



VILLE DE CORMONTREUIL



# PLAN LOCAL D'URBANISME



DOSSIER  
D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la  
délibération du

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

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.11**

- Zone UB ..... p. 11

- Zone UC..... p. 18

- Zone UD ..... p.24

- Zone UE ..... p.33

- Zone UX ..... p.39

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .p.46**

- Zone AU ..... p. 46

- Zone AUX..... p. 56

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....p.61**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....p.65**



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

## ***Article 1. Champ d'application territorial du règlement***

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

## ***Article 2. Champ d'application matériel du règlement***

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
  - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
  - R 111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
  - R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
  - R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
  - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
  - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

## **Article 3. Division du territoire en zones**

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

- Cinq catégories de zone urbaine, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :
  - Zone UB Zone urbaine de l'hyper centre
  - Zone UC Zone urbaine continue
  - Zone UD Zone urbaine discontinue
  - Zone UE Zone liée aux activités et équipements scolaires, culturels et sportifs
  - Zone UX Zone d'activités industrielles ou artisanales
- Deux catégories de zone à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :
  - Zone AU Zone d'urbanisation future
  - Zone AUX Zone réservée à l'implantation future d'activités industrielles ou artisanales
- Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
  - Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles
- Une catégorie de zone naturelle et forestière, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement :
  - Zone N Zone de sites à protéger, de risques ou de nuisances

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

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **Article 5. Informations annexes**

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

**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.

**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 R\*111-37 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007. « Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. » Les camping-cars sont donc considérés comme des caravanes.

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

**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)

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

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

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

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

**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.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement

## **Résidences mobiles de loisirs**

Article R\*111-33 du C.U., créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

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

## **Surface de plancher :**

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

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

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

## **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.

## ***Article 6. Composition du règlement littéral***

### **Rappel du code de l'urbanisme**

Conformément à l'article du **R123-4 du Code de l'urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée. »

Conformément à l'article du **L123-1-5 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Conformément à l'article du **R123-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'emprise au sol des constructions ;

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur maximale des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **Règlement littéral de Cormontreuil**

Le règlement qui suit se compose pour chacune des zones de **13 articles** :

### **Usage du sol et fonctions**

N°1. Occupations ou utilisations du sol interdites

N°2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### **Réseaux**

N°3. Accès et voirie

N°4. Desserte par les réseaux

N°16. Infrastructures et communications numériques

### **Formes urbaines**

N°6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N°7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N°8. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

N°9. Emprise au sol

N°10. Hauteur maximale des constructions

N°11. Aspect extérieur

N°12. Stationnement

N°13. Plantations, Espaces libres et espaces boisés

**Les articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) n'apparaissent pas, notamment les articles :**

- **Articles ne pouvant plus être réglementés en application de la législation en vigueur** : N°5 Caractéristique des terrains et N°14 Coefficient d'Occupation des Sols
- **Réglementation non souhaitée** : N°15 Performance énergétiques et environnementales des bâtiments.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

**Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-5**

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 :**

Cinq catégories de zones urbaines ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de CORMONTREUIL :

- une zone UB : zone urbaine de l'hyper centre,
- une zone UC : zone urbaine continue,
- une zone UD : zone urbaine discontinue,
- une zone UE : zone liée aux activités et équipements scolaires, culturels et sportifs...
- une zone UX : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

**Certains secteurs, notamment, l'hyper centre et la zone Les Parques font l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

### Usage du sol et fonctions

#### **UB1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

#### **UB2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- 2.1. Rappel :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ainsi que les aménagements d'installations classées existantes permettant de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 2.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.5. Les constructions à usage d'activité de type commerce et/ou artisanat sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée des immeubles présentant plusieurs niveaux.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Réseaux

##### UB3. ACCÈS ET VOIRIE

---

- 3.1. Accès  
Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2. Voirie
- 3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

##### UB4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

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

##### UB16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES

---

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

#### Formes urbaines

##### **UB6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Sous réserve du respect de marge de recul, indiquée au plan, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite du domaine public;
- soit en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public.

6.2. Dans le cas de reconstructions de constructions existantes après sinistre, les constructions devront être implantées :

- soit à l'identique
- soit en limite du domaine public
- et/ou en retrait d'au moins 2m du domaine public.

6.3. Les nouvelles constructions présentant une façade de plus de 20m seront implantées :

- soit en retrait d'au moins 2m du domaine public
- soit à l'alignement pour 50% à 70% de la longueur de la façade et le reste de la façade sera implanté en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public.

6.4. Dans le cas d'étage situé en attique, celui-ci doit être implanté en retrait d'au moins 2m par rapport aux autres étages. Si cet étage présente un débord de toit, celui-ci sera limité à 1m maximum par rapport à la façade.

6.5. 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.

##### **UB7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

7.1. Les constructions nouvelles et extensions devront être réalisées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre;
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 2m;
- soit à 2m minimum des limites séparatives.

7.2. Dans le cas d'étage situé en attique, celui-ci doit être implanté en retrait d'au moins 2m. Si cet étage présente un débord de toit, celui-ci sera limité à 1m maximum par rapport à la façade.

7.3. 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.

7.4. L'implantation des abris de jardin en limite séparative est autorisée.

##### **UB8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

8.1. Pour les bâtiments non contigus, la distance de tout point d'un bâtiment à l'autre devra respecter une distance minimum de 2,50m.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

8.2. 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.

#### **UB9 EMPRISE AU SOL**

---

9.1. La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

9.2. 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.

#### **UB10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. Les constructions n'excéderont pas 13,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14m au faîtage par rapport au terrain naturel, hormis les constructions de type individuel dont la hauteur n'excèdera pas 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,50 m au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel, et n'excéderont pas la hauteur : R+2.

10.2. Dans le cas de construction d'une hauteur correspondant à R+3, le 3<sup>ème</sup> niveau sera traité en attique.

10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.4. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

10.5. 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.

#### **UB11. ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

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

11.2. Clôtures en limite du domaine public

11.2.1. Les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2m.

11.2.2. Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur de 1,20m maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif,
- soit d'un grillage.

11.2.3. Les clôtures d'aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdites.

11.3. Clôtures en limite séparative : les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2m.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

## 11.4. Toitures

11.4.1. Les éléments techniques édifiés en terrasse doivent comporter un aspect en harmonie avec la façade et doivent être traités en attique avec un retrait d'au moins 2m.

11.4.2. Les toitures-terrasses seront autorisées à condition d'être végétalisées et/ou de comporter des panneaux solaires, et à condition d'être inaccessibles.

11.4.3. Les toitures d'aspect bac acier sont interdites.

11.4.4. Pour les vérandas, la pente de toiture sera de 10% minimum, hormis dans le cas de couverture translucide ou transparente pour qui la pente n'est pas réglementée.

11.5. 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.

**UB12. STATIONNEMENT**

12.1. La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assuré hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

12.2. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :

12.2.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

12.2.2. pour les autres logements :

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
  - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3         | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 places | 2 places | 3 places |

12.3. 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

12.4. 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 1000m<sup>2</sup>
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>

**Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

**UB13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

13.1. Les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.

13.2. 20% au moins de la surface du terrain doivent être plantés, à raison de 2 arbres au moins pour 100m<sup>2</sup>.

13.3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

13.4. Les terrasses végétalisées d'une construction édifiée en rez-de-chaussée peuvent être prises en compte dans le pourcentage prévu à l'alinéa 2 ci-dessus.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT**



# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

### Usage du sol et fonctions

#### UC1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

#### UC2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ainsi que les aménagements d'installations classées existantes permettant de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 2.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

# TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

### Réseaux

#### UC3. ACCÈS ET VOIRIE

---

##### 3.1. Accès

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

##### 3.2. Voirie

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

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

#### UC4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

##### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable

##### 4.2. Eaux usées (assainissement)

4.2.1. Toute construction, ou installation le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d’assainissement des eaux usées.

4.2.2. Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.

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

##### 4.3. Eaux pluviales

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

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

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

Toutefois, dans les zones d’aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d’assainissement afin d’éviter les infiltrations concentrées d’eaux.

#### UC16. INFRA STRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES

---

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

### Formes urbaines

#### **UC6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Sous réserve du respect de marge de recul, indiquée au plan, les constructions nouvelles devront être implantées :
- soit en limite du domaine public;
  - soit en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public.
- 6.2. Dans le cas de reconstructions de constructions existantes après sinistre, les constructions devront être implantées :
- soit à l'identique
  - soit en limite du domaine public
  - et/ou en retrait d'au moins 2m du domaine public.
  - soit dans le prolongement de la construction existante.
- 6.3. Dans le cas d'extension de construction existante, l'implantation des constructions est autorisée :
- soit en limite du domaine public;
  - et/ou en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public.
  - soit dans le prolongement de la construction existante.
- 6.4. La façade principale des nouvelles constructions doit être orientée face au domaine public.
- 6.5. 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.

#### **UC7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- 7.1. Les constructions nouvelles et extensions devront être réalisées :
- soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre;
  - soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant d'au moins 2m;
  - soit à 2m minimum des limites séparatives.
- 7.2. Toutefois, dans le cas de constructions existantes implantées à moins de 2m, l'extension est autorisée :
- soit dans le prolongement de la construction existante ;
  - soit jusqu'à la limite séparative ;
  - et/ou à 2m minimum des limites séparatives.
- 7.3. 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.
- 7.4. L'implantation des abris de jardin en limite séparative est autorisée.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **UC8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 6m.
- 8.2. Dans le cas d'extension des constructions existantes :
- Soit la distance séparant les constructions les unes des autres après extension sera supérieure ou égale à la distance existante entre deux constructions non contiguës.
  - Soit la distance séparant les constructions les unes des autres après extension sera nulle.
- 8.3. Toutefois, dans le cas de reconstruction après sinistre, de constructions qui ne satisfont pas à ces règles, des implantations différentes sont autorisées :
- Soit la distance séparant les constructions les unes des autres sera supérieure ou égale à la distance existante entre deux constructions non contiguës avant sinistre.
  - Soit la distance séparant les constructions les unes des autres sera de 6m.
- 8.4. 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.

#### **UC9 EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.  
Dans le cas de reconstruction de construction existante excédant l'emprise au sol ci-dessus, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol existante.
- 9.2. 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.

#### **UC10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50m à l'égout du toit et 11,50m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. Toutefois, des hauteurs différentes sont autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la hauteur de la construction existante ou initiale.
- 10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 10.5. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC.) la hauteur est limitée à 12m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

### **UC11. ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

- 11.1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Clôtures
- 11.2.1. Les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2m.
- 11.2.2. En limite du domaine public les clôtures d'aspect plaques béton et/ou en panneaux bois sont interdites.
- 11.2.3. 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.
- 11.2.4. Dans le cas de reconstruction, le mur bordant la rue Victor Hugo doit être reconstruit avec des matériaux d'aspect identique à l'existant.
- 11.3. Toitures
- 11.3.1. Les éléments techniques édifiés en terrasse doivent comporter un aspect en harmonie avec la façade et doivent être traités en attique avec un retrait d'au moins 2m.
- 11.3.2. Les toitures terrasses seront autorisées :
- à condition d'être végétalisées et/ou de comporter des panneaux solaires, et à condition d'être inaccessibles.
  - dans le cas d'extension de construction comportant déjà un toit en terrasse (y compris dans le cas de terrasse accessible).
- 11.3.3. Les toits d'aspect bac acier et d'aspect toit de chaume sont interdits.
- 11.3.4. Pour les vérandas, si la couverture est translucide ou transparente, la pente de toiture n'est pas réglementée. Hormis ce cas, la pente de toiture des vérandas sera de 10% minimum.
- 11.4. 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.

### **UC12. STATIONNEMENT**

---

- 12.1. La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.
- 12.2. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :
- 12.2.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
- 12.2.2. pour les autres logements :
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
    - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3         | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 places | 2 places | 3 places |

12.3. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

12.4. 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 1000m<sup>2</sup>
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup>, pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- **Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

#### **UC13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées, notamment dans l'espace compris entre le domaine public et la construction lorsque celle-ci n'est pas édifiée à l'alignement.

13.3. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

**Division en secteurs :**

La zone UD est divisée en 4 secteurs :

- UDa qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité renforcée.
- UDb qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat d'une densité moyenne.
- UDC qui correspond à une zone mixte à dominante d'habitat collectif.
- UDD secteur d'habitat mixte (Eco Parc).

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

### Usage du sol et fonctions

#### UD1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans l'ensemble de la zone

---

- 1.1. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle et/ou artisanale, commerciale et à usage d'entrepôt.
- 1.2. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et/ou enregistrement et/ou à déclaration.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les changements de destination des bâtiments à usage d'habitation qui ne sont pas liés aux équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général.

Dans le secteur UDd

---

- 1.5. Les sous-sols sont interdits.

#### UD2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ainsi que les

aménagements d'installations classées existantes permettant de réduire les nuisances causées par ces installations.

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

2.5. Les constructions ou la réalisation des équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire est autorisée.

## Réseaux

### UD3. ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès

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

#### 3.2. Voirie

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et prévoir des emprises dédiées à la circulation en modes doux.

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

### UD4. DESERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Eaux usées (assainissement)

4.2.1. Toute construction, ou installation le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.2.2. Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.

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

#### 4.3. Eaux pluviales

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

4.3.2. Toute installation, non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des

eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

#### **UD16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES**

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

### **Formes urbaines**

#### **UD6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone

6.1. 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.

6.2. Toutes les autres constructions devront respecter les marges de recul indiquées au plan.

6.3. Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :

- soit à l'identique ;
- soit en limite du domaine public;
- et/ou en retrait d'au moins 2m du domaine public.

Dans le secteur UDa

6.4. Les constructions et les extensions devront être implantées en respectant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Toutefois, les constructions et extensions pourront être implantées en limite du domaine public aux conditions suivantes :

- La partie implantée en limite du domaine public ne peut excéder 50 % de la largeur de la façade du terrain.
- Et
- La partie de construction située dans la bande de 2 mètres à compter du domaine public ne peut comporter qu'un niveau hors sol avec une hauteur maximum de 4 mètres.

Dans le secteur UDb et UDC

6.5. Les constructions nouvelles ainsi que les extensions doivent s'implanter à 4 mètres minimum du domaine public. Hormis en cas de reconstruction suite à sinistre.

6.6. Dans le cas de reconstructions de constructions existantes après sinistre, les constructions devront être implantées :

- soit à l'identique,

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- soit en limite du domaine public,
- et/ou à 2m minimum du domaine public.

Toutefois, le recul de 35mètres le long du boulevard d'Alsace Lorraine est imposé uniquement aux constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UDD

6.7. Les constructions devront respecter les marges de reculement indiquées au plan, notamment une distance de 13,50m par rapport à l'alignement opposé le long de la rue de Vrilly.

6.8. Les constructions pourront être édifiées en limite du domaine public sur une longueur de 13m de part et d'autre de la voie piétonne ainsi que le long des voies communes internes au secteur.

6.9. 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.

6.10. L'implantation des abris de jardin en limite du domaine public est interdite.

#### **UD7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone

7.1. 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.

7.2. L'implantation des abris de jardin en limite séparative est autorisée

Dans le secteur UDa

7.3. Les constructions nouvelles et extensions devront être réalisées :

- soit d'une limite séparative à l'autre;
- soit sur une limite séparative, la distance à l'autre étant de 2m minimum,
- et/ou à 2m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UDb

7.4. Les constructions nouvelles et extensions devront être réalisées :

- Soit sur 1 seule limite séparative et/ou à 4 m minimum des limites séparatives,
- Soit dans la continuité de la construction existante, lorsque la construction existante est implantée à moins de 4 m des limites séparatives.

Dans le secteur UDC

7.5. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Dans le secteur UDD

7.6. Les constructions devront être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance d'au moins 4m des limites séparatives.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### UD8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Dans les secteurs UDa et UDe

---

- 8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
- 6m entre deux constructions principales,
  - 2m entre une construction principale et une construction annexe ou dépendance,
  - 2m entre deux constructions annexes ou dépendances.

Dans le secteur UDb

---

- 8.2. La distance entre deux constructions principales non contiguës devra être d'un minimum de 8m.

Dans le secteur UDe

---

- 8.3. Pas de prescriptions particulières.

Dans l'ensemble de la zone

---

- 8.4. 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.

- 8.5. Des implantations différentes sont autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.

#### UD9 EMPRISE AU SOL

---

Dans le secteur UDa

---

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

Dans le secteur UDb

---

- 9.2. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Dans le secteur UDe

---

- 9.3. Pas de prescriptions particulières.

Dans le secteur UDe

---

- 9.4. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

Dans l'ensemble de la zone

---

- 9.5. Toutefois, pour les constructions existantes dépassant ce pourcentage, les aménagements, la reconstruction et/ou la réhabilitation est autorisée dans les limites de l'emprise existante.

- 9.6. 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.

- 9.7. Les abris de jardin ne doivent pas excéder 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

### UD10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Dans l'ensemble de la zone

---

- 10.1. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC.) la hauteur est limitée à 12m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

#### Dans les secteurs UDa et UDb

---

- 10.4. Pour toutes les constructions, la hauteur ne peut excéder 9,50m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.5. Lorsque les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.
- 10.6. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la hauteur de la construction existante ou initiale.

#### Dans le secteur UDa

---

- 10.7. Dans la bande des 2m par rapport au domaine public :
  - Seules les extensions sur un même niveau sont autorisées.
  - Les surélévations sont interdites.
- 10.8. Dans le cas où les constructions et extensions sont implantées en limite du domaine public, dans le respect de l'article UD6 :
  - La partie implantée en limite du domaine public ne peut excéder 50 % de la largeur de la façade du terrain.  
Et
  - La partie de construction située dans la bande de 2 mètres à compter du domaine public ne peut comporter qu'un niveau hors sol avec une hauteur maximum de 4 mètres.

#### Dans le secteur UDC

---

- 10.8. La hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

#### Dans le secteur UDD

---

- 10.9. Dans une bande de 30m de profondeur à compter de l'axe de la chaussée rue Victor Hugo, les constructions n'excéderont pas R+2 et la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 11m au faîtage et/ou à l'acrotère. De plus, la hauteur du niveau R+1 n'excédera pas 8m et le dernier étage sera en attique.
- 10.10. Au-delà de la bande de 30m ci-dessus, les constructions n'excéderont pas R+3 et la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 14m au faîtage et/ ou à l'acrotère.

- 10.11 Les abris de jardin et/ou dépendances édifiés sur les terrains longeant la route de Taissy auront une hauteur qui n'excédera pas la hauteur du mur édifié le long de la route de Taissy et de la rue de Vrilly.

### **UD11. ASPECTS EXTÉRIEURS**

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

#### 11.2. Clôtures

11.2.1. Clôtures en limite du domaine public seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- Soit d'un mur d'une hauteur de 1,20m maximum surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif, le tout d'une hauteur de 2m maximum.
- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2m en harmonie avec la construction., mais uniquement en bordure de la voie inter-quartiers, boulevard d'Alsace Lorraine, la voie reliant l'échangeur A4, ainsi que le long des voies du Roussillon, du Docteur Roux, Aristide-Briand, route de Taissy et le long de la voie ferrée.
- Dans le cas de reconstructions de clôture existante traduisant la structure ancienne du village, leur reconstruction à l'identique peut être autorisée sauf à être limitée à 2m de hauteur. Toutefois, les panneaux d'aspect plaques béton sont interdits.

11.2.2. Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur n'excédant pas 2m.

11.2.3. Dans le cas de réalisation de mur de soutènement, la hauteur de la clôture qui ne peut excéder 2m est définie à partir du niveau du terrain le plus haut avant travaux.

11.2.4. En limite du chemin des Saules, (du côté des jardins parallèles à la rue Balzac) la hauteur des clôtures sera calculée en fonction de la cote NGF du chemin des Saules et n'excédera pas 2m.

#### 11.3. Toitures

11.3.1. Les éléments techniques édifiés en terrasse doivent comporter un aspect en harmonie avec la façade et doivent être traités en attique avec un retrait d'au moins 2m.

11.3.2. Les toitures terrasses seront autorisées :

- à condition d'être végétalisées et/ou de comporter des panneaux solaires et à condition d'être inaccessibles.
- dans le cas d'extension de construction comportant déjà un toit en terrasse (y compris dans le cas de terrasse accessible).

11.3.3. Les toits d'aspect bac acier et d'aspect toit de chaume sont interdits.

11.3.4. Pour les vérandas, si la couverture est translucide ou transparente, la pente de toiture n'est pas réglementée. Hormis ce cas, la pente de toiture des vérandas sera de 10% minimum.

- 11.4. 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.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

### UD12. STATIONNEMENT

12.1. La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

12.2. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :

12.2.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

12.2.2. pour les autres logements :

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
  - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3         | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 places | 2 places | 3 places |

12.3. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

12.4. 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 1000m<sup>2</sup>.
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.

**Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

### UD13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2. Une surface minimum de 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantée.

13.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, une surface minimum de 20% de l'opération doit être traitée en espaces verts d'accompagnement et plantée sur la partie collective; c'est-à-dire à l'extérieur des parties à usage privatif ou terrains mises à disposition des propriétaires. La moitié de cette surface doit être traitée d'un seul tenant.

Toutefois, dans le cas de lotissement de moins de 3 lots : pas de prescription particulière.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins 1 arbre à hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.

13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

La zone urbaine UE est une zone à dominante d'équipement correspondant majoritairement à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

#### **Division en secteurs :**

La zone UE est divisée en 3 secteurs :

- UEa qui correspond à un secteur d'équipements, notamment sportifs, de loisirs...et le cimetière
- UEb qui correspond à un secteur d'équipements, notamment scolaires, socio-culturels...
- UEc qui correspond à un secteur d'équipements, notamment d'habitat...

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

### Usage du sol et fonctions

#### UE1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans l'ensemble de la zone

---

- 1.1. Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 1.2. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.3. Les changements de destination des bâtiments à usage d'habitation qui ne sont pas liés aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 1.4. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

#### UE2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- 2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. Les constructions à usage d'activités et les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à déclaration et/ou 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 et à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 2.4. Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

2.5. Les constructions destinées à l'usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

---

## Réseaux

### UE3. ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès

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

#### 3.2. Voirie

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

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

### UE4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Eaux usées (assainissement)

4.2.1. Toute construction, ou installation le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.2.2. Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.

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

#### 4.3. Eaux pluviales

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

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

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

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### **UE16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES**

---

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

#### **Formes urbaines**

#### **UE6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'ensemble de la zone

6.1. 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.

Dans le secteur UEa

6.2. Les constructions doivent s'implanter en limite et/ou à une distance au moins égale à 1m en retrait du domaine public.

Dans les secteurs UEb, UEc

6.3. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m en retrait du domaine public.

#### **UE7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Dans l'ensemble de la zone

7.1. 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.

Dans le secteur UEa

7.2. Les constructions doivent s'implanter en limite et/ou à une distance au moins égale à 1m en retrait des limites séparatives.

Dans les secteurs UEb, UEc

7.3. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieure à 4m.

#### **UE8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Dans le secteur UEa

8.1. Pas de prescription particulière.

Dans les secteurs UEb et UEc

8.2. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :  
- 6m entre deux constructions principales,

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

- 2m entre une construction principale et une construction annexe ou dépendance,
- 2m entre deux constructions annexes ou dépendances.

- 8.3. Toutefois, des implantations différentes sont autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant les deux constructions existantes.
- 8.4. Dans le cas d'extension des constructions existantes,
- Soit la distance séparant les constructions les unes des autres après extension sera supérieure ou égale à la distance existante entre deux constructions non contiguës.
  - Soit la distance séparant les constructions les unes des autres après extension sera nulle.
- 8.9. 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.

#### UE9 EMPRISE AU SOL

---

Dans le secteur UEa :

- 9.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UEb et UEc

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

#### UE10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Dans l'ensemble de la zone

- 10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 10.2. Dans le cas de terrain ou de voies en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.
- 10.3. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles, des hauteurs différentes pourront être autorisées. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la hauteur de la construction existante ou initiale.

Dans le secteur UEa

- 10.4. Pas de prescription particulière.
- 10.5. Lorsque les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.

Dans le secteur UEb :

- 10.5. La hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le secteur UEc :

- 10.6. La hauteur ne peut excéder 9,50m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

### UE11. ASPECTS EXTÉRIEURS

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

11.2. Clôtures

Dans le secteur UEa et UEb :

Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UEc :

Les Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- soit d'un mur d'une hauteur de 1,20m maximum surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif le tout d'une hauteur de 2m maximum.

11.3. Toitures

Dans le secteur UEa

11.3.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UEb et UEc :

11.3.2. Les éléments techniques édifiés en terrasse doivent comporter un aspect en harmonie avec la façade et doivent être traités en attique avec un retrait d'au moins 2m.

### UE12. STATIONNEMENT

12.1. La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assuré hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

12.2. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :

12.2.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

12.2.2. pour les autres logements :

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
  - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3         | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 places | 2 places | 3 places |

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

12.3. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

12.4. 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 1000m<sup>2</sup>
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>

**Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

#### **UE13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Dans le secteur UEa

---

13.1. Pas de prescription particulière

Dans le secteur UEb , UEc :

---

13.2. Les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS



**Division en secteurs :**

La zone UX est divisée en 2 secteurs :

- UXa qui correspond à une zone à dominante d'activités industrielles et artisanales, comprenant 2 sous-secteurs : UXa1 et UXa2.
- UXb qui correspond à une zone à dominante d'activités commerciales, comprenant 2 sous-secteurs : UXb1 et UXb2.
- UXc qui correspond à une zone à dominante d'activités liées aux équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur.

## Usage du sol et fonctions

### UX1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans l'ensemble de la zone

---

- 1.1. Les constructions destinées à l'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UX 2.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les changements de destination des bâtiments à usage d'activités qui ne sont pas liés aux équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général.

#### Dans le secteur UXa :

---

- 1.5. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation à l'intérieur de la bande de 80m de profondeur périphérique à la zone UDb indiquée au plan.

#### Dans le secteur UXb

---

- 1.6. Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et/ou à enregistrement.
- 1.7. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle et/ou artisanale.

#### Dans le sous-secteur UXb1 :

---

- 1.8. Toutes constructions ou installations, hormis celles mentionnées à l'article 2.

**UX2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

2.1. Rappel :

2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Dans l'ensemble de la zone

---

2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à la condition d'être nécessaires à l'activité et à la condition que ces constructions soient attenantes (=contiguës) à la (ou aux) construction(s) à usage d'activités.

2.4. Les constructions, travaux, installations, ouvrages techniques et aménagements à la condition d'être directement nécessaires à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation, ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.

Dans le secteur UXa :

---

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

2.6. Les constructions ou la réalisation des équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire est autorisée.

Dans le secteur UXb :

---

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

Dans le sous-secteur UXb1 :

---

- Les constructions à usage d'habitation à la condition d'être nécessaires à l'activité.
- Les constructions et installations à la condition d'être nécessaires aux C.I.N.A.S.P.I.C

Dans le secteur UXc

---

2.8. Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être liées aux équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur.

## Réseaux

### UX3. ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile
- Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules d'une largeur minimale de 6m.
- Les accès directs à la RD8 et la RD. 951 sont interdits.

Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

---

Les accès se feront par le secteur UXb.

#### 3.2. Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone.
- 3.2.2. Leur largeur d'emprise publique devra être au minimum de 12m.
- 3.2.3. Les voies privées devront avoir une largeur de chaussée de 6m minimum.
- 3.2.4. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Dans le secteur UXc

---

- 3.2.5. Le prolongement de la rue P. Bérégovoy a une emprise d'au moins 24m et les autres voies ont une emprise d'au moins 12m hormis celle destinées aux liaisons douces pour qui l'emprise est d'au moins 6m y compris les abords végétalisés.

### UX4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

- 4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccord au réseau d'eau susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, sera obligatoire.
- 4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, le branchement sur le réseau d'eau public sera obligatoire.

#### 4.2. Eaux usées (assainissement)

- 4.2.1. Toute construction, ou installation le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- 4.2.2. Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.
- 4.2.3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 4.2.4. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur dès que celui-ci sera réalisé.

4.2.5. Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès lors que celui-ci est réalisé. En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.3. Eaux pluviales

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

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

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

Dans le secteur UXc

---

L'infiltration in situ est obligatoire.

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux

#### **UX16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES**

---

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

### **Formes urbaines**

#### **UX6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans le secteur UXa et UXc

---

6.1. Sous réserve du respect de marge de recul indiquée au plan, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 4 m.

Dans le secteur UXa

---

Toutefois, l'implantation en limite du domaine public est autorisée pour les constructions des bâtiments d'activités à usage commercial

Dans le secteur UXb

---

6.2. Sous réserve du respect de marge de recul indiquée au plan, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 2 m.

Toutefois, l'implantation en limite du domaine public est autorisée pour les constructions des bâtiments d'activités à usage commercial.

Dans l'ensemble de la zone

6.3. Dans le cas d'extension de construction existante ou de reconstruction, l'implantation des constructions est autorisée dans le prolongement de la construction existante.

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

6.5. Les bâtiments annexes, d'un bâtiment d'activités commerciales sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, dans la marge de recul définie aux alinéas 1 et 2, par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées communes.

#### **UX7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans le secteur UXa :

7.1. Sous réserve du respect de marge de recul indiquée au plan, toute construction devra être implantée sur une limite séparative et/ou sur 2 limites séparatives.

Dans le secteur UXb :

7.2. Sous réserve du respect de marge de recul indiquée au plan, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2m.

Dans le sous-secteur UXb2 :

7.3. Les constructions devront être édifiées à au moins 15m de la limite du secteur UDb.

7.4. Les constructions en limite séparative sont autorisées en bordure du secteur UXb.

Dans le secteur UXc :

7.5. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives d'au moins 4m et les constructions à usage d'habitation à au moins 35m du cimetière.

Dans l'ensemble de la zone :

7.6. Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée en conformité avec les dispositions en matière de sécurité et notamment d'incendie, faisant obligation à la réalisation d'un mur coupe-feu.

7.7. 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.

#### **UX8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de 2m.

8.2. 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.

### UX9 EMPRISE AU SOL

---

Dans l'ensemble de la zone :

9.1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 65% de la surface du terrain, et pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans ce secteur, l'emprise au sol n'excèdera pas 100m<sup>2</sup>. Toutefois, dans le cas de mutualisation des aires de stationnement, l'emprise au sol des constructions est autorisée jusqu'à 75% de la surface du terrain.

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

Dans le sous-secteur UXb1

9.3 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.

Dans le sous-secteur UXb2

9.4 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

### UX10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

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

Dans le sous-secteur UXa1

10.3. La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité est limitée à 9m50 au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur UXa2

10.4. La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité est limitée à 14 m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UXb

10.5. La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité est limitée à 12m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur UXb1

10.6. La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'activité est limitée à 8 m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le sous-secteur UXb2

10.7. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UXc :

10.8. La hauteur ne peut excéder 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage ou 11m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

### UX11. ASPECTS EXTÉRIEURS

#### Bâtiments et clôtures :

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

**Signalétiques, enseignes, publicités... : Voir règlement de publicité annexé au PLU.**

### UX12. STATIONNEMENT

12.1. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles d'activités est de :

- 1 place minimum pour une surface inférieure à 1000m<sup>2</sup>
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>

**Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

12.2. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :

12.2.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

12.2.2. pour les autres logements :

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
  - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3         | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 places | 2 places | 3 places |

12.3. La possibilité de mutualiser les places de stationnement est autorisée.

Dans le secteur UXc :

Pour les équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur, il sera prévu 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, une

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale

### **UX13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 13.2. Les constructions seront accompagnées de plantations. Les espaces interstitiels et de stationnement seront végétalisés.

Dans le secteur UXa :

---

- 13.3. Une surface minimum de 6% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantés.

Dans le secteur UXb :

---

- 13.4. Une surface minimum de 12% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantés.

Dans le sous-secteur UXb2 :

---

- 13.5. Des plantations arbustives d'essences variées et locales sont à réaliser dans une bande de 5m minimale en bordures du secteur UDb.

Dans le secteur UXc :

---

- 13.6. Au moins 10% du terrain doit être planté d'arbres à tiges et/ou haute tige d'essence variées et locales et les aires de stationnement doivent être plantées. Les espaces interstitiels doivent être végétalisés.



## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-6**

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

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **Division en secteurs :**

La zone AU est divisée en 3 secteurs :

#### **3 Secteurs à dominante d'habitat :**

- le secteur AUa (cœur d'îlot route de Taissy) à vocation dominante d'habitat.
- le secteur AUb (Paix-Doumer) à vocation dominante d'habitat.
- le secteur AUc (Montepillois) à vocation dominante d'habitat
  - le sous-secteur AUc1 autorise la réalisation de la résidence pour personne âgées intégrant des services communs et des maisons en programme locatif ou d'un ensemble immobilier intergénérationnel.
  - le sous-secteur AUc2 réalisation d'un programme de logements diversifié en locatif dans des maisons ou collectifs
  - le sous-secteur AUc3 réalisation d'un programme de logements diversifié en locatif et accession dans des maisons ou immeubles collectifs.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

#### Usage du sol et fonctions

##### AU1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- 1.1. Les constructions et installations destinées à l'activité industrielle et à usage d'entrepôt.
- 1.2. Les constructions et installations destinées à l'activité artisanale.

Dans le secteur AUa et AUb

- 1.3. Les constructions et installations destinées à l'activité commerciale.
- 1.4. Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à autorisation et/ou enregistrement.
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.6. Les constructions de toute nature, non incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le secteur AUa

- 1.7. Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 3000m<sup>2</sup>

Dans le secteur AUb

- 1.8. Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 0,5Ha.
- 1.9. Les changements de destination des bâtiments à usage d'habitation qui ne sont pas liés aux équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général.

Dans le secteur AUc

- 1.10. Les constructions à usage d'habitation dans un rayon de 35m en périphérie du cimetière.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

#### AU2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

##### 2.1. Rappel :

2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

2.1.3, Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article 13).

2.2. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.3. Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ainsi que les aménagements d'installations classées existantes permettant de réduire les nuisances causées par ces installations.

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

Dans le secteur AUc

---

2.5. Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition de correspondre à des commerces et services de proximité.

#### Réseaux

#### AU3. ACCÈS ET VOIRIE

---

##### 3.1. Accès

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

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

#### 3.2. Voirie

##### Dans l'ensemble de la zone

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et prévoir des emprises dédiées à la circulation en modes doux.

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

3.2.3. Au-delà d'une longueur de 50m, les voies en impasse devront comporter une placette de retournement.

3.2.4. Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent du secteur.

##### Dans le secteur AUc

3.2.5. Le prolongement de la rue Pierre Bérégovoy a une emprise d'au moins 24m et les autres voies ont une emprise d'au moins 12m, hormis celles destinées aux liaisons douces pour qui l'emprise est d'au moins 6m y compris les abords végétalisés.

##### Dans le sous-secteur AUc1

3.2.6. Les voies de desserte interne à la résidence auront une emprise d'au moins 6 m.

3.2.7. Les voies de desserte d'activités auront une emprise d'au moins 8 m.

##### Dans le sous-secteur AUc2 et AUc3

3.2.8. Les voies de desserte interne au secteur auront une emprise d'au moins 8 m

3.2.9. Les voies de desserte interne au secteur, de type venelle auront une emprise d'au moins 6 m.

## AU4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### Dans l'ensemble de la zone

#### 4.1. Eau potable

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

#### 4.2. Eaux usées (assainissement)

4.2.1. Toute construction, ou installation le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

4.2.2. Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.

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

4.2.4. En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur après accord et sous contrôle du Service Publique d'Assainissement Non Collectif de REIMS METROPOLE.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

#### 4.3. Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone

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

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

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

Dans le secteur AUa et AUb

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

Dans le secteur AUC

4.3.4. L'infiltration des eaux pluviales in situ est obligatoire, dans des ouvrages privés non rétrocédables dimensionnés pour un évènement centennal.

#### **AU16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES**

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

### **Formes urbaines**

#### **AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone

6.1. 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.

6.2. Les abris de jardin doivent être implantés à 5m minimum du domaine public.

6.3. Sous réserve du respect de marge de recul, indiquée au plan, les constructions devront être implantées :

- soit en limite du domaine public;
- soit en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public.

6.4. Dans le cas de reconstruction après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :

- soit à l'identique
- soit en limite du domaine public;
- soit à 2 mètres minimum du domaine public.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Dans le secteur AUa

---

6.5. 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.

Dans le secteur AUB

---

6.6. Les nouvelles constructions présentant une façade de plus de 20m seront implantées :  
- soit en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public  
- soit à l'alignement pour 50% à 70% de la longueur de la façade et le reste de la façade sera implanté en retrait d'au moins 2m par rapport à la limite du domaine public.

6.7. Dans le cas d'étage situé en attique, celui-ci doit être implanté en retrait d'au moins 2m par rapport aux autres étages.

Si cet étage présente un débord de toit, celui-ci sera limité à 1m maximum par rapport à la façade.

6.8. Dans la bande de 20 mètres aux abords de la rue Paul Doumer : dans le cas de constructions présentant des éléments architecturaux de type bandeau, corniche ou acrotère...en saillie, leur largeur sera limitée à 4 mètres maximum, et le débord maximum autorisé par rapport à la façade principale du bâtiment est de 1 mètre.

Dans le secteur AUc

---

6.9. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à au moins 35m du cimetière.

6.10 Les constructions d'immeubles collectifs seront implantées soit en limite, soit en recul de 5m maximum de l'emprise de la rue P. Bérégovoy.

6.11 Les constructions individuelles seront implantées en limite de l'emprise de la rue P. Bérégovoy.

#### AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Dans l'ensemble de la zone

---

7.1. 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.

Dans le secteur AUc

---

7.2. Les constructions doivent s'implanter :  
- en limite séparative  
- et/ou à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 4m.

Dans le secteur AUa et AUB

---

7.3. Les constructions nouvelles et extensions devront être réalisées :  
- soit d'une limite séparative à l'autre,  
- soit sur une limite séparative, la distance à l'autre étant de 2 m minimum,  
- Et/ou à 2 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur AUB

---

7.4. Dans le cas d'étage situé en attique, celui-ci doit être implanté en retrait d'au moins 2m.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Si cet étage présente un débord de toit, celui-ci sera limité à 1m maximum par rapport à la façade.

#### **AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Dans le secteur AUa et AUc

---

8.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur AUb

---

8.2. Pour les bâtiments non contigus, la distance de tout point d'un bâtiment à l'autre devra respecter une distance minimum de 2,50m.

#### **AU9 EMPRISE AU SOL**

---

9.1. 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.

Dans le secteur AUa et AUb et AUc

---

9.2. Les abris de jardin ne doivent pas excéder 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

#### **AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone

---

10.1. Pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC.) la hauteur est limitée à 12m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. Les abris de jardin ne doivent pas excéder 2,20m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel. .

10.3. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Dans le secteur AUa

---

10.4. Pour toutes les constructions, la hauteur ne peut excéder 9,50m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Lorsque les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.

10.5. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la hauteur de la construction existante ou initiale.

10.6. Dans la bande des 2m par rapport au domaine public :

- Seules les extensions sur un même niveau sont autorisées.
  - Les surélévations sont interdites.
-

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Dans le secteur AUb

---

- 10.7. La hauteur des constructions n'excédera pas 13,5m mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14m au faîtage par rapport au terrain naturel, hormis les constructions de type individuel dont la hauteur n'excédera pas 9,50 m mesurée à l'égout ou à l'acrotère, et 11,50 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.8. Toutefois, aux abords de la rue Paul Doumer les règles suivantes seront appliquées :
- Dans la bande de 20 mètres aux abords de la rue Paul Doumer : les constructions devront présenter au maximum, 2 niveaux correspondant à R+1+attique (avec lucarne pour cage d'ascenseur). La hauteur maximale autorisée des constructions devra se conformer au 10.7 (ci-avant)
  - Au-delà de la bande de 20 mètres aux abords de la rue Paul Doumer : les constructions devront présenter au maximum 3 niveaux correspondant à R+2+attique (avec lucarne pour cage d'ascenseur). La hauteur des constructions ne peut excéder 15m par rapport au terrain naturel.

#### Dans le secteur AUc

---

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

#### Dans le sous-secteur AUc1

---

10.8.1. La hauteur des constructions n'excédera pas R+2, hormis la maison commune de la résidence personne âgées, dont la hauteur sera limitée à R+2+attique, par rapport au terrain naturel.

#### Dans le sous-secteur AUc2

---

10.8.2 La hauteur des constructions n'excédera pas R+2 ou R+1+C et 11m, mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

#### Dans le sous-secteur AUc3

---

10.8.3. La hauteur des constructions n'excédera pas R+1 ou R+1+C mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

## AU11. ASPECTS EXTÉRIEURS

---

#### Dans l'ensemble de la zone

---

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

11.2. Bâtiments

#### Dans le secteur AUa et AUb

---

11.2.1. Les teintes des bâtiments : Elles seront en harmonie avec celles des bâtiments environnants.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

11.2.2. Les dépendances seront réalisées avec des matériaux d'aspect identique à ceux de la construction principale, ou en bois.

#### 11.3. Clôtures

Dans le secteur AUa et AUb

---

11.3.1. Clôtures en limite du domaine public et/ou à l'alignement seront constituées :

- Soit d'un mur de 1,20m maximum, surmonté ou non d'une grille ou de tout autre dispositif, le tout d'une hauteur de 2m maximum.
- ou de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive de 2m maximum.
- Toutefois, les panneaux d'aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits.

11.3.2. Clôtures en limite en limite séparative seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur de 1m maximum, de même nature que la construction existante, surmonté ou non d'un dispositif, le tout n'excédant pas 2m de hauteur,
- ou de haies vives doublées ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2m de hauteur.
- ou d'un dispositif d'aspect plaques béton et/ou panneaux bois n'excédant pas 2m de hauteur.

#### 11.4. Toitures

Dans le secteur AUa et AUb

---

11.4.1. Les toits en terrasse sont interdits sauf dans le cas :

- de terrasse végétalisée,
- de panneaux solaires,
- d'extension de construction comportant déjà un toit en terrasse,
- de terrasse accessible.

11.4.2. Les éléments techniques édifiés en terrasse doivent être en harmonie avec la façade et traités en attique avec un retrait d'au moins 2m.

11.4.3. les toits d'aspect bac acier et d'aspect toit de chaume sont interdits.

11.4.4. Pour les vérandas, si la couverture est translucide ou transparente, la pente de toiture n'est pas réglementée. Hormis ce cas, la pente de toiture des vérandas sera de 10% minimum.

Dans l'ensemble de la zone

---

11.5. Dans le cas de réalisation de mur de soutènement, celui-ci ne devra pas excéder 0,70m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

En outre, l'ensemble mur de soutènement et mur de clôture ne devra pas excéder 1,30m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, le tout surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie n'excédant pas 2m par rapport au niveau du terrain naturel.

11.6. 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.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

#### AU12. STATIONNEMENT

---

Dans l'ensemble de la zone

12.1. La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assuré hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

12.2. Pour les constructions de bâtiments à usage d'activité, le nombre des emplacements de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. En outre, la possibilité de mutualiser les places de stationnement est autorisée et le nombre d'aire de stationnement maximum exigé est réduit de 20%.

12.3. Pour les constructions de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre des emplacements de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

12.4. Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

12.5. 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 1000m<sup>2</sup>
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.

**Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

Dans le secteur AUb

---

12.6. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :

12.6.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

12.6.2. pour les autres logements :

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
  - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3         | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 places | 2 places | 3 places |

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Dans le secteur AUa et AUc

---

12.7. Pour les constructions de bâtiments à usage d'habitation, il est exigé :

12.7.1. pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

12.7.2. pour les autres logements :

- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé :
  - 2 places non couvertes et 1 garage par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1      | T2 à T3  | T4 à plus |
|------------------------------------|---------|----------|-----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place | 2 places | 3 places  |

**AU13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Dans le secteur AUa et AUb

---

13.1. Les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.

13.2. 20% minimum de la surface du terrain doivent être plantés à raison de 2 arbres au moins pour 100m<sup>2</sup>.

13.3. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

13.4. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, une surface minimum de 20% de l'opération doit être traitée en espaces verts d'accompagnement et plantée sur la partie collective; c'est-à-dire à l'extérieur des parties à usage privatif ou terrains mis à disposition des propriétaires. La moitié minimum de cette surface doit être traitée d'un seul tenant.

Toutefois, dans le cas de lotissement de moins de 3 lots : cette surface pourra être réduite à 10% de la surface du terrain.

Chaque lot doit être planté à raison d'au moins 1 arbre à hautes tiges pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

13.5. Dans tous les cas, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.6. Les terrasses végétalisées d'une construction édifiée en rez-de-chaussée peuvent être prises en compte dans le pourcentage d'espace vert.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

La zone AUX est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités.

**Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**

**L'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions résultant de l'étude d'entrée de ville au titre du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

**Ce secteur est concerné par une canalisation Gaz et autres servitudes d'utilité publique (Voir Annexes du PLU)**

**Division en secteurs :**

La zone AUX est divisée en 2 secteurs :

- AUXa qui correspond à une zone à dominante d'activités commerciale.
- AUXb qui correspond à une zone à dominante d'activités liées aux équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur.

## Usage du sol et fonctions

### AUX1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans l'ensemble de la zone

---

- 1.1. Les constructions destinées à l'habitation sauf celles mentionnées à l'article AUX2.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les changements de destination des bâtiments à usage d'activités qui ne sont pas liés aux équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général.

Dans le secteur AUXa

---

- 1.5. Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 25m depuis l'emprise de l'autoroute.
- 1.6. Les constructions et installations dans une bande 5 mètres de part et d'autre de la conduite du Feeder Gaz.

Dans le secteur AUXb

---

- 1.7. Les constructions et installations qui ne sont pas liées aux équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur.

### AUX2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- 2.1. Rappel :
  - 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - 2.1.2. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
  - 2.1.3 Sont soumis à réglementation les coupes et abattages d'arbres (voir article 13).

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

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

2.1.3. Les constructions futures devront tenir compte du ou des périmètres d'isolement généré, le cas échéant, par les installations classées pour l'environnement (figurant au règlement graphique)

2.1.4. Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m de l'emprise du contournement Sud autoroutier et 100m du boulevard d'Alsace Lorraine et 30m de la route de Louvois, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

2.1.5. Dans le cas de travaux, aménagements, de réalisation de constructions ou installations dans la bande des 55m aux abords du Feeder Gaz, GRT Gaz devra être systématiquement consulté.

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

2.3. Les constructions à usage d'habitation à la condition d'être nécessaires à l'activité et à la condition que ces constructions soient attenantes à la (ou aux) construction(s) à usage d'activités.

2.4. Les constructions, travaux, installations, ouvrages techniques et aménagements à la condition d'être directement nécessaires à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation, ou à la mise en valeur des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.

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

2.6. Les constructions ou la réalisation des équipements s'ils sont nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire est autorisée.

## Réseaux

### AUX3. ACCÈS ET VOIRIE

---

#### 3.1. Accès

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

3.1.2. Aucun accès direct sur la R.D. 8 n'est autorisé.

#### 3.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Les voies en impasse devront être aménagées afin que les véhicules fassent aisément demi-tour.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

- Ces voies nouvelles devront s'inscrire dans un schéma d'aménagement cohérent de desserte et de circulation de la zone.

#### Dans le secteur AUXb

---

- Le prolongement de la rue P. Bérégovoy a une emprise d'au moins 24m et les autres voies ont une emprise d'au moins 12m hormis celle destinées aux liaisons douces pour qui l'emprise est d'au moins 6m y compris les abords végétalisés.

#### Dans le secteur AUXa

---

- Les voies nouvelles devront avoir une emprise d'au moins 12m.
- Dans le cas de franchissement du gazoduc, la voirie devra présenter des aménagements de protection définis par GRTGaz.

### AUX4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### Dans l'ensemble de la zone

---

##### 4.1. Eau potable

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

4.1.2. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir les consommations prévisibles, sans préjudice pour l'environnement, sera obligatoire.

##### 4.2. Eaux usées (assainissement)

4.2.1. Eaux résiduaire industrielles : L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement délivrée par REIMS METROPOLE qui en fixera les caractéristiques.

4.2.2. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la législation en vigueur.

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

4.2.4. En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur après accord et sous contrôle du Service Publique d'Assainissement Non Collectif de REIMS METROPOLE.

##### 4.3. Eaux pluviales

#### Dans l'ensemble de la zone

---

4.3.1. L'infiltration à la parcelle est obligatoire dans des ouvrages privés non rétrocédables.

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

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

#### **AUX16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX NUMERIQUES**

---

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

#### **Formes urbaines**

#### **AUX6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'ensemble de la zone

6.1. 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.

6.2. Toute construction devra être implantée en respectant les marges de recul indiquées au plan.

Dans le secteur AUXa

6.3. Toute construction devra être implantée à une distance de 5m minimum des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

6.4. Le long de la voie de contournement autoroutière les constructions et installations seront implantées à une distance de 25m minimum depuis l'emprise de l'autoroute.

6.5. Dans la bande des 100mètres aux abords de l'autoroute, les façades principales des constructions seront implantées parallèlement à la voie de desserte interne du secteur.

Dans le secteur AUXb

6.6. Sous réserve du respect de marge de recul indiquée au plan, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance des limites des voies publiques ou privées communes, au moins égale à 4 m.

#### **AUX7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Dans le secteur AUXa

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 5m.

Dans le secteur AUXb

7.2. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives d'au moins 4m et les constructions à usage d'habitation à au moins 35m du cimetière.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

Dans l'ensemble de la zone

---

- 7.3. Toutefois, l'implantation en limite séparative sera autorisée, à condition que des écrans coupe-feu soient réalisés et que la construction n'excède pas 6m au point le plus haut, sauf sur les limites des secteurs communes aux zones d'habitat.
- 7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 7.5. Pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex. : pylônes de support des antennes de radiotéléphonie mobile), elles doivent être implantées à une distance de 5m minimum des limites séparatives.

#### **AUX8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Dans l'ensemble de la zone :

---

- 8.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 8.2. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être de 5m minimum.
- 8.3. La distance entre une construction à usage d'habitation et une construction à usage d'activité doit correspondre à minima à la hauteur du bâtiment le plus élevé à usage d'activités ( $H=L$ ).

#### **AUX9 EMPRISE AU SOL**

---

Dans l'ensemble de la zone :

---

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 66% de la surface du terrain.
- 9.2. 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.

#### **AUX10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans l'ensemble de la zone

---

- 10.1. Pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex. : pylônes de support des antennes de radiotéléphonie mobile) : la hauteur des ouvrages ne devra pas excéder 25m.  
Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.
- 10.2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Dans le secteur AUXa

---

- 10.3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur AUXb

---

- 10.4. La hauteur ne peut excéder 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage ou 11m à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

**AUX11. ASPECTS EXTÉRIEURS**

Dans l'ensemble de la zone

11.1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21). Dans la bande des 100mètres aux abords de l'autoroute, les espaces de stockage et les arrières des bâtiments d'activités devront être masqués par des clôtures ou tout autre dispositif assurant leur intégration paysagère.

11.2. Pour les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif (ex. : pylônes de support des antennes de radiotéléphonie mobile) : une attention particulière devra être portée sur le plan esthétique et de leur intégration paysagère.

**AUX12. STATIONNEMENT**

Dans le secteur AUXa

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

12.2. Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé :

- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour les activités artisanales
- 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum pour les autres activités

Dans le secteur AUXb et AUXc

12.3. Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé :  
1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum

Dans le secteur AUXb

12.4. Pour les équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur, il sera prévu 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, une dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

Dans l'ensemble de la zone

12.5. Pour les constructions à usage d'habitation en logement individuel, il est exigé :

- 2 places par logement + garage.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITE

12.6. Le nombre minimum de place de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

12.7. Le nombre minimum de place de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles d'activités est de :

- 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 1000m<sup>2</sup>
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de plancher supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>

**Ces places vélos devront présenter les caractéristiques minimales répondant aux normes en vigueur.**

#### **AUX13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Dans l'ensemble de la zone

---

13.1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

13.2. Une superficie minimum des espaces verts représentant 10% de la surface privative du terrain devront s'ajouter à la superficie classée "espace boisé à créer".

13.3. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

Dans le secteur AUXa

---

13.4. Dans la bande de recul des 25mètres depuis les abords de l'autoroute, une bande de 15mètres de largeur sera plantée. Les choix de végétalisation se porteront vers des végétalisations qui ne demandent pas (ou très peu) d'entretien (taille, arrosage, désherbage...) Ce seront des plantations de petits arbres, arbustes et vivaces herbacées (horticoles ou sauvages) adaptés aux spécificités de la région (sol, climat, faune et flore), et peu exigeants. Les végétaux seront plantés serrés.

Dans le secteur AUXb

---

13.5. Au moins 10% du terrain doit être planté d'arbres à tiges et/ou haute tige d'essence variées et locales et les aires de stationnement doivent être plantées. Les espaces interstitiels doivent être végétalisés.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-7

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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.

### Usage du sol et fonctions

#### A1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.2. Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A2.
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 1.4. Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agri viticoles.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### **A2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 2.1. 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.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2.3. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les CINASPIC
- 2.4. Les constructions, installations, les travaux, installations et aménagements et les installations classées liés aux infrastructures routières.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires et sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles.
- 2.6. Les installations classées liées aux activités agricoles, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 2.7. 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.
- 2.8. Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- 2.9. La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes qui ne sont pas liées aux activités agricoles.
- 2.10. L'extension des constructions à usage d'habitation existante, qui ne sont pas liées aux activités agricoles, mais limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum, et une seule fois après approbation du P.L.U.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

### Réseaux

#### A3. ACCÈS ET VOIRIE

---

##### Accès

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Le long de la RD 9, ces accès seront limités à 1 par propriété et interdits dans le cas d'une desserte autre existante et/ou possible.

#### A4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

##### 4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.1.2. À défaut d'un réseau public existant, l'alimentation en eau potable de toute construction ou installation nouvelle le nécessitant pourra se faire par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

##### 4.2. Eaux usées (assainissement)

À défaut d'un réseau public existant, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de REIMS METROPOLE.

##### 4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle.

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

### Formes urbaines

#### A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15m de l'alignement des voies.
- 6.2. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de :
  - - 100m de l'emprise du contournement autoroutier
  - - 20m de l'axe des R.D. et des voies communales,
  - - 25m de l'axe des R.D., hors agglomération, pour les constructions à usage d'habitation
- 6.3. 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.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### **A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- 7.1. Les constructions devront être implantées à au moins 6m des limites séparatives.
- 7.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction et/ou d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 7.3. 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.

#### **A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- 8.1. Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6m.
- 8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les CINASPIC : Pas de prescription particulière.

#### **A9 EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription particulière.

#### **A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Pas de prescription particulière.

#### **A11. ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

- 11.1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).
- 11.2. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.
- 11.3. 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.

#### **A12. STATIONNEMENT**

---

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

#### **A13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Obligation de planter : Pas de prescription particulière.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R\*123-8

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

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Division en secteurs :

La zone N est divisée en 3 secteurs :

- N1 qui correspond à la définition de la zone naturelle et forestière du code de l'urbanisme. Ce secteur couvre majoritairement les bords de la Vesle, et l'enclave naturelle intramuros méritant d'être préservée.
- N2 et N3 qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

## Usage du sol et fonctions

### **N1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### Dans l'ensemble de la zone

---

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les caravanes hors des terrains aménagés.
- 1.4. Les terrains de caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions et installations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2.
- 1.9. Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation, sauf celles prévues à l'article N 2.
- 1.10. Les travaux, installations et aménagements, sauf ceux prévus à l'article N 2.

#### Dans le secteur N2

---

- 1.11. Les constructions comportant un sous-sol.

#### Dans le secteur N1

---

- 1.12. Les constructions à usage d'habitation, de commerces.

### **N2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### Dans l'ensemble de la zone

---

- 2.1. 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.
- 2.2. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2.3. Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les CINASPIC

#### Dans le secteur N1

---

- 2.5. Les constructions directement liées au jardinage.
- 2.6. Les constructions, installations légères et aménagements de type aires de jeux et de sport.
- 2.7. Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la remise en bon état environnemental du site.

#### Dans le secteur N2 et N3

---

- 2.8. La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 2.9. Les constructions, installations et aménagements de type équipements sportifs et/ou de loisirs.
- 2.10. 1 seule extension de la construction initiale est autorisée et dans la limite de 25m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. Dès lors, qu'une construction initiale aura bénéficiée d'une extension, aucune nouvelle extension ne sera autorisée.

### Réseaux

#### N3. ACCÈS ET VOIRIE

---

##### Accès

- 3.1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.3. Le long des RD 8 et RD 9, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

#### N4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

##### 4.1. Eau potable

- 4.1.1. À l'intérieur des périmètres de protection des champs de captage de Fléchambault, la desserte des constructions ou installations est réglementée par les dispositions de la servitude AS 1 instituée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1981 et modifié le 17 août 1981,
- 4.1.2. À l'extérieur de ces périmètres, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

À défaut d'un réseau public existant, l'alimentation en eau potable de toute construction ou installation nouvelle le nécessitant pourra se faire par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, et sous réserve des autorisations administratives correspondantes.

##### 4.2. Eaux usées (assainissement)

- 4.2.1. à l'intérieur des périmètres de protection des champs de captage de Fléchambault, la desserte des constructions ou installations est réglementée par les dispositions de la servitude AS 1 instituée par l'arrêté préfectoral du 12 mars 1981 et modifié le 17 août 1981,
- 4.2.2. à l'extérieur de ces périmètres, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur. À défaut de réseau public existant, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de REIMS METROPOLE.
- 4.2.3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 4.3. Eaux pluviales :  
Les aménagements sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle.

Toutefois, dans les zones d'aléa moyen de glissement de terrain, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales et d'assainissement afin d'éviter les infiltrations concentrées d'eaux.

### Formes urbaines

#### **N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans l'ensemble de la zone

6.1. Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 100m de l'axe de l'autoroute urbaine, à l'exception des extensions des constructions existantes n'excédant pas 25m<sup>2</sup>.

6.2. 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.

- 6.3. Les constructions ou installations doivent être implantées :
- soit en limite,
  - et/ou en retrait d'au moins à 2m

#### **N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

- 7.1. Les constructions ou installations doivent être implantées :
- soit en limites séparatives,
  - et/ou soit à 4m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la construction existante de la limite séparative

7.2. 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.

#### **N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 2m.

#### **N9 EMPRISE AU SOL**

---

Dans le secteur N1 et N2

Pas de prescription particulière.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Dans le secteur N3

L'emprise au sol des extensions et/ou annexes et dépendances ne peut excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. Cette emprise ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

### **N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9,50m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): pas de prescription particulière.

### **N11. ASPECTS EXTÉRIEURS**

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

11.2. Dans l'ensemble de la zone :

Hormis pour les équipements publics communaux : les clôtures réalisées doivent être constituées :

11.2.1. Pour les terrains non bâtis :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

11.2.2. Pour les terrains bâtis :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m,  
- soit d'un mur d'une hauteur de 1,20m maximum, surmonté ou non d'une grille, ou de tout autre dispositif, le tout d'une hauteur de 2m maximum. Ce mur doit permettre le passage de la petite faune.

11.2.3. Il est possible de construire un mur de 2,50m de hauteur maximale lorsqu'il s'agit de protéger les constructions des nuisances de l'autoroute. Ce mur doit avoir les caractéristiques techniques d'un mur anti-bruit confirmées par une étude technique établie par un homme de l'art ayant une compétence reconnue en matière acoustique.

11.2.4. Les panneaux d'aspect plaques béton et/ou panneaux bois sont interdits en limite du domaine public.

11.2.5. Hormis pour les équipements publics communaux, toitures :

- La pente des toits doit être au minimum de 20% hormis dans le cas de toiture végétalisée et/ou de panneaux solaires.

- Sont autorisés : les toits d'aspect : tuile vieillie, ardoise ou zinc.

- Sont interdits : les toits dont les matériaux ont l'aspect du chaume, les toits présentant un aspect de bac acier.

### **N12. STATIONNEMENT**

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

**N13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

---

Obligation de planter :

Dans l'ensemble de la zone

---

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

Dans le secteur N1

---

13.2. Les arbres et la végétation existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

Dans le secteur N2 et N3

---

13.3. Les constructions autorisées dans ce secteur devront être accompagnées de plantations arbustives d'essences variées et locales afin de favoriser leur insertion paysagère.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
AGRICOLES ET FORESTIERES

