

Commune de  
**Saint-Imoges**

## Plan Local d'Urbanisme



## Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 27/06/2011  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
mis en révision.»

Fait à Saint-Imoges,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 31/05/2010**  
**APPROUVÉ LE : 27/06/2011**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Pépinière Technologique du Mont-Bernard  
Rue Dom Pérignon  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe  
**auddicé**



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL .....	2
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
<b>TITRE II.....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA) .....</b>	<b>7</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>18</b>
<b>TITRE III .....</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>25</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	31
<b>TITRE IV .....</b>	<b>38</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>38</b>
<b>TITRE V .....</b>	<b>45</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....</b>	<b>45</b>

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Imoges.

#### II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5, R. 111-6, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

**Article L. 111-9 :** L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

**Article L. 111-10 :** Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

**Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R. 111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Article R. 111-6 :** Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 t R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2 et suivants, article R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

#### IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

##### 1. Les zones urbaines :

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

Le PLU comporte trois types de zone urbaine distincts :

- la zone UA correspondant à la zone d'habitat ancien.
- la zone UB correspondant à une zone d'habitat plus récente.
- la zone UE correspondant à une zone d'équipements publics (UEp), sociaux (UEs), touristiques (UEt) et liés aux loisirs (UEl).

##### 2. Les zones à urbaniser :

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte trois types de zones à urbaniser :

- 1 AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat principalement,
- 1AUE : zone à urbaniser destinée à des équipements touristiques.
- 2AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat ou d'équipements touristiques dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière.

### **3. Les zones agricoles :**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **4. Les zones naturelles et forestières :**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU compte plusieurs secteurs :

- le secteur Nj, secteur dédié aux jardins,
- le secteur Nh, secteur d'habitat isolé, comprenant deux sous-secteurs. Le secteur Nha autorise les extensions des constructions existantes, le secteur Nhb autorise les constructions nouvelles,
- le secteur Nt, secteur d'équipements touristique.

### **Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :**

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés, (cf. article 13 du règlement).

## **V. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA)

#### Caractère de la zone.

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

La zone UA délimite les secteurs de bâti ancien de la commune, qui offre dans son ensemble une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense, implantation à l'alignement). Cette zone est desservie par les réseaux. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales ou artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

#### Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.

#### **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les dancings et discothèques,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Le défrichement des espaces boisés,
- Les silos destinés à un stockage collectif,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.



## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition sous condition pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

### **Voirie**

- L'emprise des voies nouvelles devra être de 6 m dont 4 m de chaussée.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

### **Réseaux secs (électricité, téléphone...)**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration, l'enfouissement et/ou la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques ou être en retrait de 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 8 mètres.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 90%.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.

Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à

concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne doit excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Généralités**

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **Sont interdits :**

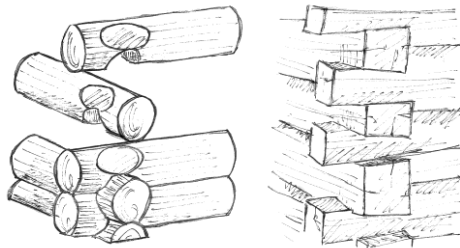
- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps et barrières,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,

- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

### Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

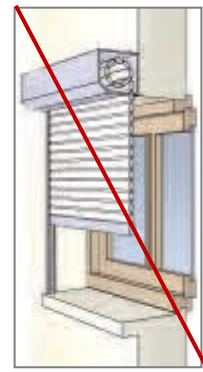
### Ouvertures sur rue

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, chartil et baies vitrées).

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

Les encadrements en brique existants sont à maintenir et ne doivent pas être recouverts (peinture ou enduits).

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade (voir schéma ci-contre).



### Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes, vérandas et dépendances.

Elles doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

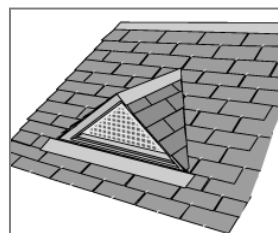
- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



Chien assis



Outeaux

source : Parc naturel régional de la Montagne de Reims

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser deux mètres.

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

De manière générale, les murs anciens et les porches de facture traditionnelle qui ne respectent pas ces règles seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts, composés d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone.**

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel située en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

En outre, la zone UB peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.

### **Rappel**

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.

### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les dancings et discothèques,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Le défrichement des espaces boisés,
- Les silos destinés à un stockage collectif,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

#### **Voirie**

- L'emprise des voies nouvelles devra être de 6 m dont 4 m de chaussée.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

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

#### **Réseaux secs (électricité, téléphone...)**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration, l'enfouissement et/ou la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 8 mètres.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50%.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Généralités**

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

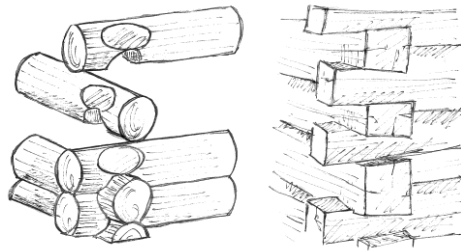
### **Sont interdits :**

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps et barrières,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,
- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

### **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

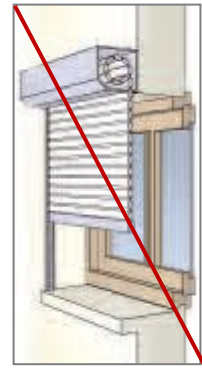
### Ouverture sur rue

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, chartil et baies vitrées).

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

Les encadrements en brique existants sont à maintenir et ne doivent pas être recouverts (peinture ou enduits).

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade (voir schéma ci-contre).



### Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente maximale de 45° à l'exception des annexes, vérandas et dépendances. Les toits terrasses sont toutefois autorisés pour les toitures végétalisées.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

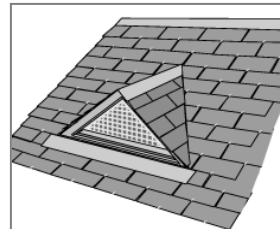
- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



Chien assis



Outeaux

(source : Parc Naturel de la Montagne de Reims)

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser deux mètres.

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitations il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les logements financés par l'état, il n'est pas imposé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain et sera constituée d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE couvre l'emprise d'équipements existants et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces structures ou d'accueillir de nouvelles installations. C'est une zone identifiant les constructions existantes en matière de loisirs (dancing) et destinée à recevoir toutes les constructions liées à des activités touristiques (structures de restauration ou d'hébergement), sociales (emprise foncière d'Anaïs) ou d'équipements publics.

Elle est constituée de quatre secteurs :

- **UEI** : secteurs de loisirs n'autorisant aucune nouvelle construction,
- **UEt** : secteur d'équipements touristiques,
- **UEs** : secteur d'équipements sociaux,
- **UEp** : secteur d'équipements publics.

Les constructions autorisées aux abords de la RD 951 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral.

### Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.
- Les règles édictées par le PLU s'appliquent dans les lotissements et les permis valant division à chaque terrain issu de la division.

### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### Pour l'ensemble des secteurs :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 UEI et UEs,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les hangars et entrepôts,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- les aires de jeux ouvertes au public sauf celles visées à l'article 2 UEt,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les silos destinés à un stockage collectif,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Pour le seul secteur UEI :

- Aucune nouvelle construction hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le seul secteur UEp :

- Les constructions à usage artisanal, de commerces, de services et de bureaux.

Pour le seul secteur UEs :

- Les constructions à usage artisanal et de commerces.

## **ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour le secteur UEI :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être liées à une habitation existante présente sur unité foncière.

Pour le secteur UEt :

- La réalisation de locaux à usage d'artisanat, de commerce, de services et bureaux est admise à condition qu'ils soient liés à l'activité de la zone, qu'ils soient situés sur la même propriété et qu'ils s'insèrent dans le paysage.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées.
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances.

Pour le secteur UEs :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services à la personne de la zone.

## **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

Pour le seul secteur UEI :

- Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la RD 951.

### **Voirie**

- L'emprise des voies nouvelles devra être de 6 m dont 4 m de chaussée.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

## **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales en se raccordant dans le réseau collecteur s'il existe ou en permettant l'infiltration sur l'unité foncière.

### **Réseaux secs (électricité, téléphone...)**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration, l'enfouissement et/ou la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas règlementé.

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

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

#### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25%.

#### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Généralités**

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Les constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

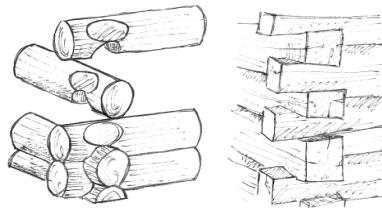
### Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps et barrières,
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,
- Les effets de contraste importants (angles soulignés, rayures),
- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

### Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

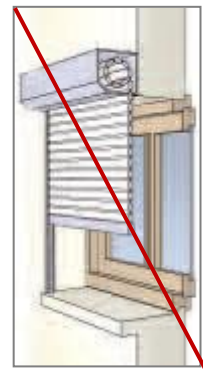
### Ouvertures sur rue

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, chartil et baies vitrées).

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

Les encadrements en brique existants sont à maintenir et ne doivent pas être recouverts (peinture ou enduits).

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie sur la façade (voir schéma ci-contre).



### Couverture

Les toits terrasses sont autorisés pour les toitures végétalisées.

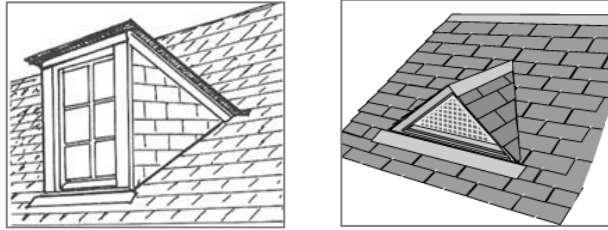
Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.



Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



*Chien assis et outeau  
(source : Parc Naturel de la Montagne de Reims)*

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser deux mètres.

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Tout projet de construction et de parking devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés ne peut être inférieure à 50% de la superficie du terrain et sera constituée d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

##### Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités de type services et commerces de proximité non nuisantes au voisinage des zones habitées.

Des **Orientations d'Aménagement** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

##### Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.

#### **ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les dancings et discothèques,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les silos destinés à un stockage collectif,

- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

## **ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal, de service, de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

### **Voirie**

- L'emprise des voies nouvelles devra être de 6 m dont 4 m de chaussée.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

### **Réseaux secs (électricité, téléphone...)**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration, l'enfouissement et/ou la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 8 mètres.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 %.

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardins, annexes et dépendances ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Généralités**

Les constructions nouvelles doivent rechercher une certaine harmonie avec les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

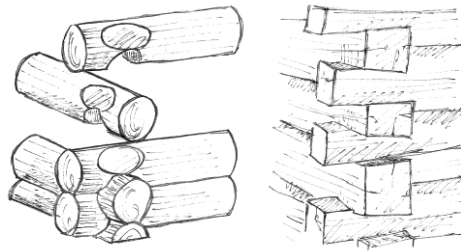
### **Sont interdits :**

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps, barrières,
- Les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc...) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,
- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

### **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

### Les ouvertures sur rue

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, chartil et baies vitrées).

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

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

### Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes, vérandas et dépendances. Les toits terrasses sont toutefois autorisés pour les toitures végétalisées.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

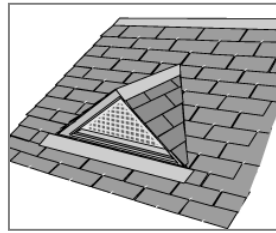
- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



Chien assis



Outeaux

(source : Parc Naturel de la Montagne de Reims)

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas d'établissement de clôtures sur rue, celles-ci seront constituées d'un muret de 0,70m de haut maximum ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitations il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les logements financés par l'état, il n'est pas imposé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés, ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain et sera constituée d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

## **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### Caractère de la zone

La zone 1 AUE est une zone à caractère naturel non ou insuffisamment équipée dont la vocation est l'accueil de structures d'hébergements touristiques (aire de camping-car, caravanning...) et une aire de stationnement.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions autorisées aux abords de la RD 951 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral.

### Rappel

- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à autorisation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.

### **ARTICLE 1AUE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les hangars et entrepôts,
- Les dancings et discothèques,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances importantes,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les dépôts et stockages de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité viticole ou agricole,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les silos destinés à un stockage collectif,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

### **ARTICLE 1AUE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions, installations et aménagements liés à l'hébergement touristique sous forme de camping, structures légères ou d'accueil de camping-car à condition que ces



opérations soient réalisées selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUE 1 sont admises à condition :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

### **ARTICLE 1AUE 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

#### **Voirie**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

### **ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

#### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### **Réseaux secs (électricité, téléphone...)**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration, l'enfouissement et/ou la dissimulation de ces réseaux.

### **ARTICLE 1AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25%.

### **ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Généralités**

Les constructions nouvelles doivent rechercher une certaine harmonie avec les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

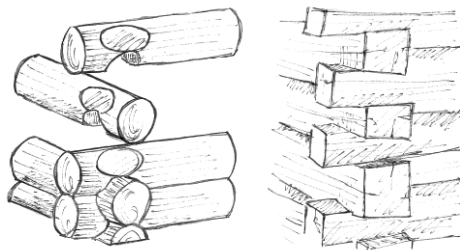
### **Sont interdits :**

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps, barrières,
- Les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc...) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,
- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

### **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

### **Couverture**

Les toits terrasses sont autorisés-pour les toitures végétalisées.

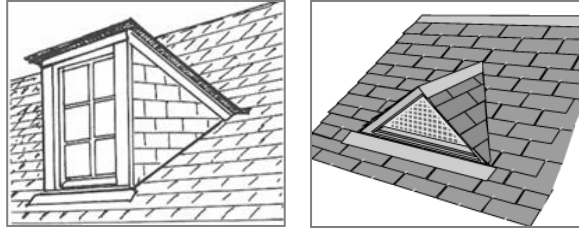
Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,

- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



Chien assis

Outeaux

Source : Parc Naturel de la Montagne de Reims

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser deux mètres.

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

### **ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### **ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres, engazonnement).

### **ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU correspond à une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à long terme et sous forme organisée, l'extension de la zone urbaine et celle de la zone d'équipements touristiques.

Ces terrains, à vocation d'habitat et d'équipements, constituent une réserve foncière.

### **ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

### **ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

### **ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

### **ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

N'est pas réglementé.

**ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

#### Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

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

#### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis aux dispositions du Code Forestier.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions d'entrepôt et hangars non agricoles,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux nécessaires à l'activité agricole ou viticole,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- Les caravanes isolées,
- Les aires de jeux ouvertes au public,
- Les terrains destinés à la pratique permanente des sports motorisés ou activités sources de nuisances sonores importantes,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites postérieurement à une construction agricole existante,

Sont également autorisés :

- Les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux activités forestières,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité des zones d'habitat UA, UB et AU,

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- Les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires ou liés à une exploitation agricole,
- La construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires à une activité piscicole et aquacole,
- L'extension mesurée des constructions existantes, leur modification et leur reconstruction après sinistre,
- Le changement de destination des constructions existantes si cette destination est conforme à ce qui est autorisé au présent article et compatible avec l'activité agricole,
- Tout type de construction ou installation à condition d'être des équipements publics ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, quand il existe, pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

#### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, dans le cadre du SPANC



(Service Public d'Assainissement Non Collectif), un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### **Réseaux secs (électricité, téléphone...)**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration, l'enfouissement et/ou la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies communales.

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 951.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'une construction est édifiée en recul, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions agricoles à usage d'activités doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures) sont interdits.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra être associé aux constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe)

## **Couverture**

Pour les bâtiments à usage d'activités, les toitures pourront être à simple pente et l'usage de matériaux type bac acier est autorisé. Leur teinte, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, devra être similaire aux matériaux traditionnels observés sur le territoire.

## **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

De manière générale, les murs anciens et les porches de facture traditionnelle qui ne respectent pas ces règles seront conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique si possible.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article 1AU 11, à savoir :

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Généralités**

Les constructions nouvelles doivent rechercher une certaine harmonie avec les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

## **Sont interdits :**

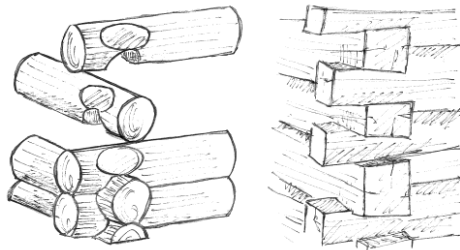
- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps, barrières,

- Les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc...) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,
- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

### Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

### Les ouvertures sur rue

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, charnil et baies vitrées).

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

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

### Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes, vérandas et dépendances. Les toits terrasses sont toutefois autorisés pour les toitures végétalisées.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

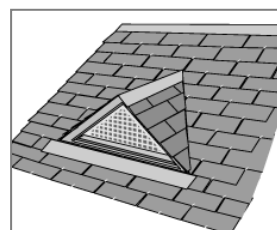
- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



Chien assis



Outeaux

(source : Parc Naturel de la Montagne de Reims)

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas d'établissement de clôtures sur rue, celles-ci seront constituées d'un muret de 0,70m de haut maximum ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## TITRE

### DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

##### Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur **Nj**, correspondant à un secteur de jardins,
- un secteur **Nh**, secteur d'habitat isolé comprenant deux sous-secteurs : un sous-secteur **Nha** autorisant les extensions de constructions existantes et un sous-secteur **Nhb** autorisant les nouvelles constructions,
- un secteur **Nt**, secteur d'équipement touristique.

Certains éléments (haie) ont été repérés comme patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° (plan de zonage n°2 au 1/2000). Toute coupe ou abattage sera soumis à autorisation du Maire.

Une partie des constructions situées en secteur Nh figure dans une zone à risque de glissement de terrain.

##### Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou de construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce et de restauration, sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de bureau sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage de service sauf celles visées à l'article 2,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions d'entrepôts et de hangars,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,

- Les dépôts de véhicules, de déchets de ferrailles,
- Les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux directement liés à l'activité agricole ou viticole,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux,
- Les terrains destinés à la pratique permanente de sports ou de loisirs motorisés ou toutes autres activités sources de nuisances sonores importantes.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols, à condition d'être nécessaires à l'activité forestière ou à la gestion d'activités hydrauliques.
- En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

Dans le seul sous-secteur Nha sont admis :

Les habitations, garages, dépendances et annexes à condition d'être liées à une habitation existante présente sur unité foncière.

Dans le seul sous-secteur Nhb sont admis :

Les habitations nouvelles à condition que ces opérations soient réalisées selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

Dans le seul secteur Nj sont admis :

Les abris de jardin (d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et à condition qu'il n'existe pas plus d'un abri par îlot de propriété.

Dans le seul secteur Nt sont admis :

Les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique et à son fonctionnement (commerce, bureau, services, restauration...) à condition que ces opérations soient réalisées selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

## **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Pour le secteur Nh :

Aucun nouvel accès n'est autorisé depuis la RD 951.

**Voiries**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

**ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau Autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**Assainissement**

Eaux usées : un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

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

En secteur Nha :

N'est pas réglementé.

En secteur Nhb :

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur Nha :

N'est pas réglementé.

En secteur Nhb :

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m par rapport aux limites séparatives.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol maximale est limitée à 20m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol maximum est limitée à 600m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nhb, l'emprise au sol maximum est limitée à 25%

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### Dans le seul secteur Nh :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

#### Dans le seul secteur Nj :

La hauteur des abris de jardins ne doit excéder 3,50 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel.

#### Dans le seul secteur Nt :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

La hauteur des pylônes radioélectriques et de radiotéléphonie mobile ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

#### **Généralités :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures) sont interdits.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées.

Un accompagnement végétal (essences locales de préférence) devra être associé aux constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

### **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

### **Couverture**

Les toitures pourront être à simple pente et l'usage de matériaux type bac acier est autorisé. Leur teinte, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, devra être similaire aux matériaux traditionnels observés sur le territoire.

Les toits terrasses sont autorisés pour les toitures végétalisées.

Dans le seul secteur Nj, les toitures doivent respecter une teinte appartenant à la gamme des bruns à rouges.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

Dans le seul secteur Nh, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Le projet ne peut être accordé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Généralités**

Les constructions nouvelles doivent rechercher une certaine harmonie avec les constructions existantes.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les grilles et barreaudages seront simples sans volutes sophistiquées

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m<sup>2</sup> ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale® ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle fixée.

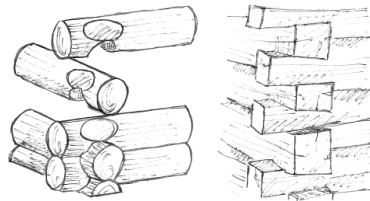
#### **Sont interdits :**

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à une architecture étrangère à la région (ce qui n'exclut pas l'architecture contemporaine),
- Les éléments de colonnes et de balustres pour les porches, balcons, garde-corps, barrières,
- Les matériaux réfléchissants, sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (cuivre, zinc...) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur pour les enduits et les panneaux de couverture des vérandas,
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat,
- Les tuiles à fort galbe (type tuile canal, ronde, romane).

#### **Façade**

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité ou harmonie. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune (voir nuancier communal en annexe).

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

#### **Les ouvertures sur rue**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les vitrines, portes de garage, chartil et baies vitrées).

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

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

#### **Couverture**

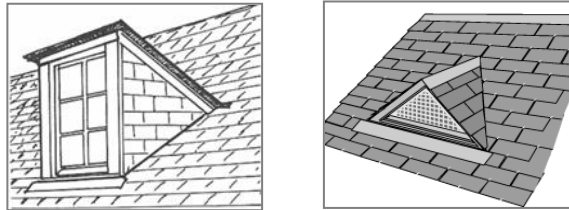
Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente comprise entre 30° et 45° à l'exception des annexes, vérandas et dépendances. Les toits terrasses sont toutefois autorisés pour les toitures végétalisées.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de terre cuite de couleur rouge à brun,
- ardoise,
- zinc.

Toutefois, l'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

Les chiens assis (lucarnes retroussées) et les outeaux (lucarnes triangulaires) ne sont pas autorisés.



Chien assis, Outeaux (source : Parc Naturel de la Montagne de Reims)

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou pourront être intégrés à un autre élément de construction.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Dans le cas d'établissement de clôtures sur rue, celles-ci seront constituées d'un muret de 0,70m de haut maximum ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales (voir liste jointe en annexe).

Pour les clôtures en limite du domaine public, l'utilisation de plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature est interdite.

## **ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

## **ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toute aire de stationnement doit comprendre des aménagements d'espaces verts composés d'essences locales.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

## **ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le COS est de 0,7.



## **ANNEXES**

## Liste des espèces végétales recommandées par le PNR de la Montagne de Reims

Une liste d'essences locales peut avoir comme inconvénient d'être incomplète, ou d'exclure des essences moins locales et pourtant adaptées. Pour autant, le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims préconise des essences locales, adaptées aux sols et climat de notre région, tout en en soulignant l'identité.

### Arbres :

- *Érable champêtre plane ou sycamore,*
- *Bouleau verruqueux ou pubescent,*
- *Charme commun,*
- *Sorbier des oiseleurs,*
- *Orme lisse ou champêtre,*
- *Frêne,*
- *Hêtre,*
- *Chêne sessile ou pédonculé,*
- *Tilleul,*
- *Arbres fruitiers...*

### Arbustes :

- *Cornouiller sanguin,*
- *Charmille,*
- *Sureau noir,*
- *Noisetier,*
- *viorne lantane,*
- *Fusain d'Europe,*
- *Bourdaine,*
- *Églantier commun,*
- *Prunellier,*
- *Troène commun,*
- *Saule blanc ...*

**Nuancier :**
**Teintes recommandées pour les enduits de façade par le PNR de la Montagne de Reims**

Les teintes d'enduit de façade devront se rapprocher des teintes recommandées (références Parex-Lanko ou équivalent).

	<b>T80 - BEIGE</b>		<b>T70 - TERRE BEIGE</b>
	<b>O10 - SABLE</b>		<b>T10 - GREGE</b>
	<b>T50 - TERRE DE SABLE</b>		<b>O50 - BEIGE ROSE</b>
	<b>O40 - BEIGE ROSE PALE</b>		<b>T90 - TERRE ROSEE</b>
	<b>T20 - SABLE CLAIR</b>		<b>J40 - SABLE JAUNE</b>
	<b>V10 - PIERRE</b>		<b>T40 - SABLE ORANGE</b>

*La reproduction des couleurs à l'impression n'est pas garantie – se reporter aux références données et vérifier sur échantillons.*



## Nuancier

### Teintes recommandées pour le bardage des bâtiments d'activités

---

- **En façade**



**Gris graphite**  
RAL 7022



**Beige**  
RAL 1019



**Lauze**  
RAL 7006

- **En toiture**



**Ardoise**  
RAL 5008



**Gris graphite**  
RAL 7022



**Rouge Tuile**  
RAL 8012