



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE BEZANNES



## Document D1

### Règlement modifié

<i>Procédure</i>	<i>Date d'approbation</i>
Elaboration de PLU	01/03/2012
1ere modification	20/12/2012
1 <sup>ere</sup> modification simplifiée	12/07/2013
2 <sup>eme</sup> modification simplifiée	09/12/2014
3 <sup>eme</sup> modification simplifiée	12/09/2016
2 <sup>eme</sup> modification	27/03/2017



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## SOMMAIRE

➤ Dispositions générales .....	p. 2
➤ Dispositions applicables aux zones urbaines ....	p. 5
- Zone UC .....	p. 6
- Zone UD .....	p. 11
- Zone UE.....	p. 15
- Zone UX.....	p. 18
➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser .	p. 22
- Zone AU .....	p. 23
- Zone AUX.....	p. 31
➤ Dispositions applicables aux zones agricoles....	p. 38
- Zone A .....	p. 38
➤ Dispositions applicables aux zones naturelles ..	p. 42
- Zone N .....	42

## DISPOSITIONS GENERALES

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

### **1. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

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

### **2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

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 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
- R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,

L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L111-9 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 et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique

### **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones.

- ✦ 4 catégories de zones urbaines

Zone UC	Zone urbaine Continue
Zone UD	Zone urbaine Discontinue
Zone UE	Zone urbaine d'équipement
Zone UX	Zone urbaine d'activités

- ✦ 2 catégories de zones à urbaniser

Zone AU	Zone à urbaniser divisée en 10 secteurs : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUf, 1AUI, 1AUj, 2AUa et 2AUe
Zone AUX	Zone à urbaniser réservées à l'implantation d'activités économiques divisée en 6 secteurs : 1AUXa, 1AUXb, 1AUXd, 1AUXf, 1AUXt et 2AUXi

## DISPOSITIONS GENERALES

- ✘ 1 catégorie de zone agricole

Zone A          Zone agricole avec 2 secteurs : Aa et Ab

- ✘ 1 catégorie de zone naturelle et forestière

Zone N          Zone naturelle et forestière

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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.

### **4. ADAPTATIONS MINEURES (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)**

En vertu de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **5. INFORMATIONS ANNEXES**

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

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

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

**Équipements collectifs** : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ...

## DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Lotissement de moins de 10 ans

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

## 6. COMPOSITION DU REGLEMENT LITTERAL

Le règlement peut se composer pour chacune des zones de plusieurs articles (**seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires**) :

1. Occupations ou utilisations du sol interdites
2. Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur maximale des constructions
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Plantations, Espaces libres et espaces boisés
- 14. Coefficient d'occupation du sol**
15. Performances énergétiques et environnementales des constructions
16. Infrastructures et communications numériques

*Les articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont supprimés dans la mesure où seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires*

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Cadre général

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

Les terrains sont donc immédiatement constructibles.

Quatre catégories de zones urbaines ont été retenues au PLU de la commune.

- une zone UC : zone urbaine continue,
- une zone UD : zone urbaine discontinue,
- une zone UE : zone d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif,
- une zone UX : zone d'activités industrielles ou artisanales.



# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Continue : UC

### *Usage du sol et fonction*

#### UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Les créations d'installations classées.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme

#### UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.5. Les démolitions.
- 2.6. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.7. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UC 1.
- 2.8. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2.9. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 2.10. 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 par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

### *Réseaux*

#### UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

##### **3.1. Accès :**

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2 Lorsque que le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite

##### **3.2. Voirie :**

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

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Continue : UC

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée.

### UC 4 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. Le raccordement au réseau public est à la charge du propriétaire. Il doit être effectué conformément aux conditions techniques du règlement approuvé par le Conseil Municipal et le District de Reims et exécuté par un professionnel.

#### 4.2. Eaux usées :

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

4.2.2. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra être systématiquement étudiée dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publiques pourra être fixée par la Direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.

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

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

### *Formes urbaines*

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

---

6.1. A l'exception des piscines, les constructions en bordure des voies publiques ou privées doivent être implantées :

- soit en limite d'emprise de ces voies,
- soit en retrait de 3 m minimum de ces voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Continue : UC

cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

7.1. A l'exception des piscines, les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une limite séparative, la distance à l'autre devant être au minimum de 4 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci devant être au minimum de 4 m.

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction 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. : Pas de Prescription Particulière.

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

---

8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

8.3. En outre, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant les constructions existantes.

8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les piscines enterrées et non couvertes d'une structure hors sol : Pas de Prescription Particulière.

### UC 9 EMPRISE AU SOL

---

9.1. Dans le cas de terrains qui ne sont pas issus de division, la surface d'emprise des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

9.2. Dans le cas de terrains issus de division, la surface d'emprise des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

9.3. La surface des piscines, enterrées et non couvertes d'une structure-hors sol, n'est pas comprise dans l'emprise au sol.

9.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage par rapport au sol naturel.

10.2. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Continue : UC

10.3. Dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les installations radioélectrique ou radio téléphonique qui elles sont limitées à 12 m par rapport au sol naturel.

### UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

#### 11.1. Bâtiments

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

#### 11.2. Les clôtures en limite du domaine public sont obligatoires.

11.2.1. Elles sont constituées d'un mur plein recouvert d'un crépi ou pierre d'une hauteur minimale de 2 m, sans excéder 3 m de hauteur par rapport au sol naturel.

11.2.2. Leur faîtage doit obligatoirement être constitué d'un chapeau en tuile ou en ardoise ou en pierre.

#### 11.3. Les clôtures édifiées en limite séparative

11.3.1. Elles ne doivent pas excéder la hauteur de 3 m par rapport au sol naturel.

11.3.2. Toutefois, dans le cas de clôture existante dépassant les hauteurs maximales fixées ci-dessus, leur reconstruction peut être autorisée jusqu'à concurrence de leur hauteur initiale.

#### 11.5. Toitures :

11.5.1. Les toitures autres que celles couvertes de tuiles et d'ardoises sont interdites. Cette interdiction ne concerne pas les toitures des vérandas et des abris de jardin toutefois dans ces deux cas, les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les matériaux utilisés sur le bâtiment principal.

11.5.2. Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2 m à l'acrotère au-dessus du niveau du terrain naturel.

11.5.3. Pour les activités et les services, les toitures en bac acier sont autorisées dans l'hypothèse de remplacement de toiture initialement en tôle

#### 11.6. Volets :

11.6.1. Les volets, autres que constitués de battants en bois, sont interdits au droit des percements des constructions implantées en bordure du domaine public.

11.6.2. Pour les constructions en retrait du domaine public : Pas de Prescription Particulière.

### UC 12 STATIONNEMENT

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

12.2. Pour les commerces et les services : 2 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Continue : UC

12.3. Pour l'habitat :

- au moins 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État
- Entre 0 et 200 m<sup>2</sup> : 2 places minimum à l'exception des surfaces de véranda.
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places minimum et 1 place complémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire à l'exception des surfaces de véranda

UC 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

### **Obligation de planter :**

Cette zone comprend des alignements d'arbres (servitudes d'utilité publique)

Dans le cas de construction nouvelle sur un terrain libre, il est planté un arbre ou arbuste par tranche de 150 m<sup>2</sup> vierge de toute construction.

### **UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

~~14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,70.~~

~~14.2. Dans le cas de mise en état d'habitabilité de bâtiments qui ne sont pas destinés à l'habitation, ce C.O.S. est porté à 0,90.~~

~~14.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.~~

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Discontinue : UD

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

#### UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Les créations d'installations classées.
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme
- 1.4. Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.

#### UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.4. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.5. Les démolitions.
- 2.6. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.7. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UD 1.
- 2.8. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2.9. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 2.10. 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 par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Réseaux**

#### UD 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

##### **3.1. Accès :**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Lorsque que le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite

##### **3.2. Voirie :**

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

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Discontinue : UD

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée.

### UD 4 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. Le raccordement au réseau public est à la charge du propriétaire. Il doit être effectué conformément aux conditions techniques du règlement approuvé par le Conseil Municipal et Reims Métropole et exécuté par un professionnel.

#### 4.2. Eaux usées

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

4.2.2. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

#### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra être systématiquement étudiée dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être fixée par la Direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.

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

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

### **Formes urbaines**

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

---

6.1. A l'exception des piscines, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. et les piscines enterrées et non couvertes d'une structure hors sol : Pas de Prescription Particulière.

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Discontinue : UD

### UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

7.1. A l'exception des piscines, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m.

7.2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur sur cette limite séparative par rapport au terrain naturel.

7.3. Toutefois, dans le cas de reconstruction de construction existante implantée en limite séparative dépassant la hauteur fixée ci-dessus, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur initiale.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P., les piscines enterrées et non couvertes d'une structure hors sol et les abris de jardin : Pas de Prescription Particulière.

### UD 9 EMPRISE AU SOL

---

9.1. La surface bâtie au sol ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle.

9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

9.3. La surface des piscines enterrées et non couvertes d'une structure hors sol n'est pas comprise dans l'emprise au sol.

### UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 5,50 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage par rapport au sol naturel.

10.2. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UD 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

#### 11.1. Bâtiments

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

#### 11.2. Clôtures en limite du domaine public

11.2.1. Les clôtures sont constituées :

- soit de murs bahuts de 0,80 m de hauteur maximum, surmontés de grilles ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit de clôtures à claire voie
- soit de grillage ou grille doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein recouvert d'un crépi ou pierre naturelle d'une hauteur maximale de 2 m

11.2.2. La hauteur de la clôture entière ne doit pas excéder 2 m par rapport au sol naturel.

11.2.3. Les panneaux en béton moulé, type palplanche, ou parpaings non recouverts sont interdits en limite de domaine public.

#### 11.3. Clôtures en limite séparative

11.3.1. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 m par rapport au sol naturel.



# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine Discontinue : UD

11.3.2. Toutefois, dans le cas de clôture existante dépassant les hauteurs maximales fixées ci-dessus, leur reconstruction peut être autorisée jusqu'à concurrence de leur hauteur initiale.

### 11.4. Les toitures

11.4.1. Les toitures autres que celles couvertes de tuiles et d'ardoises sont interdites.

11.4.2. Cette interdiction ne concerne pas les toitures des vérandas et des abris de jardin toutefois dans ces deux cas, les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les matériaux utilisés sur le bâtiment principal.

11.4.3. Les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2 m à l'acrotère au-dessus du niveau du terrain naturel.

### UD 12 STATIONNEMENT

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont :

12.2. Pour les commerces et les services : 2 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON

12.3. Pour l'habitat :

- au moins 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État
- Entre 0 et 200 m<sup>2</sup> : 2 places minimum à l'exception des surfaces de véranda.
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places minimum et 1 place complémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire à l'exception des surfaces de véranda

### UD 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

#### Obligation de planter :

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.1. Il est planté au minimum 2 arbres de hautes tiges par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

13.2 Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, un dixième au moins de la superficie de l'opération est traité en espaces verts d'accompagnement.

13.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

~~14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.~~

~~14.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.~~

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine d'équipement : UE

### *Usage du sol et fonctions*

#### UE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux.
- 1.3. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.4. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme

#### UE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- 2.3. Les clôtures.
- 2.4. Les démolitions.
- 2.5. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.6. Les constructions de toute nature liées aux équipements communaux ou intercommunaux, sauf celles mentionnées à l'article UE 1.
- 2.7. Les opérations d'aménagement d'ensemble, liées aux équipements communaux ou intercommunaux, sauf ceux prévus à l'article UE 1.
- 2.8. Les aménagements d'installations classées existantes qui ont pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
- 2.9. La création d'installations classées soumises à déclaration liées aux équipements communaux et intercommunaux.

### *Réseaux*

#### UE 3 ACCES ET VOIRIE

---

**3.1. Accès :** Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent 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 doivent 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 est en impasse, elle doit 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-

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine d'équipement : UE

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

### UE 4 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:

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

4.2.2. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

#### 4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra être systématiquement étudiée dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être fixée par la Direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.

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

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

### *Formes urbaines*

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

---

6.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limite d'emprise du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière

### UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

---

7.1. Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins 3 m de celles-ci.

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone Urbaine d'équipement : UE

7.2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes. Les extensions doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de part et d'autre des rives du ru de la Muire.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P et les piscines. : Pas de Prescription Particulière.

### UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

8.2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

8.3. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.4. Pour les O.T.N.F.S.P. et les piscines : Pas de Prescription Particulière.

### UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

10.1. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel.

10.2. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

10.3. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UE 11 ASPECT EXTERIEUR

---

11.1. Bâtiments et clôtures :

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

11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UE 12 STATIONNEMENT

---

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

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone urbaine d'activités : UX

### **Rappel :**

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 200 m de l'emprise de la voie de contournement Sud de Reims doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

### UX 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle prévues à l'article 2
- 1.4. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Le changement de destination à vocation d'habitation et la construction de nouvelles habitations, à l'exception de celle prévues à l'article 2

### UX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. Les défrichements.
- 2.3. Les clôtures.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux
- 2.5. Les extensions, agrandissements des constructions à usage d'habitation existantes à condition de limiter la superficie totale de l'habitation à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.5. Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales.
- 2.6. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation artisanale, industrielle, commerciale,
- 2.4. Les constructions d'hébergement à condition d'être nécessaire liées aux activités de services publics et d'intérêts collectifs
- 2.7. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement,
- 2.8. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme

### **Réseaux**

### UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune
- 3.1.2. Le raccordement de l'accès avec la voirie interne est organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3 m de long et d'une largeur de 4 m de part et d'autre de l'emprise de la chaussée
- 3.1.3. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone urbaine d'activités : UX

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 5 m,
- Largeur minimale de la plateforme : 8 m

### UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

4.1.1. Pour les installations industrielles, le raccord au réseau d'eau susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire. Il doit être effectué conformément aux conditions techniques du règlement approuvé par le Conseil Municipal et Reims Métropole et exécuté par un professionnel.

4.1.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, de repos ou d'agrément prévus à la Section 1, le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire.

#### 4.2. Eaux usées

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

4.2.2. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

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

#### 4.3. Eaux pluviales

4.3.1. La gestion des eaux pluviales devra être systématiquement étudiée dans des ouvrages privés non rétrocédables. Dans le cas où l'infiltration des eaux s'avérerait impossible, sur justification, une limitation des rejets au réseau des eaux publics pourra être fixée par la Direction de l'eau et de l'assainissement de Reims Métropole.

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

#### 4.4. Autres réseaux :

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

### *Formes urbaines*

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

---

6.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5 m.

# ➤ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone urbaine d'activités : UX

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

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

---

8.1. Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent les conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus, doit être observée une distance d'au moins 5 m.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UX 9 EMPRISE AU SOL

---

9.1. La surface bâtie ne peut excéder 60 % de la surface de la parcelle.

9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

10.1. La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 11 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

#### 11.1. Bâtiments

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

#### 11.2. Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits est interdit. L'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit même pour la création de dépôt temporaire.

#### 11.3. Clôtures

La clôture sera constituée :

- soit d'un mur
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive

### UX 12 STATIONNEMENT

---

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

# ↘ Dispositions applicables aux zones urbaines

## Zone urbaine d'activités : UX

12.2. En ce qui concerne le personnel, il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

12.3. Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.

### UX 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

13.1. Un traitement paysager de la zone est réalisé par la plantation d'arbres à hautes tiges, haies et/ou arbustes visant notamment à faire un écran de verdure en périphérie.



# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Cadre général

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés.

Deux catégories de zones à urbaniser ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- ✘ Zone AU : zone à urbaniser,
- ✘ Zone AUX : zone à urbaniser réservée à l'implantation future d'activités économiques

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

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

#### **AU 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

- 1.1. Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Le stationnement de caravanes, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme
- 1.5. Les serres professionnelles
- 1.6. Les constructions liées aux activités agricoles, viticoles et à l'élevage.
- 1.7. Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de chenil ou de tout autre élevage d'animaux
- 1.8. Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.9. Les dépôts en fonction de la législation en vigueur (ferrailles, matériaux de démolition, déchets, pneus, chiffons, ordures et véhicules désaffectés)

##### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :**

- 1.10. Les locaux à usage commercial et artisanal

##### **Dans le secteur 1AUe :**

- 1.11. Les constructions de toute nature ne s'inscrivant pas dans une opération d'aménagement couvrant tout ou en partie de la zone

##### **Dans les secteurs 1AUg et 1AUp :**

- 1.12. Les constructions, les installations et utilisation du sol à usage d'habitation

#### **AU 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) : Pas de prescription particulière
- 2.2. Les constructions, les installations et utilisations du sol qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement
- 2.3. Les ressources énergétiques et les installations classées annexes à celles-ci, ainsi que les aires de stockage et les installations de chargement qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement
- 2.4. Les clôtures sont soumises à déclaration et à enregistrement
- 2.5. A l'exception de la zone 1AUf et de la zone 1AUa jouxtant la zone UX, 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.

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

2.6. Les abris de jardins ne devront pas excéder 8 m<sup>2</sup>.

2.7. Les défrichements.

2.8. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public qui par leurs aspects extérieurs, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et à l'environnement

2.9. Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe phréatique, ne seront admises que si elles sont réalisées avec des dispositions techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation en limite de la rue Alcide de Gasperi

### **Dans le secteur 1AUd :**

2.10. Les commerces autorisés auront une surface de plancher de 600 m<sup>2</sup> maximale y compris les réserves éventuelles. Cette limite ne s'applique pas aux restaurants.

2.11. Les commerces doivent être intégrés au bâtiment d'habitation

### **Dans le secteur 1AUf**

2.12. Les commerces autorisés auront une surface de plancher de 600 m<sup>2</sup> maximale y compris les réserves éventuelles. Cette limite ne s'applique pas aux restaurants

## **Réseaux**

### AU 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit 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 doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation est interdit

#### **3.2. Voirie :**

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

3.2.1. Les voies nouvelles doivent 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 est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, 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 doit être réservée, si cela est nécessaire à la cohérence d'ensemble de la zone.

##### **Dans le secteur 1 AUa jouxtant le secteur UX**

3.2.3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse de plus de 60 m de long, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, 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 doit être réservée, si cela est nécessaire à la cohérence d'ensemble de la zone.

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

### AU 4. DESSERTES 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, conformément aux conditions techniques du règlement approuvé par le Conseil Municipal et Reims Métropole et exécuté par un professionnel.

##### **4.2. Eaux usées**

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

4.2.2. Le branchement est à la charge du propriétaire.

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

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

##### **4.3. Eaux pluviales**

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

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

#### **Dans les secteurs 1AUb, 1AUe, 1AUg et 1AUI :**

4.3.2. Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle, sous espaces privés non rétrocédables. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ses ouvrages, il n'y aura pas de désordres sur l'espace public

4.3.3 Les aménagements nécessaires appropriés et proportionnés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### **Dans les secteurs 1AUa, 1AUc, 1AUf et 1AUI (sur le parvis de la gare et pointe Est) :**

4.3.4. Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement séparatif

#### **Dans les secteurs 1AUd et 1AUf :**

4.3.5. A l'ouest de la Rue Alcide de Gasperi, les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement séparatif

4.3.6. A l'est de la Rue Alcide de Gasperi, les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle, sous espaces privés non rétrocédables. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ses ouvrages, il n'y aura pas de désordres sur l'espace public

### **Formes urbaines**

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

---

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

6.1. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (O.T.N.F.S.P.): Pas de Prescription Particulière.

6.2. Les constructions doivent être implantées :

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

- soit à l'alignement
  - soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public
- Des retraits ou saillies partiels de façade peuvent être autorisés à partir de l'alignement ou du retrait imposé sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie en cas de saillie sur l'espace public.

6.3. Les piscines seront implantées en retrait de 2 m minimum.

### **Dans les secteurs 1AUa et 1AUe :**

6.4. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.5. Dans la rue de l'ancien Château (dans le secteur 1AUe), et dans le secteur sud 1AUa (compris entre la rue de Sacy et la rue Raymond Mathieu, limitrophe du secteur 1AUf) les constructions doivent être implantées,

- soit en limite d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public

### **AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), avec un minimum de 4 m.

7.3. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur sur cette limite séparative par rapport au sol naturel.

#### **Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUI et dans le secteur sud 1AUa (compris entre la rue de Sacy et la rue Raymond Mathieu, limitrophe du secteur 1AUf) :**

7.4. Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une limite séparative, la distance à l'autre devant être au moins égale à H/2 avec un minimum de 3 m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci devant être au moins égale à H/2 avec un minimum de 3 m.

### **AU 9. EMPRISE AU SOL**

---

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

9.1. Pour les O.T.N.F.S.P et les piscines enterrées et non couvertes d'une structure hors sol : Pas de Prescription Particulière.

#### **Dans les secteurs 1AUa**

9.2. La surface bâtie au sol ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

#### **Dans le secteur 1AUe :**

9.3. La surface bâtie au sol ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

### AU 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

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

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

10.1.1 La hauteur maximale, des constructions et installations, est mesurée à partir du point le plus haut du domaine public bordant l'unité foncière considérée ou par rapport au terrain naturel au point le plus favorable des deux.

10.2. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m au point le plus haut.

10.3. Sauf dispositions contraires spécifiques, les hauteurs maximum comprennent les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs...).

#### **Dans le secteur 1AUc le long de la Rue Raymond Mathieu (au lieudit entre les 2 voies) :**

10.5. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 11 m au point le plus haut.

#### **Dans les secteurs 1AUd et 1AUf :**

10.6. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 13 mètres au point le plus haut.

10.7. Cette hauteur peut être portée à 15 m au point le plus haut, pour :

- Les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs...) qui devront être intégrés à l'architecture générale des bâtiments.

- Les innovations et/ou expérimentations architecturales et/ou environnementales sur 30% du bâtiment

#### **Dans le secteur 1AUd :**

10.7.1 Lorsque la construction comporte des logements en étage et des surfaces destinées à du commerce ou des activités ou du bureau ou des services en rez-de-chaussée, la hauteur maximale au point le plus haut est portée à 17 m, non compris les dispositifs techniques éventuels (ventilations, ascenseurs, climatiseurs,...). En complément de l'article 11.3.4 du présent règlement de zone, ces dispositifs devront être en outre en retrait du plan de la façade la plus proche au minimum d'une distance égale à leur hauteur.

#### **Dans le secteur 1AUJ :**

10.8. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6 m au point le plus haut.

### AU 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

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

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

#### **11.1. Bâtiments**

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

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

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

### **Dans le secteur 1AUa :**

11.1.2. Les dalles du rez-de-chaussée ne devront pas excéder 0,60 m par rapport au niveau du trottoir.

### **Dans le secteur 1AUe :**

11.1.3. Les remblais ne devront pas excéder 60 cm par rapport au niveau du trottoir

11.1.4. En cas de sous-sol, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 15%

## **11.2. Clôtures**

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

#### **Les clôtures en limite du domaine public**

11.2.1 Les clôtures sont constituées :

- soit de murs bahuts de 0,80 m de hauteur maximum, surmontés de grilles ou tout autre dispositif à claire voie,

- soit de clôtures à claire voie ou de grille

- soit de grillage ou grille doublé d'une haie vive.

- soit d'un mur plein non brut d'une hauteur maximale de 2 m

11.2.2. Les plaques d'aspect bétons sont interdites

#### **Les clôtures édifiées en limite séparative**

11.2.3. Les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de 2 m maximum

11.2.4. Les plaques bétons sont interdites

11.2.5. Les clôtures seront doublées d'une haie vive

### **Dans le secteur 1AUe :**

#### **Les clôtures en limite du domaine public**

11.2.6. Les clôtures sont d'une hauteur maximum de 2 m et constituées :

- soit de grilles à barreaudage métallique verticale,

- soit de haies vives doublées ou non de grillage,

#### **Les clôtures édifiées en limite séparative**

11.2.7. Elles seront constituées de grilles, de grillages ou de dispositifs à claire-voie et ne doivent pas excéder la hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel.

11.2.8. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive

## **11.3. Toitures**

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

11.3.1. OTNFSP : Pas de Prescription Particulière

11.3.2. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite des hauteurs fixées à l'article 10 du présent règlement.

11.3.3. Les toitures terrasses non accessibles seront végétalisées

11.3.4. Tous les édicules techniques en terrasse devront être intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal.

11.3.5. L'emploi de matériaux d'aspect zinc pré-patiné est autorisé pour les toitures et les brisis

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

### Dans le secteur 1AUe :

11.3.6. Les toitures, autres que couvertes de tuiles de coloris ardoise ou d'ardoises sont interdites.

### Dans les secteurs 1AUe et 1AUa :

11.3.7. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 3.5 m à l'acrotère au-dessus du niveau du terrain naturel

11.3.8. Les toitures terrasses sont végétalisées

### 11.4. Matériaux

#### Dans l'ensemble de la zone

11.4.1. Tous les matériaux et équipements apparents en façade (enduit, mur, toiture, cheminée, menuiserie, clôture, équipements divers) devront respecter le nuancier des couleurs disponible en mairie.

11.4.2. Pour les abris de jardin, les matériaux et équipements apparents en façade devront être identiques à ceux de la construction principale

11.4.3. L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits est interdit. L'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit même pour la création de dépôt temporaire.

11.4.4. L'emploi de matériaux d'aspect zinc pré-patiné est autorisé pour les toitures et les brisis

### Dans le secteur 1AUe :

11.4.5. Tous les matériaux, revêtements et enduits apparents en façade (enduit, mur, cheminée, menuiseries extérieures, grilles) devront être choisis dans les coloris blancs et gris ou réalisés en bois de coloris naturel. Le bois pourra être revêtu d'une lasure de coloris naturel ou choisie dans la gamme des gris.

## AU 12. STATIONNEMENT

---

### Dans l'ensemble de la zone :

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

12.2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place minimum par logement.

12.3. Pour les logements : 1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher calculée sur la totalité du bâtiment.

12.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les logements et hébergement : 1 place par tranche commencée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher calculée sur la totalité du bâtiment.

12.5. Pour l'hébergement hôtelier et les commerces : 1 place par tranche commencée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher calculée sur la totalité du bâtiment.

12.6. Pour les bureaux : 1 place par tranche commencée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher calculée sur la totalité du bâtiment dont au moins 20% des places de stationnement seront engazonnées

### Dans les secteurs 1AUd et 1AUf

12.7. Stationnement deux roues : les constructions devront comporter  
- soit un local fermé



# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone à urbaniser : AU

- soit un local ouvert dont des dispositifs permettant le stationnement sécurisé (arceaux ou autres) des deux roues sont obligatoires

12.8. Le local de stationnement des deux roues doit être aisément accessible

### **Dans le secteur 1AUg :**

12.9. Pour les activités liées à l'exploitation du golf, les besoins de stationnement à prendre en compte sont de 35 places.

### **Dans les secteurs 1AUI :**

12.10. Les besoins à prendre en compte sont de 1 place minimum par tranche commencée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher calculée sur la totalité du bâtiment.

## AU 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

13.1. Il sera planté au minimum 2 arbres de hautes tiges ou d'arbustes par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

### **Dans le secteur 1AUe :**

13.4. Dans les parcelles, il sera planté au minimum 2 arbres de hautes tiges par tranche de 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

13.5. Un dixième au moins de la superficie de l'opération est traité en espaces d'accompagnement.

13.6. Les ripisylves et les boisements d'accompagnement aux abords immédiats de la Muire devront être aménagés

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

**Rappel** : les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de part et d'autre du contournement sud de Reims et du projet de LGV est européenne devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

### AUX 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

- 1.1. Le stationnement de caravanes, les terrains de camping et de caravanes, les mobil home, les constructions légères et de loisirs à usage d'habitation et ou de jardinage
- 1.2. Les carrières.
- 1.3. Les dépôts conformément à la législation en vigueur (ferrailles, matériaux de démolition, déchets, pneus, chiffons, ordures et véhicules désaffectés ...) sauf dans le secteur 1AUXt
- 1.4. Les bâtiments d'exploitation agricole, viticole ou d'élevage
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation autre que celles prévues en AUX2.
- 1.6. Les installations classées soumises à autorisation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 1.7. Les installations classées soumises à autorisation sauf dans les secteurs 1AUXd, 1AUXf et 1AUXt
- 1.8. Les constructions à fonction d'activité principale d'entrepôt sauf dans le secteur 1AUXt

#### **Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb et 1AUXd :**

- 1.9. Les constructions à usage industriel sauf les cas prévus à l'article 2

### AUX 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

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

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme
- 2.4. Les ressources énergétiques et les installations classées annexes à celles-ci, soumises à déclaration et enregistrement, ainsi que les aires de stockage et les installations de chargement.
- 2.5. A l'exception du secteur 1AUXa, 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, par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement qui leur sont nécessaires
- 2.7. Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2.8. Les défrichements.

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

2.9. Les constructions à usage d'habitation intégrée au bâtiment destiné au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou services généraux. Le logement doit constituer l'accessoire de l'activité pour un maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2.10. Les commerces sont limités à une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> maximum à l'exception des restaurants

2.11. Les commerces doivent être intégrés au bâtiment d'activités.

### **Dans les secteurs 1AUXa et 1AUXb :**

2.12. Les constructions, installations et utilisation à usage d'industrie nécessairement liée à l'étude, recherche et développement.

### **Dans le secteur 1AUXd, 1AUXf et 1AUXt :**

2.13. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement.

### **Dans le secteur 1AUXt :**

2.14. Les constructions, installations et utilisation de fonction d'entrepôt de bureaux d'exploitation du tramway

2.15. Les équipements à usage de dépôt-atelier et de bureaux d'exploitation pour le tramway et les véhicules de transport en commun, avec les équipements d'accès, les équipements d'exploitation connexes au tramway

2.16. L'ensemble des constructions et installations liées à l'activité, à l'entretien et au dépôt du tramway

### **Dans le secteur 2AUXi :**

2.17. Les constructions, installations et utilisation à condition de participer à la création du pôle de l'innovation pour des activités de bureaux, services publics et intérêt collectif

## **Réseaux**

### AUX 3. ACCÈS ET VOIRIE

---

#### **3.1. Accès**

##### **Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb et 1AUXd :**

3.1.1. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles légers et poids lourds

3.1.2. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du véhicule de lutte contre l'incendie.

3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation est interdit

##### **Dans les secteurs 1AUXt et 1AUXf :**

3.1.4. Les terrains disposent d'un accès privatif adapté à la nature de l'activité et à la circulation des véhicules automobiles légers, poids lourds et au tramway. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

### 3.2. Voirie

#### 3.2.1. Dans le secteur 1AUXa

La création de voies publiques communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 m

#### 3.2.2. Dans les secteurs 1AUXb et 1AUXd :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 m

#### 3.2.3. Dans les secteurs 1AUXt et 1AUXf :

Non réglementé

### AUX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### Dans l'ensemble de la zone

##### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il doit être effectué conformément aux conditions techniques du règlement approuvé par le Conseil Municipal et la C.A.R. et exécuté par un professionnel.

##### 4.2. Eaux usées

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

4.2.2. Le branchement est à la charge du propriétaire.

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

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

##### 4.3. Eaux pluviales

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

4.3.1. Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle, sous espaces privés non rétrocédables. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ses ouvrages, il n'y aura pas de désordres sur l'espace public

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

#### 4.3.3. Dans les secteurs 1AUXa et 1AUXd :

4.3.3.1. A l'ouest de la Rue Alcide de Gasperi : Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement séparatif

4.3.3.2. A l'est de la Rue Alcide de Gasperi : Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle, sous espaces privés non rétrocédables. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ses ouvrages, il n'y aura pas de désordres sur l'espace public

#### 4.3.4. Dans le secteur 1AUXf :

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau public d'assainissement séparatif

##### 4.4. Autres réseaux

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

4.4.1. Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz, chauffage urbain, réseaux de communications y compris les TIC, etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

4.4.2. Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans leur traversée des parties privatives.

### AUX 6. 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. : Pas de Prescription Particulière.

6.1.1 Nonobstant les dispositions 6.2, 6.3 et 6.4 ci-après, des retraits ou saillies partiels de façade peuvent être autorisés pour des motifs architecturaux à partir du retrait imposé ou de l'alignement, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie en cas de saillie sur l'espace public.

#### **Dans les secteurs 1AUXa et 1AUXb :**

6.2. Toute construction doit être implantée soit

- à l'alignement sur un minimum de 60 % de la longueur de la façade donnant sur le domaine public les 40 % restants pouvant être implantés en retrait. Tout débord sur le domaine public est soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

- en retrait de 3 m minimum,

#### **Dans le secteur 1AUXd :**

6.3. Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public

#### **Dans les secteurs 1AUXt et 1AUXf :**

6.4. Les constructions doivent être implantées :

- soit en alignement,

- soit en retrait de 4 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

### AUX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

#### **Dans le secteur 1AUXa et 1AUXb :**

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 5 m, à l'exception des édicules techniques (transformateurs locaux, emplacements déchets, locaux techniques ...) et/ou des abris de deux roues.

#### **Dans les secteurs 1AUXd, 1AUXf et 1AUXt :**

7.3. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain d'au moins 5 m.

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

---

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

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

8.1. Pas de Prescription Particulière.

**Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXd et 1AUXb :**

8.2. La distance horizontale entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne devra pas être inférieure à 5 m.

### AUX 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

**Dans l'ensemble de la zone :**

10.1. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de Prescription Particulière.

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

**Dans les secteurs 1AUXa et 1AUXb :**

10.3. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 17 m par rapport au sol naturel. Les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs ...) devront être intégrés à l'architecture générale des bâtiments et de pas dépasser une hauteur maximale de 17 mètres.

10.4. Pour constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 21 m par rapport au sol naturel à l'exception de la partie des bâtiments se situant sur la promenade Jacques Monod, pour laquelle la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 25 m ; ce dispositif ne s'appliquant que sur une profondeur de 70 m à partir de ladite promenade

**Dans les secteurs 1AUXd, 1AUXf et 1AUXt :**

10.5. La hauteur maximale ne pourra excéder 17 m par rapport au niveau du sol naturel. Les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs ...) devront être intégrés à l'architecture générale des bâtiments et de pas dépasser une hauteur maximale de 17 m.

### AUX 11. ASPECT EXTÉRIEUR

---

**Dans l'ensemble de la zone :**

11.1. Pour les O.T.N.S.F.P. : Pas de Prescription Particulière.

**Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXd, 1AUXf et 1AUXt :**

#### 11.2. Bâtiments

11.2.1. Par leur aspect, les constructions et les clôtures ne doivent 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).

11.2.2. Tout soubassement sera traité soit en maçonnerie soit caché par un talus planté.

#### 11.3. Clôtures

11.3.1. En règle générale, la transparence des espaces sera recherchée. Dans le cas où les exigences particulières de protection et de gardiennage les imposeront, les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

11.3.2. La clôture visible des voies publiques sera réalisée

- soit par un muret éventuellement surmonté d'une grille de couleur sombre

- soit d'une grille éventuellement doublé d'une haie vive

- soit d'un grillage rigide de couleur sombre éventuellement doublé d'une haie vive

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

### 11.3.3. En limites séparatives :

11.3.3.1. La clôture doit être implantée en limite séparative

11.3.3.2. Elle sera réalisée d'une grille ou grillage rigide de couleur verte d'une hauteur de 1,80 m et éventuellement doublée à l'intérieur d'une haie vive, à l'exception du secteur 1AUXd dont la hauteur n'est pas fixée.

### 11.4. Matériaux

11.4.1. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. L'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit même pour la création de dépôt temporaire.

11.4.2. Les bardages industriels ondulés sont interdits

### 11.5. Toitures

11.5.1. Tous les édifices techniques en terrasse devront être intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal

11.5.2. Les toits terrasses seront végétalisés en tout ou en partie en cas de contraintes techniques.

## AUX 12 STATIONNEMENT

---

### Dans l'ensemble de la zone :

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

12.2. Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.

12.3. Les places de stationnement devront mesurées au minimum 2,35 m X 4.80 m.

12.4. 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% des places de stationnement seront engazonnées sauf dans les secteurs 1AUXd et 1AUXf qui ne sont pas réglementés.

12.5. Pour l'hébergement hôtelier et commerces, au moins 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% des places de stationnement seront engazonnées.

12.6. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.7. Pour les parkings de plus de 50 places en surface, un plan de paysagement est exigé. Les parkings en surface seront paysagés et délimités par des pelouses, plantes couvre-sol ou haies.

12.8. Les ensembles contigus de stationnement en surface n'excéderont pas 50 places.

12.9. Stationnement deux roues : les constructions devront comporter

- soit un local fermé

- soit un local ouvert dont des dispositifs permettant le stationnement sécurisé (arceaux ou autres) des deux roues sont obligatoires

12.10. Le local de stationnement des deux roues doit être aisément accessible

### Dans le secteur 1AUXf :

12.11. 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% des places de stationnement seront engazonnés

# ➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Zone d'activités économiques : AUX

### AUX 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

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

13.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

13.2. Les surfaces libres de toute construction, circulation, aires de poubelles et stationnement devront être paysagées ou plantées.

13.3. Les parcs de stationnement en surface devront être aménagés de la façon suivante :

- une haie sera plantée sur le périmètre des aires de stationnement visibles depuis les voies et les espaces publics,

- pour les parkings de plus de 50 places en surface, un plan de paysagement est exigé. Les parkings en surface seront paysagés et délimités par des pelouses, plantes couvre-sol ou haies..

13.4. Les ensembles contigus de stationnement en surface n'excéderont pas 50 places



# ➤ Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres exploitées : A

## **Usage du sol et fonctions**

### A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article A2.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les installations classées sauf celles prévues à l'article A2
- 1.4. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article A2
- 1.6. Les carrières, les dépôts de matériels et de matériaux à l'air libre
- 1.7. Les installations classées sauf celles visées à l'article A2.

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

---

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

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.1. Seules sont autorisées les habitations nécessaires et directement liées aux exploitations
- 2.2. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.
- 2.3. Les clôtures sont soumises à déclaration.
- 2.4. Les travaux, exhaussements et affouillements
- 2.5. Seules sont autorisées les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, les travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires.
- 2.6. L'agrandissement des constructions existantes.
- 2.7. La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions existantes.
- 2.8. Seules sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles ou viticoles.
- 2.9. Les ressources énergétiques et les installations classées annexes à celles-ci, ainsi que les aires de stockage et les installations de chargement.

#### **Dans le secteur Aa**

- 2.10. Les installations classées soumises à autorisation, déclaration et enregistrement liées aux exploitations et aux activités commerciales agricoles et viticoles
- 2.11. Seules sont autorisées les constructions de toute nature nécessaire aux exploitations et aux activités agricoles et viticoles y compris les surfaces de plancher habitables qui leur sont nécessaire et directement liées

## **Réseaux**

### A 3 ACCÈS ET VOIRIE

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit 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.

# ➤ Dispositions applicables aux zones agricoles

## Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres exploitées : A

3.3. Les accès situés sur les R.D. hors du périmètre d'agglomération doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

### A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### 4.1. Eau potable

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.

#### 4.2. Eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément aux articles L.1331-1 du Code de la Santé Publique. A 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 Métropole.

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

#### 4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle, sous espaces privés non rétrocédables. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ces ouvrages, il n'y aura pas de désordres sur l'espace public ou les fonds voisins.

### **Formes urbaines**

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

---

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de la limite d'emprise du domaine public et des rives de la Muire.

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

##### **Dans le secteur Aa**

Les constructions pourront être implantées en limite d'emprise du domaine public

#### A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'une des limites séparative
- soit à 10 m au moins des limites séparatives.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

##### **Dans le secteur Aa**

Les constructions pourront être implantées en limite séparatives

# ➤ Dispositions applicables aux zones agricoles

## Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres exploitées : A

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

---

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

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

#### *Dans le secteur Aa*

Les constructions devront être implantées à au moins 5 m l'une de l'autre

### A 9 EMPRISE AU SOL

---

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

9.1. Pas de Prescription Particulière.

#### *Dans le secteur Ab*

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle.

### A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage par rapport au sol naturel

10.2. La hauteur des constructions pourra être portée à 15 m afin d'intégrer à l'architecture générale des bâtiments les dispositifs techniques (ventilations, ascenseurs, climatiseurs ...)

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

### A 11 ASPECT EXTÉRIEUR

---

#### **11.1. Bâtiments**

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants en particulier en covisibilité de la gare, 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 doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les essences composant cette haie vive doivent être diversifiées afin d'éviter la monotonie et la rigueur, contraires à la douceur du paysage.

11.2.2. Les panneaux en béton moulé, type palplanche, sont interdits en limites de domaine public

#### **11.3. Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destiné à être enduits est interdit. L'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit même pour la création de dépôt temporaire.

# ➤ Dispositions applicables aux zones agricoles

## Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres exploitées : A

**11.4. Les lieux de stockage**, visible des voies publiques devront :

- soit être intégrés dans les constructions,
- soit faire l'objet d'une insertion paysagère.

### A12. STATIONNEMENT

---

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

12.2. Pour les logements : 2 places de stationnement par logement

12.3. Pour les constructions à usages d'activités en dehors des lieux de production et de stockage : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

12.4. Pour les opérations à usage d'activités

- dont la surface de plancher est inférieure à 300m<sup>2</sup>, un local ou une aire équipée de 1,50m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup>

- dont la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup>, un local ou une aire équipée de 1,50m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et avec une surface minimale de 5m<sup>2</sup>

### A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

13.1. Pas de prescription particulière

13.2. Un écran végétal, composé d'arbres à hautes tiges, doit être constitué dans le cas d'une covisibilité avec la gare à l'exception du secteur Aa.

# ➤ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages : N

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

### **N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2.
- 1.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 1.3. Les installations classées, sauf celles prévues à l'article N2.
- 1.4. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.7. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article N2
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. Les clôtures sont soumises à déclaration

### **N2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 2.2. Les coupes, abattages d'arbres, les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.
- 2.3. Les clôtures
- 2.4. Seules sont autorisées les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, poste de transformation d'énergie électrique, terrains de sport, vestiaires etc...
- 2.5. Seules sont autorisées les travaux et constructions nécessaires à l'entretien et à la réalisation de lignes électriques.
- 2.6. Seules sont autorisées les affouillements et exhaussements directement liés aux équipements et constructions nécessaires à la réalisation des infrastructures autoroutières et ferroviaires.
- 2.7. Seules sont autorisées les extensions et/ou la remise en état des constructions existantes.
- 2.8. Seules sont autorisées les installations classées nécessaires aux équipements communaux.
- 2.9. Seules sont autorisées les ressources énergétiques et les installations classées annexes à celles-ci, ainsi que les aires de stockage et les installations de chargement.
- 2.10. Seules sont autorisées les constructions, installations, utilisation du sol nécessaires aux exploitations viticoles y compris les surfaces de plancher pour les activités commerciales ou d'habitation qui sont nécessaires et directement liées à l'exploitation viticole. La surface maximale de l'habitation est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

# ➤ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

## Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages : N

### **Réseaux**

#### N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

---

#### **Eaux usées**

4.1. Les eaux usées seront traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur, et sous contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Reims Métropole.

#### **Eaux pluviales**

4.2. Les eaux pluviales seront intégralement gérées à la parcelle, sous espaces privés non rétrocédables. Le propriétaire devra s'assurer qu'en cas de dépassement de la capacité de ces ouvrages, il n'y aura pas désordres sur l'espace public ou les fonds voisins.

### **Formes urbaines**

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

---

Application du Règlement National d'Urbanisme.

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

#### N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

Application du Règlement National d'Urbanisme.

Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

#### N 9 EMPRISE AU SOL

---

9.1. Dans le cas de remise en état et/ou d'extension de constructions existantes, l'emprise au sol de celles-ci ne doit pas excéder 10 % de l'emprise au sol initiale.

9.2. Pour les autres constructions autorisées dans la zone : Pas de Prescription Particulière.

9.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière.

#### N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

---

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



