



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Document D1

Règlement d'urbanisme



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

SOMMAIRE GÉNÉRAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.15
- Zone UC.....	p. 15
- Zone UX	p.33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p.47
- Zone AU	p. 47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.63
- Zone A	p. 63

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.

Respect du plan local d'urbanisme

(Article L152-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).**
- **Nonobstant les dispositions** du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R 111-5, R.111-6 et R111-25: desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
 - R 111-26 à R111-30: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- **L'autorité administrative peut surseoir à statuer** dans les conditions définies aux articles L.424-1, L.102-13, L153-11, L311-2 et L313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics : dès la date d'ouverture de l'enquête

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

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

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication (L152-7 CU).

- **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en application de l'article L442-9 (Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6).

Rappel Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Conformément à l'Article L151-11 dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à

l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle**, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Conformément à l'Article L151-12, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'Article L151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Division du territoire en zones

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'urbanisme «Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones»

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées.

Les plans comportent également le cas échéant, 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...

Division en zones pour le territoire de TROIS-PUITS

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

- Zone UC Zone urbaine continue
- Zone UX Zone d'activités

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

- Zone AU Zone d'urbanisation future

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

- Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles
Zone divisée en 4 Secteurs : A (agricole) Ap (agricole protégé), Av (agricole - AOC Champagne), Al (agricole - STECAL)

Aucune catégorie de zone naturelle et forestière.

Article 5. Composition du règlement littéral

Rappel du Code de l'Urbanisme

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.. »

Ces règles peuvent porter sur :

- **Affectation des sols et destination des constructions (L151-9 à L151-16 CU)**
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37 CU)**
- **Equipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42 CU)**

Conformément aux articles L151-9 et L151-10 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. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

Conformément à l'article du R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 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.
- Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.
- Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

- Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.
- Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.
- Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.
- Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.
- Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Règlement littéral du territoire de TROIS-PUITS

Chapitre 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

Article 1.4. Mixité sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 2.5. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Les dispositions réglementaires écrites complètent les règles graphiques inscrites, le cas échéant, au plan de zones.

Article 6. Informations annexes (à valeur informative)

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

(Venant compléter mais ne pouvant se substituer aux définitions du lexique national dès lors qu'il sera publié.)

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

Artisanat commercial : regroupe les entreprises ayant pour activité la charcuterie, la boulangerie, la boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, la cuisson de produits de boulangerie. (Définition Insee)

Attique : Qualifie l'étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction.

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

Caravanes (Article R111-47 du C.U.), sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

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

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

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

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Égout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture. L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emplacements réservés : (article L151-41 CU). Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

(Article R*420-1 du Code de l'Urbanisme Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4)

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

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Faîtage : (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Habitations légères de loisirs Article R111-37 à R111-40 du C.U.,

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

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

- **Installations classées soumises à autorisation** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.
- **Installations classées soumises à enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.
- **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Locaux accessoires :

Ce sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages...) mais qui dans les faits n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation....).

L'article R421-17-b du Code de l'Urbanisme précise que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (même si dans les faits ce n'est pas le cas). La destination principale l'emporte donc sur la destination accessoire.

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

Lotissement de moins de 10 ans, en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement

Résidences mobiles de loisirs

Article R111-41 du Code de l'Urbanisme

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

Surface de plancher : Article R111-22 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse :

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte. Le toit-terrasse présente une pente inférieure à 5%. La toiture terrasse accessible se distingue de la toiture terrasse inaccessible de par son utilisation. Elle ne permet pas l'occupation et la circulation des personnes, sauf pour entretien et réparations exceptionnelles.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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 :

1 catégorie de zone urbaine a été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune de TROIS-PUITS et aucune division en secteur:

- une zone UC : zone urbaine continue, couvrant le village et l'écart d'urbanisation situé au Mont Ferré.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises du contournement Sud autoroutier et de la ligne T.G.V. Est, et à 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD 9, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004. Voies bruyantes de catégories 1 et 3 (T.G.V./ Autoroute/S.N.C.F./R.D.9).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - Liées à l'industrie hormis les activités relevant de l'artisanat commercial, et hormis les constructions liées aux activités agricoles viticoles ou vinicoles et de pressurages.
 - Les entrepôts de plus de 300m².
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve du respect de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises du contournement Sud autoroutier et de la ligne T.G.V. Est, et à 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD 9, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004. Voies bruyantes de catégories 1 et 3 (T.G.V./Autoroute/S.N.C.F./R.D.9).

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés
 - et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Rappel : Les servitudes d'alignement (EL7) sont annexées au PLU. Dans les rues concernées, les constructions et installations y compris en cas de reconstruction après sinistre devront respecter ces alignements.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite d'emprise du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m d'emprise du domaine public.
- 4) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**
- 3) Dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative, et devront respecter une implantation à une distance minimale égale à la hauteur divisée par deux ($= H/2$) et jamais inférieure à 3m.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction avec un minimum de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce.
- 2) Cette distance peut être ramenée à 2 m minimum pour les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1.** Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2) ***par rapport aux limites séparatives***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) ***par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3.** . Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.
- Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus, la reconstruction à l'identique de construction, ainsi que les agrandissements sont autorisés.

Article 2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur des bâtiments par rapport au terrain naturel ne pourra excéder : 8m à l'égout du toit et 12m au faîtage et 8 m à l'acrotère.
- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- 1) Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée au 2.2.2., le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée au 2.2.2, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur inférieure ou égale à 2m,
 - soit d'un muret, d'au moins 0,40m et sans excéder 1,20m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 2) Les clôtures édifiées en limites séparatives n'excéderont pas 2,50m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, peuvent être reconstruites et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.
- Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements des aires de stationnement devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les 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

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées, et il est prévu un minimum de 2 places par nouveau logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 3) Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 4) Pour les activités de commerce et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- 5) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- 6) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
 -
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces accès devront présenter une largeur de 4 mètres minimum.
- 2) En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 4 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

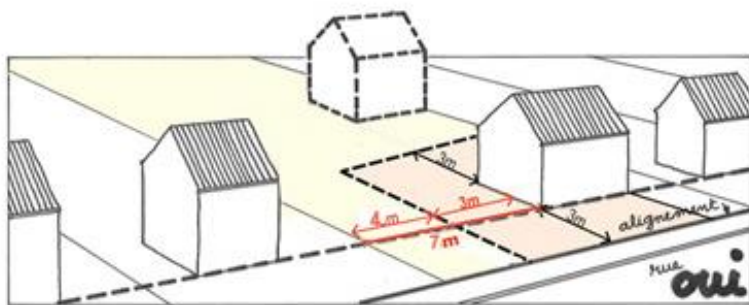


Schéma à valeur illustrative

Voirie :

- 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, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise de chaussée de 6m minimum et une emprise totale de 8m minimum.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

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

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

Eaux Usées Industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

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

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Eaux de Pluie :

- La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

UX

33

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 :

1 catégorie de zone urbaine été retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune de TROIS-PUITS et divisée en 2 secteurs:

- une zone UXa
- une zone UXb

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les créations d'installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles engendrant des périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques
- 3) Les constructions à usage d'habitation et/ou de logement.
- 4) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir du logement.

- 5) Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

Dans le secteur UXa

- 6) Les nouvelles constructions dans une bande de 5m de part et d'autre du feeder gaz.

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve du respect de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.

Dans le secteur UXa

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, aux services et aux commerces et à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

Dans le secteur UXb

- 2) Les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, aux services et aux commerces, les constructions liées aux activités agricoles viticoles ou vinicoles et de pressurages et à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation.

Dans l'ensemble de la zone :

- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à au moins une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés
 - et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Rappel : Les servitudes d'alignement (EL7) sont annexées au PLU. Dans les rues concernées, les constructions et installations y compris en cas de reconstruction après sinistre devront respecter ces alignements.

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction devra être implantée à une distance de 3m minimum des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2 m.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Article 2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 14m au faîtage par rapport au terrain naturel, sans excéder R+1.
- 2) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).
- 2) Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- 3) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits et les teintes doivent être mates.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

Dans le secteur UXa

- 1) Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées et plantées. Dans la continuité de la commune de Cormontreuil, les merlons seront plantés.
- 2) Dans une bande de 10m de part et d'autre du feeder gaz pourront être plantées d'espèces de faible enracinement.
- 3) Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur UXa

- 1) Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
- 2) Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la Surface de plancher de l'établissement.
- 3) Pour les constructions à usage d'activité artisanale : 1 place pour 30m² de Surface de plancher.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Voirie :

- 1) Les voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone. Leur largeur d'emprise publique devra être au minimum de 12m.
- 2) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

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

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

Eaux Usées Industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

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

Non réglementé.

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

Eaux de Pluie :

- La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

Eaux Pluviales Industrielles :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises du contournement Sud autoroutier et de la ligne T.G.V. Est, et à 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD 9, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004. Voies bruyantes de catégories 1 et 3 (T.G.V./ Autoroute/S.N.C.F./R.D.9).

Ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation. (voir document C du PLU)

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - Liées à l'industrie hormis les activités relevant de l'artisanat commercial,
 - les entrepôts de plus de 300m².
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques.
- 4) Les constructions de toute nature, non incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

- 5) Les sous-sols sont interdits considérant la sensibilité au phénomène de remontée de nappe

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve du respect de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises du contournement Sud autoroutier et de la ligne T.G.V. Est, et à 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD 9, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004. Voies bruyantes de catégories 1 et 3 (T.G.V./Autoroute/S.N.C.F./R.D.9).

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements et les constructions devront présenter des caractéristiques adaptées au type de sol et aux propriétés structurelles du sol.
- 2) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 3) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés
 - et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Rappel : Les servitudes d'alignement (EL7) sont annexées au PLU. Dans les rues concernées, les constructions et installations y compris en cas de reconstruction après sinistre devront respecter ces alignements.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m de l'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite d'emprise du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 3m d'emprise du domaine public.
- 4) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
 - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative, et devront respecter une implantation à une distance minimale égale à la hauteur divisée par deux ($= H/2$) et jamais inférieure à 3m.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction avec un minimum de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce.
- 2) Cette distance peut être ramenée à 2 m minimum pour les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1.** Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2) ***par rapport aux limites séparatives***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) ***par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3.** . Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.
- Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus, la reconstruction à l'identique de construction, ainsi que les agrandissements sont autorisés.

Article 2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 8m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

- 1) Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée au 2.2.2., le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée au 2.2.2, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 1) Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).
- 2) Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- 3) Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.
- 4) Les dépendances et constructions annexes devront s'harmoniser avec la construction principale et réalisées avec des matériaux similaires.

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures d'aspect : plaques et tôles ondulées ou de bacs métalliques sont interdits.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :
- soit d'un mur plein, d'une hauteur inférieure ou égale à 2m,
 - soit d'un muret, d'au moins 0,40m et sans excéder 1,20m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- 2) Les clôtures édifiées en limites séparatives seront constituées :
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de haut,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de haut.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.
- Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aménagements des aires de stationnement devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées, et il est prévu un minimum de 2 places par nouveau logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 3) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- 4) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 5) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces accès devront présenter une largeur de 4 mètres minimum.
- 2) En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 4 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

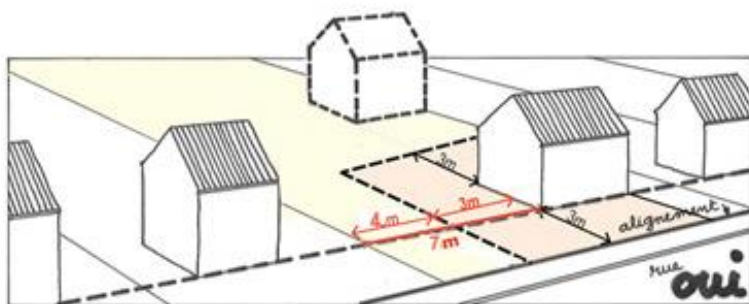


Schéma à valeur illustrative

- 3) Les accès aux parcelles par les chemins d'Association Foncière sont interdits hormis pour les constructions à vocation agricole.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Voirie :

- 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, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.
- 3) Les voies nouvelles devront présenter une emprise de chaussée de 6m minimum et une emprise totale de 8m minimum.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

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

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Eaux Usées Industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

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

Non réglementé.

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

Eaux de Pluie :

- La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises du contournement Sud autoroutier et de la ligne T.G.V. Est, et à 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD 9, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004. Voies bruyantes de catégories 1 et 3 (T.G.V./ Autoroute/S.N.C.F./R.D.9).

La commune est concernée par l'Aire Géographique des AOC « Champagne » et « Coteaux Champenois » et comporte une aire délimitée parcellaire pour la production de raisins.

4 sous-secteurs :

- A (agricole),
- AI (STECAL)
- Ap (agricole protégée)
- Av (AOC) La commune est concernée par l'Aire Géographique des AOC « Champagne » et « Coteaux Champenois » et comporte une aire délimitée parcellaire pour la production de raisins.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agri viticoles.

Dans les secteurs Av et Ap

- 5) Les constructions et installations de toute nature, hormis celles mentionnées à l'article 1.2. dans l'ensemble de la zone.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment sont soumis à autorisation.
- Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m des emprises du contournement Sud autoroutier et de la ligne T.G.V. Est, et à 100m des emprises de la ligne S.N.C.F. Reims/Épernay et de la RD 9, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées respectivement par les arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004. Voies bruyantes de catégories 1 et 3 (T.G.V./ Autoroute/S.N.C.F./R.D.9).

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2) Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les CINASPIC.

Dans les secteurs A et AI

- 1) Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 2) Les constructions, installations, les travaux, installations et aménagements et les installations classées liés aux infrastructures routières.

Dans le secteur A

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, et y compris les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 60m² maximum de surface habitable.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

- 2) Les installations classées liées aux activités agricoles, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 3) Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- 5) La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles.

Dans le secteur AI

- 1) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies ci-après.
- 2) Les constructions sont interdites à moins de 15m de l'axe de la RD9.
- 3) L'extension des constructions à usage d'habitation existante, qui ne sont pas liées aux activités agricoles, mais limitée à 50m² d'emprise au sol maximum, et une seule fois après approbation du P.L.U.
- 4) La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Rappel : Les servitudes d'alignement (EL7) sont annexées au PLU. Dans les rues concernées, les constructions et installations y compris en cas de reconstruction après sinistre devront respecter ces alignements.

Dans l'ensemble de la zone :

En agglomération, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10m de l'axe des voies, sauf en bordure de la RD 9 où ce recul devra être porté à 15m minimum de l'axe de la voie.

Hors agglomération,

- pour toutes les zones situées le long de la RD 09^{E1} (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), et la VND 09^{E1} (entre la RD 09 et la RD 09^{E1} au trafic non renseigné), 25m/axe de la chaussée pour les habitations et de 20m/axe pour les autres bâtiments.
- pour toutes les zones situées le long de la RD 09 (trafic 5 000 à 10 000 véhicules/jour), 35m/axe de la chaussée pour les habitations et 25m/axe pour les autres bâtiments.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur A

Pour les marges de fonds de terrain, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3m. Toutefois, les constructions destinées au matériel agricole, au stockage des récoltes et des animaux, pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur totale n'excède pas 10m et la longueur 20m le long d'une seule limite séparative.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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

Dans le secteur A et AI

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6m.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur A

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, dans les conditions définies ci-avant, ne pourra excéder 60m² au sol.
- Pour les autres constructions : Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AI

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 20% du secteur.

Article 2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur AI

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 8m mesurés du terrain naturel au faîtage ou à l'acrotère.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Dans le secteur A et AI

- La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8m mesurés à partir du terrain naturel à l'égout du toit et 12m au faîtage.

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

Article 2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublée ou non d'une haie vive.

Article 2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Article 2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

Dans le secteur AI :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, des plantations d'accompagnement seront à réaliser en bordure d'opération, aux abords du secteur Av. Ces plantations devront présenter des caractéristiques suffisantes en termes de hauteur, et de couvert végétal pour constituer un écran végétal.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Voirie :

Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

3.2. Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

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

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

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

Eaux Usées Industrielles :

- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques.

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

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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

Eaux de Pluie :

- La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Reims Métropole qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

