UP 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

Pour le logement, à raison de :

- 1 place minimum pour un logement de 1 ou 2 pièces.
- 1,5 place minimum pour un logement de 3 pièces.
- 2 places minimum pour un logement de 4 pièces et plus.
- 1 place minimum pour 3 logements dans le cas de résidences seniors.

Pour les autres constructions, à raison de :

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

2. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisées et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de surface de plancher de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements,
- d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

UP 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UP 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UP 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

UP 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, d'opérer aisément un demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

UP 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la ou les voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UP 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :
Non réglementé.

ARTICLE UP 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UP 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UP 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

UP 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UP 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Constructions existantes :

1.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

1.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

2. Constructions nouvelles :

Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.

Les eaux pluviales privées devront faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, des rejets limités des eaux pourront être autorisés au réseau public, s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par le gestionnaire du réseau.

UP 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UX**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UX 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de caravanes ;
- Les terrains de camping ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux ;
- Les lotissements et constructions groupées à usage d'habitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés (épaves) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;

2. Sont également interdits :

- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- Toutes constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;
- Les nouvelles constructions ou installations avec sous-sol (y compris semi-enterré) dans les secteurs situés à l'Est et au Nord-Est de la Route de Champigny (RD275 et RD75).

ARTICLE UX 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature, les travaux, installations et aménagements sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UX 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UX 1.1.
- les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions à usage d'habitation.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolation acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UX 1.1. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

5. Sont également autorisés, dans le secteur UXa :

5.1. Les équipements publics d'infrastructures ou des services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur ; toutefois, leur spécificité pourra entraîner, si nécessaire, la non-application, à leur égard des articles UX 2.1.1 et 2.1.2, UX 2.5.1, UX 3.1.1 et 3.1.2, du présent règlement de la zone.

5.2. Les constructions, installations et travaux liés à l'exploitation des infrastructures autoroutières.

6. Dans le secteur UXb :

Dans le faisceau de vue reporté au plan des zones, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dont la hauteur totale devra être inférieure à la cote NGF tel que mentionnée à l'article UX 2.2.2.

ARTICLE UX 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UX 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UX 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UX 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UX 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UX 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UX 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UX 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans les secteurs UXa et UXb :

- 1.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement.
- 1.2. Le long de la RD 980, un recul minimum de 25 m à partir de l'axe de ces voies doit être respecté.
- 1.3. En bordure de l'A344, un recul minimum de 40 m de l'axe doit être respecté.

2. Dans le secteur UXc :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

3. Dans le secteur UXd :

Toute construction devra être implantée en retrait de 50 m minimum de l'axe de l'autoroute urbaine (A344).

4. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UX 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la Vesle.
2. Dans les secteurs UXa et UXb :
 - 2.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 5 m.
 - 2.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment mur coupe-feu).
3. Dans le secteur UXc :
 - 3.1. Toute construction doit être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit en retrait de 2 m minimum des limites séparatives.
 - 3.2. Toutefois, sur les limites séparatives jouxtant les zones urbaines à destination d'habitation, les constructions devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la hauteur du point le plus haut et le plus proche de la construction de cette limite ($H=L$).
4. Dans le secteur UXd :
 - 4.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m.
 - 4.2. Dans la bande des 150 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A344 ou de la RD 980, l'implantation de toute construction et/ou extension est interdite en limite séparative et devra respecter les dispositions de l'article UX 2.3.1-2.
5. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

UX 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UX 2.2. VOLUMETRIE

UX 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone : Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
2. Dans le secteur UXa : non réglementé.
3. Dans les secteurs UXb et UXd :
Dans les secteurs UXb et UXd situés au Nord-Est et à l'Est de la Route de Champigny (RD275 et RD75), la surface bâtie au sol ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
4. Dans le secteur UXc :
La surface bâtie au sol ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

UX 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone :
 - 1.1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
 - 1.2. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.
2. Dans le secteur UXa : non réglementé.
3. Dans le secteur UXc :
 - 3.1. La hauteur ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au niveau naturel y compris les édicules, locaux techniques et panneaux solaires.
 - 3.2. Toutefois, dans la bande des 15 m à partir de l'alignement des voies, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 9 m par rapport au niveau naturel.
4. Dans le secteur UXd :
Dans la bande des 150 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A344, la ligne de faîtage de toute construction devra être orientée perpendiculairement à un axe de celle-ci et leur hauteur ne devra pas excéder 8 m au faîtage.

UX 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUX 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans le secteur UXc :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UX 2.1.1. Dans ce cas, les extensions et/ou surélévations pourront être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans les secteurs UXc et UXd :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions édictées à l'article UX 2.1.2. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UX 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UX 2.2.2.

UX 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans le secteur UXb :

Dans le faisceau de vue reporté au plan de zones, la cote d'altitude maximale des constructions et installations autorisées dans le respect des dispositions des articles UX1 et UX2, ne devra pas excéder la cote d'altitude de 97m N.G.F., en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

UX 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UX 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UX 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.
- 1.2. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.
- 1.3. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.
- 1.4. Dans les secteurs situés au Nord-Est et à l'Est de la Route de Champigny (RD275 et RD75), 20% de la surface des terrains non bâtis doit être conservé en espaces libres.

2. Dans le secteur UXb :

12% au moins du terrain doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés.

3. Dans le secteur UXc :

Une double rangée d'arbres à hautes tiges devra être plantée en bordure des limites séparatives jouxtant les zones urbaines.

4. Dans le secteur UXd :

- 4.1. Pour les constructions à usage d'activités, la superficie minimum des espaces verts est fixée à 12% de la surface du terrain.
- 4.2. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures pouvant ainsi constituer pour partie les 12% d'espaces verts prévus à l'alinéa 4.1. de l'article UX 2.4.2.

UX 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UX 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UX 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UX 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs UXb et UXd situés à l'Est et au Nord-Est de la Route de Champigny (RD275 et RD75), le caractère de transparence hydraulique des clôtures doit être assuré afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UX 2.5. STATIONNEMENT

UX 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1 Il doit être aménagé sur chaque parcelle des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de services, ainsi que pour ceux du personnel et des visiteurs.

1.2. Le stationnement sur les voies publiques est interdit.

1.3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

1.4. Une réduction de la norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

1.5. Il sera exigé au minimum :

- industrie : 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- stockage : 1 place pour 200 m² de surface de plancher ;
- bureau : 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;
- commerce : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Restaurants : 1 place par tranche de 10m² de salle ;
- Salles d'art et de spectacle : 1 place pour 10 sièges ;
- autres : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

1.6. En cas d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, les dispositions ci-avant sont également applicables.

UX 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UX 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une chaussée d'une largeur minimale de 8 m.

UX 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 5 m minimum sur la voie publique ou privée commune, pour pourvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus aux articles UX 1.1. et 1.2.
2. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie, ainsi que des autres services de sécurité.
3. Tout accès direct sur la RD 980 et le chemin des Femmes est interdit.

UX 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UX 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Dans le cas d'une consommation industrielle exceptionnelle, la validation par le service gestionnaire du réseau est obligatoire. Il en est de même en ce qui concerne la création des forages particuliers.

UX 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.
2. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

UX 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UX 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. En secteur UXa :

Si un zonage pluvial existe, toute construction ou installation implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques devra en respecter la réglementation induite.

Les eaux pluviales privées devront faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, des rejets limités des eaux pourront être autorisés au réseau public, s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve des autorisations administratives correspondantes et à une valeur fixée par le gestionnaire du réseau.

2. Dans le reste de la zone :

2.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecteur.

2.2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.3. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées ou en cas d'impossibilité feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

2.4. Le rejet des eaux pluviales doit être prévu hors du domaine routier départemental.

UX 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UZ**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE UZ 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

1. Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement, susceptibles d'apporter un danger ou des nuisances pour le voisinage des constructions d'habitation ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping, de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

2. Dans le secteur UZc :

- Les locaux à usage commercial.

ARTICLE UZ 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées :

- les constructions dès lors qu'elles sont à usage d'habitation ;
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Dans les secteurs UZa et UZb, sont autorisées les constructions dès lors qu'elles sont à usage de commerce.

3. Dans le secteur UZb, est également autorisée la remise en état des bâtiments existants avec un maximum d'extension de 25 m² (une fois pour toute).

4. Dans le secteur UZc, sont autorisées les constructions à usage d'habitation dans laquelle sera intégrée la possibilité d'exercer une profession libérale ne nécessitant pas un accueil du public.

5. Dans l'ensemble de la zone, les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés, sous réserve des dispositions édictées aux articles UZ1.1. et UZ1.2., sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle de cavités souterraines, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 16 mai 1991 valant plan de prévention des risques naturels. Le

périmètre d'exposition aux risques d'effondrement de terrain est mentionné au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU.

6. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE UZ 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UZ 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UZ 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UZ 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UZ 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UZ 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UZ 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UZ 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UZ 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UZ 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Des surplombs sur voirie peuvent être autorisés.

1.2. Les équipements publics devront s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. En cas de retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

2. Dans les secteurs UZa et UZb :

Toute construction devra s'implanter :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait d'un minimum de 3 m.

3. Dans le secteur UZc :

Toute construction devra s'implanter en retrait minimum de 3 m et minimum de 5 m devant l'accès de garage.

UZ 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble de la zone :

Pour les équipements publics : 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 m.

2. Dans les secteurs UZa et UZb :

Toute construction devra s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 3 m.

3. Dans le secteur UZc :

3.1. Toute construction groupée devra s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit à un minimum de 3 m.

3.2. Toute construction non groupée ne devra s'implanter que sur une seule limite séparative, la distance par rapport à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 3 m.

UZ 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE UZ 2.2. VOLUMETRIE

UZ 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone : Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
2. Dans le secteur UZa : non réglementé.
3. Dans les secteurs UZb et UZc :
La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

UZ 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone :
 - 1.1. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.
 - 1.2. Lorsque que les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade ou de la section de façade n'excédant pas 20 m de longueur.
 - 1.3. La hauteur des équipements publics ne pourra excéder 12 m.
2. Dans le secteur UZa :
La hauteur ne devra pas excéder 12 m à l'égout du toit ou de l'acrotère (maximum R+3+combles).
3. Dans le secteur UZb :
La hauteur ne devra pas excéder 9 m à l'égout du toit ou de l'acrotère (maximum R+2+combles).
4. Dans le secteur UZc :
La hauteur ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère (maximum R+1+combles).

UZ 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UZ 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUZ 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UZ 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UZ 2.2.2.

1.3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

2. Dans les secteurs UZa et UZb :

Sont autorisés les toits en pente ou les toits terrasses.

3. Dans le secteur UZc :

Les toits seront en pente entre 20° et 45°.

UZ 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UZ 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UZ 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UZ 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UZ 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UZ 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UZ 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 places devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure afin de masquer la vue des voitures.
- 1.2. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Dans les secteurs UZa et UZb :

Chaque opération devra être plantée à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de surface en parcelle.

3. Dans le secteur UZc :

- 3.1. Une surface minimale de 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantés.
- 3.2. Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de surface de parcelle et comporter des végétaux entre limite parcellaire séparative.

UZ 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UZ 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UZ 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UZ 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UZ 2.5. STATIONNEMENT

UZ 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Il doit être aménagé sur chaque parcelle des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de services, ainsi que pour ceux du personnel et des visiteurs.

1.2. Le stationnement sur les voies publiques est interdit.

1.3. Il sera exigé au minimum :

- pour le commerce : 1 place pour 40 m² de surface de plancher (y compris les réserves) ;

- pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

1.4. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de surface de plancher de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements ;

- d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

2. Dans les secteurs UZa et UZb :

Seront exigées 2 places par logement dont une place extérieure minimum.

3. Dans le secteur UZc :

Seront exigées 2 places par logement dont une place couverte minimum. L'ensemble des places devra être réalisé sur la parcelle privative ou à proximité pour les places en aérien.

UZ 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UZ 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE UZ 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

UZ 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Lorsqu'une voie nouvelle sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, sa partie terminale devra être aménagée pour permettre un demi-tour.

2. Dans le cas de création de voie en impasse privée ou de rue piétonne, celles-ci devront avoir en contact avec la voie publique automobile une aire devant servir au dépôt des ordures ménagères.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. Les voies de desserte automobiles auront une chaussée de 5 m à 7 m suivant leur usage et l'emprise publique sera variable de 10 à 15 m.

4. Les voies en impasse à caractère mixte (piéton – automobile) auront une emprise minimum de 8 m et une plate-forme de voirie d'automobile d'au moins 5 m.

5. Les circulations piétonnes devront tenir compte de la réglementation en vigueur concernant leur emprunt par les personnes handicapées physique.

UZ 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

2. Les accès carrossables débouchant sur les voies publiques devront être implantés de façon à gêner le moins possible la circulation générale.

3. Les garages groupés devront autant que possible ne présenter qu'un seul accès sur voie publique.

UZ 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UZ 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UZ 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UZ 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

UZ 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

UZ 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UZ 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Les zones 1AUa et 1AUXb font l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles d'aménagement.

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

- Zone 1AUa
- Zone 1AUXb
- Zone 2AU

ZONE 1AUa**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE 1AUa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de caravanes, les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les sous-sols et caves.

2. Sont interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- toutes constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

ARTICLE 1AUa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature sont autorisées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article 1AUa 1.1.

2. Sont autorisés :

- Les lotissements et constructions groupées ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement, à condition qu'elles présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation ;
- Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1AUa 1.1. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

4. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE 1AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AUa 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1AUa 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1AUa 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1AUa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1AUa 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1AUa 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1AUa 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
2. Le long de la bretelle autoroutière, les constructions devront être implantées à 10 m minimum de l'emprise de la voie.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1AUa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être réalisées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1AUa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être égale d'un minimum de 2,5 m entre deux bâtiments à usage d'habitation.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE 1AUa 2.2. VOLUMETRIE

1AUa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1AUa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
3. La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques et les panneaux solaires, 9 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel (soit R+2).

1AUa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

1AUa 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Bâtiments

- 1.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article 1AUa 2.2.2.

2. Clôtures :

- 2.1. L'ensemble des clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur.
- 2.2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 2.3. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

3. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

1AUa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

1AUa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

1AUa 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

1AUa 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige par place de stationnement.
3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
4. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, un dixième de la superficie de l'opération devra être traité en espaces verts communs d'accompagnement hors des plantations définies à l'alinéa 1. du présent article 1AUa 2.4.2.

1AUa 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

1AUa 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

1AUa 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

1AUa 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 2.5. STATIONNEMENT

1AUa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques en raison de :

- 2 places minimum par logement,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour les autres constructions.

2. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0,50 m² pour 100 m² de surface de plancher de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements,
- d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

1AUa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

1AUa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUa 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée pourra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

1AUa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

1AUa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUa 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

1AUa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les eaux usées issues des constructions ou installations nouvelles le nécessitant seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant vers la station d'épuration.

1AUa 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

1AUa 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

1AUa 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE 1AUXb**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE 1AUXb 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les terrains de caravanes, les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules usagés (épaves) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les lotissements et constructions groupées à vocation d'habitat ;
- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage et/ou à la surveillance des établissements ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

ARTICLE 1AUXb 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions de toute nature, les travaux, installations et aménagements sont autorisées sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AUXb 1.1.

2. Sont autorisés :

- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les lotissements et les constructions groupées sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article 1AUXb 1.1. ;
- les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ;
- les travaux et constructions rendus nécessaires à la réalisation de la voie de raccordement A344-RN31.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE 1AUXb 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AUXb 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1AUXb 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1AUXb 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1AUXb 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1AUXb 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1AUXb 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1AUXb 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUXb 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUXb 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m à partir de l'alignement.
2. Les constructions devront être implantées en retrait de 20 m minimum de l'alignement de la bretelle autoroutière de l'A344 avec la RN 31.
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1AUXb 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 3 m.
2. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment mur coupe-feu).
3. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1AUXb 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

ARTICLE 1AUXb 2.2. VOLUMETRIE

1AUXb 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
2. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

1AUXb 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
2. La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 m, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
3. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

1AUXb 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AUXb 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUXb 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

1AUXb 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article 1AUXb 2.2.2.

1AUXb 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

1AUXb 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUXb 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

1AUXb 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 1AUXb 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUXb 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

1AUXb 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Pour les constructions à usage d'activités, la superficie minimum des espaces verts est fixée à 12% de la surface du terrain.
2. Dans tous les cas, les plantations existantes seront conservées.
3. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures pouvant ainsi constituer pour partie les 12% d'espaces verts prévus à l'alinéa 1. de l'article 1AUXb.
4. Les plantations d'accompagnement sur les espaces libres de toute construction seront constituées par des arbres de hautes tiges.
5. En limite des logements individuels du Champ Paveau, une haie vive arbustive devra être plantée le long des limites séparatives.

1AUXb 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

1AUXb 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

1AUXb 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

1AUXb 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 1AUXb 2.5. STATIONNEMENT

1AUXb 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

2. Il sera exigé au minimum :

- pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement ;
- pour les établissements industriels : 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle ;
- pour les salles d'art et de spectacle : 1 place pour 10 sièges ;
- pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison d'un emplacement de 0,25 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activités commerciales ou autres.

1AUXb 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

1AUXb 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUXb 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUXb 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles devront avoir une emprise d'au moins 10 m.

2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3. Les voies nouvelles (tracé et emprises) devront être définies avec cohérence permettant de desservir à terme la totalité du secteur concerné ou de la zone, suivant les modalités mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1AUXb 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m minimum sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus aux articles 1AUXb 1.1. et 1.2.

1AUXb 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUXb 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUXb 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

1AUXb 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

1AUXb 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

1AUXb 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.
2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3. En l'absence de réseau ou en cas de pré-réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), de même que les dispositifs autonomes permettant l'évacuation des eaux pluviales qui doivent être prévus dans le cas de constructions, sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AUXb 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE 2AU**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS****ARTICLE 2AU 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

1. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les installations classées ;
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les carrières ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés ;
- Les terrains de caravanes, les terrains de camping ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les lotissements et les constructions groupées.

2. Sont interdites toutes modifications à l'occupation et/ou à l'utilisation du sol, sauf celles prévues à l'article 2AU 1.2.

3. Sont également interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- toutes constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;
- Les constructions ou installations avec sous-sol (y compris semi-enterré).

4. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A344.

ARTICLE 2AU 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans le respect des dispositions citées à l'article 2AU 1.1.

2. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 2AU 1.1. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

ARTICLE 2AU 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2AU 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

2AU 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

2AU 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

2AU 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

2AU 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

2AU 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

2AU 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A344.

2AU 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2AU 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.2. VOLUMETRIE

2AU 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

2AU 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

2AU 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

2AU 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2AU 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2AU 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2AU 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

2AU 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

2AU 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2. En cas de plantations nouvelles dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces végétales invasives sont interdites.

2AU 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2AU 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

2AU 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Le caractère de transparence hydraulique des clôtures doit être assuré afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 2AU 2.5. STATIONNEMENT

2AU 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

2AU 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2AU 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE 2AU 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

2AU 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

2AU 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

2AU 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

2AU 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les eaux usées issues des constructions ou installations nouvelles le nécessitant seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant vers la station d'épuration.

2AU 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

2AU 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

2AU 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone N comprend trois secteurs : **Na, Nj et Np**.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article N 1.2. et à l'exception de celles destinées à l'exploitation agricole dans les conditions fixées à l'article N 1.2.

2. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les lotissements et constructions groupées ;
- Les extensions des constructions existantes sauf celle prévues à l'article N 1.2. ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration, à enregistrement ;
- Les caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping ;
- Les travaux, installations et aménagements sauf ceux prévus à l'article N 1.2. ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs.

3. En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A344 et de 75 m de l'axe de la RD980.

4. Sont également interdits :

- Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;
- Toutes constructions, installations, travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;
- Les nouvelles constructions ou installations avec sous-sol (y compris semi-enterré) sont interdites dans les secteurs situés au Nord de l'Avenue Roger Salengro (RD275), au Nord de la Grande Rue, au Nord-Est et à l'Est de la route de Champigny (RD75 et RD275).

5. Dans le secteur Nj, sont également interdits :

- Les constructions de toute nature excédant 12 m² d'emprise au sol ;
- Les lotissements, sauf ceux prévus à l'article N 1.2.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. La reconstruction à l'identique après démolition ou destruction conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, est autorisée sous réserve que la construction d'origine ne soit pas située dans un secteur soumis à risques naturels graves de nature à mettre en danger les usagers de la construction. Toutefois en secteur Na, la reconstruction est autorisée sans surface de plancher habitable et sous réserve que les constructions concernées soient nécessaires à l'exploitation agricole (maraichage...).

1.2. Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (château d'eau, station d'épuration, terrains de sport, vestiaires, etc.), sont autorisées sous réserve des dispositions de l'article N 1.1.

1.3. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des routes départementales et des voies routières de l'agglomération de Reims, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, admises dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à la distance mentionnée aux arrêtés visés ci-avant, comptée de part et d'autre de la voie à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique. Un plan d'information annexé au PLU mentionne les périmètres affectés par le bruit.

1.4. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés, sous réserve des dispositions édictées aux articles N 1.1 et N 1.2., sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence de site pollué, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral n° 2013-SUP-68-IC du 27/06/2013. Le périmètre est mentionné au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU.

1.5. Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager, sous réserve des dispositions de l'article N 1.1.

1.6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article N 1.1. et à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides, pour au moins une des conditions suivantes :

- .qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- .qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
- .qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- .qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

2. Dans le secteur Nj, sont également autorisés :

2.1. Les lotissements liés à la création de jardins et les constructions afférentes.

3. Dans le secteur Np et/ou dans les secteurs concernés par le faisceau ou le cône de vue reportés au plan des zones, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles destinées aux

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

équipements d'intérêt collectif et services publics, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme, et dont la hauteur totale devra être inférieure à la cote NGF reportée au plan de zones ou mentionné à l'article N 2.2.2.

ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

N 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

N 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

N 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

N 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

N 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

N 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans les secteurs N et Na :

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

2. Dans le secteur Nj :

Toute construction doit être implantée à 3 m en retrait de l'emprise du domaine public.

3. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A344 et de 75 m de l'axe de la RD980.

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les secteurs N et Na :

1.1. Toute construction doit être implantée au moins à 3 m de la limite séparative.

1.2. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la « Vesle » et/ou du dalot de la « Muire ».

2. Dans le secteur Nj :

Toute construction doit être implantée :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 m en retrait des limites séparatives.
- Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m du dalot de la « Muire ».

N 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone, une distance d'au moins 3 mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE

N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En zone N et en secteur Na, dans le cadre de la reconstruction à l'identique dans les conditions fixées à l'article N 1.2., l'emprise au sol ne pourra excéder l'emprise au sol des constructions existantes.
2. En secteur Nj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12 m² par terrain.
3. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. Dans l'ensemble de la zone :
Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel, et dont la hauteur totale devra être inférieure à la cote NGF reportée au plan de zones, tel que mentionné à l'alinéa 1.1. de l'article N 2.2.2.
2. Dans les secteurs N et Na :
La hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.
3. Dans le secteur Nj :
La hauteur des constructions ne pourra excéder 2,50 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel.

N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

N 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les panneaux solaires devront être intégrés au bâtiment.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

La cote d'altitude maximale des constructions et installations autorisées dans le respect des dispositions des articles N 1.1. et N 1.2., ne devra pas excéder la cote d'altitude (en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) :

- Secteur Np : 97m N.G.F. suivant le faisceau de vue reporté au document graphique du règlement d'urbanisme (Plan de zones) ;
- Zone N : voir cotes concernant le cône de vue reporté au document graphique du règlement d'urbanisme (Plan de zones).

N 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

N 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE N 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

N 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1.1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

1.2. En cas de plantations nouvelles :

- sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- le long des voies départementales, elles ne doivent pas constituer des obstacles à la visibilité des usagers de ces voies.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

N 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

N 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

N 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la N située au Nord de l'avenue Roger Salengro et de la Grande Rue, à l'Est et au Nord-Est de la route de Champigny (RD275), le caractère de transparence hydraulique des clôtures doit être assuré afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT

N 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

N 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

N 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

N 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

N 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

N 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
2. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis.
3. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et égout d'eaux pluviales.

N 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Dans les secteurs N, Na et Nj :

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle.

2. Le rejet des eaux pluviales doit être prévu hors du domaine routier départemental.

N 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

Lexique d'urbanisme

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Edicule

Eléments ou locaux techniques qui émergent des toitures (machineries d'ascenseurs, installations radioélectriques ou radiotéléphoniques, éoliennes, groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur, ...)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.