



Architecture Urbanisme & Paysage Lorraine
Benjamin FEDELI - Architecte Urbaniste

258 Avenue de Strasbourg - 54000 Nancy
Tél : 03 83 85 60 60 - Email : agence@auplorraine.com

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Ay-Champagne
en date du 03 octobre 2016
approuvant la modification
du Plan Local d'Urbanisme*

3

Règlement

Modification du Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE AY-CHAMPAGNE

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures

Article 5 : Prise en compte des constructions existantes

Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

Article 7 : Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone UA

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone UB

Chapitre 3 : Dispositions propres à la zone UC

Chapitre 4 : Dispositions propres à la zone UE

Chapitre 5 : Dispositions propres à la zone UG

Chapitre 6 : Dispositions propres à la zone UX

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone 1AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions propres à la zone A

Chapitre 2 : Dispositions propres à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de AY et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18 décembre 2001.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme

2.2 S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, créées en application de législations particulières, et qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

2.3 Les dispositions réglementaires et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U.

Article 3 : Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

3.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

a) La zone UA correspond au centre historique de la ville. Elle associe à l'habitat les activités commerciales, les services, les équipements centraux - écoles, hôpital, maison des jeunes, salle des fêtes, etc. - ainsi que les activités artisanales et industrielles compatibles avec ces fonctions urbaines.

Elle comprend également de nombreuses Maisons de Champagne.

Cette zone est, en majeure partie, constituée par le noyau historique d'AY, caractérisée par sa trame parcellaire, son système de voirie -tracé et gabarit des rues, ses ruelles, impasses et cours communes -, son tissu dense et minéral.

b) La zone UB est une zone urbaine continue en périphérie du centre historique dédiée en grande partie à l'habitat. Elle se caractérise également par l'importance des activités de production et de commercialisation du Champagne. Elle intègre de nombreux espaces verts privés, souvent associés aux Maisons de Champagne.

Elle présente des unités et des ensembles d'architecture de qualité, notamment les nombreux porches des rues Jeanson et de la Charte.

Elle comprend le secteur UB.m soumis à des risques de mouvements de terrains.

c) La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel peu dense.

Cette zone regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat, ainsi que des terrains desservis par les réseaux existants sur la commune, offrant des possibilités de construction « au coup par coup ».

Cette zone peut accueillir les activités viticoles ainsi que les activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs UC.ia et UC.ib soumis à des risques d'inondation.

d) La zone UE est une zone regroupant principalement des équipements publics à vocation sportive, éducative, sociale et de loisirs, disséminée dans l'agglomération.

e) La zone UG correspond à l'ensemble des immeubles collectifs de grande hauteur situé en entrée Ouest du centre ville.

f) La zone UX est affectée aux activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services. Elle comprend les secteurs :

- UX.a réalisé dans le cadre d'une procédure de lotissement
- UX.b réalisé sous forme d'implantation ponctuelle des bâtiments et sans organisation générale de la zone,
- UX.c, variante du secteur UX.b de par l'emprise au sol des constructions.

3.2 LES ZONES A URBANISER

a) La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat. Elle comprend le secteur 1AU.i soumis à des risques d'inondation.

3.3 LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

a) La zone A, zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Av correspondant au vignoble,
- Av.a correspondant au vignoble incluant des essorts à préserver
- A.a correspondant à un secteur agricole où l'habitat est interdit.

b) La zone N est une zone de sites ou de risques où il est indispensable d'établir une réglementation susceptible d'assurer la sauvegarde des espaces boisés et la protection des biens et des personnes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.i correspondant à la zone naturelle inondable,
- N.j correspondant à des jardins,
- N.ij correspondant à des jardins en zone inondable,
- N.ib correspondant au projet de l'Île Bleue,
- N.m soumis à des risques de mouvements de terrains,
- N.ic correspondant au périmètre de captage rapproché en zone inondable,
- N.l correspondant à une zone de loisirs dédiée aux sports équestres.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux

espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

Article 4 : Adaptations mineures

(Article L.123-1) « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Prise en compte des constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- . L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites
- . L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 7 : Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique de la ville. Elle associe à l'habitat les activités commerciales, les services, les équipements centraux - écoles, hôpital, maison des jeunes, salle des fêtes, etc. - ainsi que les activités artisanales compatibles avec ces fonctions urbaines.

Elle comprend également de nombreuses Maisons de Champagne.

Cette zone est, en majeure partie, constituée par le noyau historique d'AY, caractérisée par sa trame parcellaire, son système de voirie (tracé et gabarit des rues, ses ruelles, impasses et cours communes), son tissu dense et minéral.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé P.T.P.M. instituant un périmètre d'isolement de 145 mètres. Tout projet devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux du 2 mars 1998 et du 8 novembre 2007 classant l'installation classée.

Cette zone est comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit et le périmètre de l'AVAP.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées à l'industrie.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions et dépendances de constructions existantes.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

7 Toute nouvelle construction est interdite sur les parcelles de vignes et les cours privées repérées au plan de Protection et mise en valeur du centre ancien.

8 L'installation d'éolienne visible ou non depuis l'espace public est interdite.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone,
- d'activité agricole sous condition d'être viticole.

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4. Seules sont autorisées sur l'emprise des « jardins remarquables » en cœur d'îlots ou fonds de parcelle repérés par un aplat vert sur le plan de Protection et mise en valeur du centre ancien :

les abris de jardin d'une surface maximum de 8m² de préférence réalisés sous forme d'appentis contre un mur de clôture sans en dépasser la hauteur

les structures légères démontables

les extensions limitées des constructions existantes telles que conformément aux articles 6 et 7.

5. Les pompes à chaleur peuvent être admises aux conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public

- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur maximum de 1m par rapport au sol naturel.

6. Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée, par le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est interdite.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

Tout terrain non desservi par une voie est réputé inconstructible.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manoeuvrer aisément.

Le tracé des chemins ruraux sera préservé et le maillage renforcé. Les chemins indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du paysage seront conservés et confortés.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome.

Le raccordement au réseau public doit être réalisé dès la mise en service de celui-ci et sera à la charge du constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux des centres de pressurage doivent faire l'objet d'un prétraitement.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompe, ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, seront conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes aériennes devra respecter le principe suivant :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis,

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les câbles et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus du centre, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite d'emprise publique.

Dans le cas de parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ou en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.
- implantée d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.
- dans une bande constructible de 25 mètres.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle, s'effectuera obligatoirement en retrait par rapport à la voie et sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

Maisons unifamiliales d'origine rurale existantes repérées au plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Les extensions sur les éventuels espaces libres sur rue ou sur cour, dans le cas où le bâti est implanté en retrait, sont interdites.

Les extensions sont autorisées sur l'arrière selon les conditions stipulées au règlement de l'AVAP.

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances - Les maisons de négoce

Les extensions (sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour et qu'elles respectent le caractère ouvert ou fermé du lieu) sont autorisées selon les conditions d'implantation stipulées au règlement de l'AVAP.

Les cités de maisons ouvrières :

Les extensions sont possibles dans le cas des cités en bande avec une implantation à l'arrière du bâti existant et selon le règlement de l'AVAP. Les extensions ne sont pas envisageables pour les cités en peigne.

Les maisons de ville - Les pavillons, les villas et les maisons de maître repérées au Plan de protection et de mise en valeur du centre ancien:

Leur extension est autorisée sur l'arrière sous réserve d'être dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'emprise publique de la rue.

Dans les autres cas, l'extension de la construction devra préserver les spécificités formelles du tissu urbain existant et assurer une insertion cohérente.

L'implantation des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumis aux dispositions précitées sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul, sous réserve de leur bonne insertion.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus : l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera implantée d'une limite séparative à l'autre.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes situés en périphérie des bourgs, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire, l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle sera déterminée en fonction des constructions contiguës. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

L'extension doit s'implanter selon les principes stipulés au règlement de l'AVAP selon les types de construction.

En règle générale, les extensions resteront dans un rapport de proportion et d'implantation cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence. Dans le cas d'extension de bâtiments existants non repérés au plan, l'implantation de l'extension se fera dans la continuité de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul, sous réserve de leur bonne insertion.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les préconisations établies dans le règlement de l'AVAP. En règle générale, l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle maintiendra un rapport d'échelle cohérent et visera à conserver la qualité de l'organisation des corps de bâti entre eux.

Article UA 9 : Emprise au sol

Aucune prescription.

Article UA 10 : Hauteur maximum des constructions

Constructions principales nouvelles :

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

La toiture du bâti ne pourra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.
La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.

Dans le cas d'extensions ou surélévations de constructions principales existantes:

Maisons unifamiliales d'origine rurale existantes repérées au plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

La surélévation du volume existant est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du front bâti de la cour ou de la rue.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage du bâti après surélévation sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Une marge de +/- 20 cm par rapport à ces hauteurs est autorisée.

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances :

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus haute.

La surélévation du bâti autour de la cour est autorisée sous réserve :

- que la hauteur des lignes d'égout et de faîtage soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des bâtiments contigus.
- De ne pas dénaturer l'équilibre de la façade du bâtiment principal.

Une marge de +/- 20 cm pour ces hauteurs est autorisée.

Les maisons de négoce

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus haute.

La hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout.

La surélévation du bâti est autorisée uniquement sur les dépendances et bâtiments fonctionnels, si ceux-ci sont détachés du logis principal.

Elle est en revanche interdite si les bâtiments se trouvent dans la continuité du logis ou si la surélévation présente un risque d'altération de la visibilité de la maison principale.

Les cités de maisons ouvrières

La surélévation des maisons faisant partie d'une cité est interdite.

Les surélévations des bâtiments annexes anciens (remise, garage, etc..) ne participant pas à la volumétrie générale de l'ensemble pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne créent pas d'émergence par rapport au bâti d'habitation existant. La hauteur sera définie en conséquence

Les maisons de ville

La surélévation de ces maisons de ville est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- la toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les pavillons, les villas et les maisons de maître

Extension sur l'arrière : la hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout

La surélévation de ces pavillons, villas et maisons de maître est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- La toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Bâtiments existants non repérés:

Les extensions et surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise à la règle ci-dessus, sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnement. ???

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien d'Ay conformément au règlement de l'AVAP.

Dans le cadre des constructions non repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public respecteront les principes suivants:

- les extensions et les surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.
- de nouveaux percements en façade et en toiture pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue,
- des matériaux de meilleure qualité seront mis en oeuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité,
- les couleurs des matériaux mis en oeuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie) en toiture et sur les clôtures pourront être choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées dans l'AVAP.

Dans le cadre des constructions repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Le bâti repéré sur le plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises. La mise en oeuvre des matériaux devra se faire conformément aux prescriptions du règlement de l'AVAP. Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Façades :

La couleur et l'aspect des enduits devront composer avec ceux du bâti ancien.

La composition générale du bâtiment doit tenir compte de sa bonne insertion dans l'ensemble de la voie et dans l'environnement.

Les bâtiments d'activités doivent être traités avec le même souci qualitatif que les bâtiments d'habitation.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant. Pour leur bonne insertion, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims .

Ouvertures :

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Les percements en façade et en toiture doivent respecter le règlement de l'AVAP

Dans le cadre d'une construction neuve :

Les constructions neuves reprendront les caractéristiques du bâti ancien constitutif du front de rue dans laquelle elle s'insèrent : volumétrie, composition de façades, rythmes et proportions des baies ; dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente.

Les matériaux utilisés et la mise en œuvre pourront être traditionnels ou, au contraire, établir un contraste pour offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

Dans le cas de parcelle d'angle, la façade et la couverture se retourneront afin de ne pas créer de pignon. Les pans coupés de façade pourront être autorisés pour traiter l'angle.

Les volumes de toiture présenteront des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 45°) ou à brisis et terrassons.

L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes ou dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas de volumes arrières non visibles depuis l'espace public.

Clôtures:

Les murs de clôture seront constitués soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée soit de murs hauts maçonnés.

Dans l'un ou l'autre des cas, ils seront d'une hauteur équivalente à celle d'un niveau de bâti sans dépasser 2,60m.

Les hauts murs de clôture maçonnés et les murs de clôture composés d'un mur bahut et d'une grille ajourée repérés au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un trait jaune, seront conservés et restaurés, au même titre que les façades.

Les percements d'origine seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

L'homogénéité des clôtures des cités de maisons ouvrières sera respectée.

Les clôtures d'origine encore en place seront restaurées.

Pour celles qui ont été modifiées, on reviendra à l'état initial en se référant aux clôtures d'origine

conservées.

Devantures commerciales:

L'aménagement des devantures commerciales doit se faire dans le respect de l'immeuble dans lequel il s'insère.

Autres :

En terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être compris entre moins 0,20 m et plus 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP et leur bonne insertion.

La pose de capteurs solaires n'est pas admise sur les versants de toiture donnant sur la rue.

L'installation de capteurs solaires sur un versant de toiture peut être admise sous les conditions suivantes:

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur sur la couverture.

Les installations prennent la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre doit présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation doivent être discrets.

Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits.

L'insertion des capteurs solaires doit respecter les principes suivants:

- intégration dans les pentes des toitures existantes, - installation sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée,
- implantation centrale avec conservation de bordures latérales traitées en matériaux courant de couverture.

L'installation de capteurs solaires peut aussi être admise sous les conditions suivantes: - installation au sol ou sur des murs de clôture opaques,

- installation sur des bâtiments annexes de type garage, abri de jardin d'une hauteur limitée à rez-dechaussée,
- installation de capteurs sur une toiture terrasse dès lors qu'ils sont totalement masqués par un acrotère.

Tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés

- Logement neuf : 1 place minimum jusque 70 m² de surface de plancher
- Logements sociaux : 1 place par logement.

Pour les bâtiments d'activités ou de bureaux, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des activités.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de vente hors oeuvre nette.

En outre, les aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraisons et de services.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis (hors stationnement, circulation piétonne et automobile ou terrasse) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 3 000 m², 10 % de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les jardins remarquables repérés au plan de l'AVAP seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux qui sont visibles depuis l'espace public. Les arbres de haute tige seront conservés et entretenus sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les cours remarquables feront l'objet d'une mise en valeur.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine continue en périphérie du centre historique dédiée en grande partie à l'habitat. Elle se caractérise également par l'importance des activités de production et de commercialisation du Champagne. Elle intègre de nombreux espaces verts privés, souvent associés aux Maisons de Champagne.

Elle présente des unités et des ensembles d'architecture de qualité, notamment les nombreux porches des rues Jeanson et de la Charte.

Elle comprend le secteur UB.m soumis à des mouvements de terrains.

Cette zone est concernée par la zone C de risques de mouvements de terrains importants, délimitée par l'Arrêté Préfectoral en date du 4 décembre 1992 et référencée aux plans de zones par le secteur UB.m.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé P.T.P.M. instituant un périmètre d'isolement de 145 mètres. Tout projet devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux du 2 mars 1998 et du 8 novembre 2007 classant l'installation classée.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit et le périmètre de l'AVAP.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées à l'industrie.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions de constructions existantes.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur UB.m :

Les constructions nouvelles susceptibles d'entraîner des affouillements ou exhaussements du sol mettant en cause la stabilité du terrain ou un défrichement de talus.

6 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

7 Toute nouvelle construction est interdite sur les parcelles de vignes et les cours privées repérées au plan de Protection et mise en valeur du centre ancien.

8 L'installation d'éolienne visible ou non depuis l'espace public est interdite.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone,
- d'activité agricole sous condition d'être viticole.

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4. Seules sont autorisées sur l'emprise des « jardins remarquables » en cœur d'îlots ou fonds de parcelle repérés par un aplat vert sur le plan de Protection et mise en valeur du centre ancien :

les abris de jardin d'une surface maximum de 8m² de préférence réalisés sous forme d'appentis contre un mur de clôture sans en dépasser la hauteur
 les structures légères démontables
 les extensions limitées des constructions existantes telles que conformément aux articles 6 et 7.

5. Les pompes à chaleur peuvent être admises aux conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur maximum de 1m par rapport au sol naturel.

6. Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée, par le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est interdite.

Dans le secteur UB.m :

Les constructions ou de changements d'affectation de constructions existantes sous condition d'être subordonnés à une étude géotechnique devant justifier la stabilité du sous-sol au regard du projet, sauf les exceptions suivantes :

- les constructions ou aménagements ayant pour objet de stabiliser le terrain ou de réduire les risques sur l'existant,
- l'entretien, l'aménagement et la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes (sauf cas de sinistre provoqué par des mouvements de terrain),
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public,

Les constructeurs doivent prendre toute mesure technique pour garantir la stabilité de la construction et du terrain sur lequel elle repose.

Les constructions ne devront pas être susceptibles de porter préjudice à la stabilité du terrain, de par leur destination (ex : activité produisant des vibrations...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50m d'emprise est réputé inconstructible.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manoeuvrer aisément.

Le tracé des chemins ruraux sera préservé et le maillage renforcé. Les chemins indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du paysage seront conservés et confortés.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome hormis en UB.m où le raccordement est obligatoire.

Le raccordement au réseau public doit être réalisé dès la mise en service de celui-ci et sera à la charge du constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux des centres de pressurage doivent faire l'objet d'un prétraitement.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

Dans le périmètre de l'AVAP :

L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompe, ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, seront conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes aériennes devra respecter le principe suivant :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis,

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les câbles et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera en

continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite d'emprise publique.
 Dans le cas de parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës,

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ou en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.
- implantée d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.
- dans une bande constructible de 25 mètres.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle, s'effectuera obligatoirement en retrait par rapport à la voie et sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

Maisons unifamiliales d'origine rurale existantes repérées au plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Les extensions sur les éventuels espaces libres sur rue ou sur cour, dans le cas où le bâti est implanté en retrait, sont interdites.

Les extensions sont autorisées sur l'arrière selon les conditions stipulées au règlement de l'AVAP.

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances - Les maisons de négoce

Les extensions (sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour et qu'elles respectent le caractère ouvert ou fermé du lieu) sont autorisées selon les conditions d'implantation stipulées au règlement de l'AVAP.

Les cités de maisons ouvrières :

Les extensions sont possibles dans le cas des cités en bande avec une implantation à l'arrière du bâti existant et selon le règlement de l'AVAP. Les extensions ne sont pas envisageables pour les cités en peigne.

Les maisons de ville - Les pavillons, les villas et les maisons de maître repérées au Plan de protection et de mise en valeur du centre ancien:

Leur extension est autorisée sur l'arrière sous réserve d'être dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'emprise publique de la rue.

Dans les autres cas, l'extension de la construction devra préserver les spécificités formelles du tissu urbain existant et assurer une insertion cohérente.

L'implantation des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de cet article sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul, sous réserve de leur bonne insertion.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus : l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera implantée d'une limite séparative à l'autre.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes situés en périphérie des bourgs, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire, l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle sera déterminée en fonction des constructions contiguës. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

L'extension doit s'implanter selon les principes stipulés au règlement de l'AVAP selon les types de constructions repérées sur le plan de l'AVAP.

En règle générale, les extensions resteront dans un rapport de proportion et d'implantation cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants non repérés au plan, l'implantation de l'extension se fera dans la continuité de la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul, sous réserve de leur bonne insertion.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le périmètre de l'AVAP, L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les préconisations établies dans le règlement de l'AVAP.

En règle générale, l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle maintiendra un rapport d'échelle cohérent et visera à conserver la qualité de l'organisation des corps de bâti entre eux.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain pour les terrains d'une superficie supérieure à 200 m².

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au service public.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur à l'égout des constructions devra assurer une cohérence sur la séquence de rue concernée.

Constructions principales nouvelles :

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

La toiture du bâti ne pourra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise à la règle ci-dessus, sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnement.

Dans le cas d'extensions ou surélévations de constructions principales existantes:

Maisons unifamiliales d'origine rurale existantes repérées au plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

La surélévation du volume existant est autorisée sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du front bâti de la cour ou de la rue.

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage du bâti après surélévation sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

Une marge de +/- 20 cm par rapport à ces hauteurs est autorisée.

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances :

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus haute.

La surélévation du bâti autour de la cour est autorisée sous réserve :

- l'ique a hauteur des lignes d'égout et de faîtage soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des bâtiments contigus.
- De ne pas dénaturer l'équilibre de la façade du bâtiment principal.

Une marge de +/- 20 cm pour ces hauteurs est autorisée.

Les maisons de négoce

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus haute.

La hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout.

La surélévation du bâti est autorisée uniquement sur les dépendances et bâtiments fonctionnels, si ceux-ci sont détachés du logis principal.

Elle est en revanche interdite si les bâtiments se trouvent dans la continuité du logis ou si la surélévation présente un risque d'altération de la visibilité de la maison principale.

Les cités de maisons ouvrières

La surélévation des maisons faisant partie d'une cité est interdite.

Les surélévations des bâtiments annexes anciens (remise, garage, etc..) ne participant pas à la volumétrie générale de l'ensemble pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne créent pas d'émergence par rapport au bâti d'habitation existant. La hauteur sera définie en conséquence

Les maisons de ville

La surélévation de ces maisons de ville est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- la toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les pavillons, les villas et les maisons de maître

Extension sur l'arrière : la hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout

La surélévation de ces pavillons, villas et maisons de maître est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- La toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Bâtiments existants non repérés:

Les extensions et surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien d'Ay conformément au règlement de l'AVAP.

Dans le cadre des constructions non repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public respecteront les principes suivants:

- les extensions et les surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.

- de nouveaux percements en façade et en toiture pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue,

- des matériaux de meilleure qualité seront mis en oeuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité,

- les couleurs des matériaux mis en oeuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie) en toiture et sur les clôtures pourront être choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées dans l'AVAP.

Dans le cadre des constructions repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Le bâti repéré sur le plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises. La mise en oeuvre des matériaux devra se faire conformément aux prescriptions du règlement de l'AVAP. Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Façades :

La couleur et l'aspect des enduits devront composer avec ceux du bâti ancien.

La composition générale du bâtiment doit tenir compte de sa bonne insertion dans l'ensemble de la voie et dans l'environnement.

Les bâtiments d'activités doivent être traités avec le même souci qualitatif que les bâtiments d'habitation.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant. Pour leur bonne insertion, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Dans le cadre d'une construction neuve :

Les constructions neuves reprendront les caractéristiques du bâti ancien constitutif du front de rue dans laquelle elle s'insèrent : volumétrie, composition de façades, rythmes et proportions des baies ; dans l'idée d'une homogénéisation de l'ensemble et du renforcement d'une entité unique et cohérente.

Les matériaux utilisés et la mise en oeuvre pourront être traditionnels ou, au contraire, établir un contraste pour offrir une alternative plus contemporaine clairement identifiable.

Dans le cas de parcelle d'angle, la façade et la couverture se retourneront afin de ne pas créer de pignon. Les pans coupés de façade pourront être autorisés pour traiter l'angle.

Les volumes de toiture présenteront des formes traditionnelles : à deux pentes (entre 35° et 45°) ou à brisis et terrassons.

L'emploi de toiture terrasse ou à faible pente est envisageable dans les cas où il s'avère nécessaire d'assurer des transitions entre les différents volumes ou dans le but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou dans le cas de volumes arrières non visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de parcelle d'angle, la façade et la couverture se retourneront afin de ne pas créer de pignon. Les pans coupés de façade pourront être autorisés pour traiter l'angle.

Ouvertures :

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Les percements en façade et en toiture doivent respecter le règlement de l'AVAP

Clôtures:

Les murs de clôture seront constitués soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée soit de murs hauts maçonnés.

Dans l'un ou l'autre des cas, ils seront d'une hauteur équivalente à celle d'un niveau de bâti sans dépasser 2,60m.

Les hauts murs de clôture maçonnés et les murs de clôture composés d'un mur bahut et d'une grille ajourée repérés au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un trait jaune, seront conservés et restaurés, au même titre que les façades.

Les percements d'origine seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

L'homogénéité des clôtures des cités de maisons ouvrières sera respectée.

Les clôtures d'origine encore en place seront restaurées.

Pour celles qui ont été modifiées, on reviendra à l'état initial en se référant aux clôtures d'origine conservées.

Autres :

En terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être compris entre moins 0,20 m et plus 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP et leur bonne insertion.

La pose de capteurs solaires n'est pas admise sur les versants de toiture donnant sur la rue.

L'installation de capteurs solaires sur un versant de toiture peut être admise sous les conditions suivantes:

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur sur la couverture.

Les installations prennent la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre doit présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation doivent être discrets.

Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits.

L'insertion des capteurs solaires doit respecter les principes suivants:

- intégration dans les pentes des toitures existantes, - installation sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée,
- implantation centrale avec conservation de bordures latérales traitées en matériaux courant de couverture.

L'installation de capteurs solaires peut aussi être admise sous les conditions suivantes: - installation au sol ou sur des murs de clôture opaques,

- installation sur des bâtiments annexes de type garage, abri de jardin d'une hauteur limitée à rez-dechaussée,
- installation de capteurs sur une toiture terrasse dès lors qu'ils sont totalement masqués par un acrotère.

Tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - o Logement neuf : 1 place minimum jusque 70 m² de surface de plancher
 - o Logements sociaux : 1 place par logement.

Pour les bâtiments d'activités ou de bureaux, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des activités.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de vente hors oeuvre nette.

En outre, les aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraisons et de services.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis (hors stationnement, circulation piétonne et automobile ou terrasse) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 3 000 m², 10 % de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les jardins remarquables repérés au plan de l'AVAP seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux qui sont visibles depuis l'espace public. Les arbres de haute tige seront conservés et entretenus sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les cours remarquables feront l'objet d'une mise en valeur.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel peu dense.

Cette zone regroupe les secteurs de développement récent de l'habitat, ainsi que des terrains desservis par les réseaux existants sur la commune, offrant des possibilités de construction « au coup par coup ».

Cette zone peut accueillir les activités viticoles ainsi que les activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs UC.ia et UC.ib soumis à des risques d'inondation et UC.c non soumis au risque mais proche de la zone inondable.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé P.T.P.M. instituant un périmètre d'isolement de 145m. Tout projet devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux du 2 mars 1998 et du 8 novembre 2007 classant l'installation classée.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit et dans le périmètre de l'AVAP.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées à l'industrie.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions de constructions existantes.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6. Dans le secteur UC.ia, toute construction ou changement d'affectation de construction existante est interdit, sauf ceux visés dans l'article 2

7. Dans le secteur UC.c, la création de sous-sols habitables est interdite.

8 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

9 Toute nouvelle construction est interdite sur les parcelles de vignes et les cours privées repérées au plan de Protection et mise en valeur du centre ancien.

10 L'installation d'éolienne visible ou non depuis l'espace public est interdite.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être liées à une activité autorisée dans la zone,
- d'activité agricole sous condition d'être viticole.

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4. Seules sont autorisées sur l'emprise des « jardins remarquables » en cœur d'îlots ou fonds de parcelle repérés par un aplat vert sur le plan de Protection et mise en valeur du centre ancien :

- les abris de jardin d'une surface maximum de 8m² de préférence réalisés sous forme d'appentis contre un mur de clôture sans en dépasser la hauteur
- les structures légères démontables
- les extensions limitées des constructions existantes telles que conformément aux articles...

5. Les pompes à chaleur peuvent être admises aux conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur maximum de 1m par rapport au sol naturel.

6. Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, on étudiera la possibilité d'une

implantation derrière une souche de cheminée et la discrétion maximale sera recherchée, par le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade sur rue est interdite.

Dans le secteur UC.c

Sont autorisées les constructions ou installations et travaux divers admis dans la zone sous réserve de permettre le libre écoulement des eaux.

Sont autorisées dans le secteur UC.ia :

- les constructions ou aménagements ayant pour objet de limiter les crues ou de réduire les risques sur l'existant,
- l'entretien, l'aménagement et la reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes (sauf cas de sinistre provoqué par les inondations),
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public et de défense militaire, sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence,
- les extensions (inférieures à 20 m² pour une habitation ou 1/5 de la SHOB initiale pour une activité et uniques par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre du risque,) de constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence, sauf impossibilités techniques dûment justifiées,
- les abris de jardin limités à 6 m².

Les constructions autorisées dans la zone devront suivre les prescriptions suivantes :

- Les constructions doivent être disposées de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les fondations et structures des constructions doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, des tassements ou érosions localisées et être dimensionnées pour résister aux sous pressions et pressions hydrostatiques correspondant à la crue centennale.

Sont autorisées dans le secteur UC.ib :

Les constructions sont admises sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence et de perturber le moins possible l'écoulement des eaux.

Pour les extensions (inférieures à 20 m² pour une habitation ou 1/5 de la SHOB initiale pour une activité) d'une construction existante avant approbation de l'arrêté, une surélévation pourra être inférieure à la cote de référence sous condition d'être dûment justifiée par des contraintes techniques et sans être inférieure à la cote de construction initiale.

Les fondations et structures des constructions doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, des tassements ou érosions localisées et être dimensionnées pour résister aux sous pressions et pressions hydrostatiques correspondant à la crue centennale.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50m d'emprise est réputé inconstructible.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manoeuvrer aisément.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome hormis en UC.i où le raccordement est obligatoire.

Le raccordement au réseau public doit être réalisé dès la mise en service de celui-ci et sera à la charge du constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux des centres de pressurage doivent faire l'objet d'un prétraitement.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

L'ensemble des dispositifs anciens existants de captage ou de stockage des eaux tels que puits, puisard, citerne, aqueduc, pompe, ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage, seront conservés dans leur intégralité et mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes aériennes devra respecter le principe suivant :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis,

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les cables et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit en observant un recul minimal de 5 m. par rapport à celui-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Dans le cas où la construction est en retrait ou ne joint pas les deux limites séparatives latérales, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Toutefois, pour des motifs fonctionnels ou d'ordre architectural, les façades des constructions et les clôtures peuvent être édifiées dans une bande variant de 0 à 1 m. à compter de l'alignement. L'implantation des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de cet article sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain environnant.

Dans l'alignement de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole  :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans le cas où la construction ne joindrait pas les deux limites séparatives aboutissant à la voie, l'alignement devra être matérialisé par un élément de liaison observant la continuité du bâti tel que défini dans l'Article 11.

Dans le cas de bâtiments existants ne répondant pas à cette règle, l'extension pourra s'aligner sur la façade existante.

Dans le périmètre de l'AVAP :

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus du centre, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite d'emprise publique.

Dans le cas de parcelle d'angle, l'implantation se fera à l'alignement des deux voies.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur cour par une implantation soit à l'alignement de l'une des constructions contiguës, soit dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera :

- en continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique ou en retrait par rapport à l'emprise publique et dans ce cas dans la marge déterminée par les alignements des deux constructions contiguës.
- implantée d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.
- dans une bande constructible de 25 mètres.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle, s'effectuera obligatoirement en retrait par rapport à la voie et sera déterminée en fonction des constructions contiguës, dans la marge déterminée par les façades de chacune d'elles. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances - Les maisons de négoce

Les extensions (sous réserve qu'elles ne génèrent pas d'avancées sur la cour et qu'elles respectent le caractère ouvert ou fermé du lieu) sont autorisées selon les conditions d'implantation stipulées au règlement de l'AVAP.

Les maisons de ville - Les pavillons, les villas et les maisons de maître repérées au Plan de protection et de mise en valeur du centre ancien:

Leur extension est autorisée sur l'arrière sous réserve d'être dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'emprise publique de la rue.

Dans les autres cas, l'extension de la construction devra préserver les spécificités formelles du tissu urbain existant et assurer une insertion cohérente.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites latérales.

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

Les bâtiments annexes à l'habitation doivent être édifiés sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le périmètre de l'AVAP :

Dans le cas de constructions principales neuves :

Au sein des fronts de rue continus : l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre.

Autour des cours et impasses, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera implantée d'une limite séparative à l'autre.

Au sein des fronts de rue discontinus hétérogènes situés en périphérie des bourgs, l'insertion d'une construction nouvelle s'effectuera d'une limite séparative à l'autre ou adossée sur l'une des limites séparatives et dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

Dans les fronts de rue constitués de pavillonnaire, l'implantation d'une construction nouvelle dans la parcelle sera déterminée en fonction des constructions contiguës. Un mur de clôture assurera la continuité sur rue.

Dans le cas d'extensions de constructions principales existantes :

L'extension doit s'implanter selon les principes stipulés au règlement de l'AVAP selon les types de constructions repérées sur le plan de l'AVAP.

En règle générale, les extensions resteront dans un rapport de proportion et d'implantation cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent. Les

constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants non repérés au plan, l'implantation de l'extension se fera dans la continuité de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

Dans le périmètre de l'AVAP, L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les préconisations établies dans le règlement de l'AVAP. En règle générale, l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle maintiendra un rapport d'échelle cohérent et visera à conserver la qualité de l'organisation des corps de bâti entre eux.

Article UC 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions pour les terrains d'une superficie inférieure à 200m².

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain pour les terrains d'une superficie supérieure à 200 m².

Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au service public.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale à l'égout de toiture est de 6 mètres (lorsque le terrain naturel est en pente, la mesure est prise au milieu de la façade).

La hauteur maximale des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise à cette règle sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu environnant.

Dans le périmètre de l'AVAP : **Constructions principales nouvelles :**

La hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions à édifier sera comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.

La toiture du bâti ne pourra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé.

La hauteur du faîtage sera déterminée en fonction de ce critère.

Dans le cas d'extensions ou surélévations de constructions principales existantes:

Les maisons vigneronnes à cour et leurs dépendances :

Les extensions devront s'inscrire dans un rapport d'harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, la hauteur maximale admise étant celle de l'égout de la construction existante la plus

haute.

La surélévation du bâti autour de la cour est autorisée sous réserve :

- que la hauteur des lignes d'égout et de faîtage soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des bâtiments contigus.
- De ne pas dénaturer l'équilibre de la façade du bâtiment principal.

Une marge de +/- 20 cm pour ces hauteurs est autorisée.

Les maisons de ville

La surélévation de ces maisons de ville est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- la toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Les pavillons, les villas et les maisons de maître

Extension sur l'arrière : la hauteur maximale admise au faîtage est celle de la construction existante à l'égout

La surélévation de ces pavillons, villas et maisons de maître est autorisée sous réserve que :

- la hauteur des lignes d'égout et de faîtage des constructions en surélévation sur rue soit comprise entre les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions contiguës.
- La toiture après surélévation n'abrite qu'un seul niveau de comble éclairé.

Bâtiments existants non repérés:

Les extensions et surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'environnent.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades :

La composition générale du bâtiment doit tenir compte de sa bonne insertion dans l'ensemble de la voie et dans l'environnement.

Les bâtiments d'activités doivent être traités avec le même souci qualitatif que les bâtiments d'habitation.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites. Elles doivent comporter des éléments de décor architectoniques qui s'harmonisent avec le tissu urbain environnant. Pour leur bonne insertion, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Ouvertures :

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Ravalement, réhabilitation et modification d'existant:

Dans le cas de rénovation de façades, les dispositions visées par l'Arrêté Municipal n°00/163 du 6 juillet 2000 complètent les dispositions des alinéas précédents, à savoir:

- conserver l'harmonie d'origine,
- la façade de l'immeuble devra être traitée dans sa totalité.

Clôtures:

Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par un mur ou par une grille, ou par une haie végétale (ou composition de ces éléments) d'une hauteur minimale d'1,60 mètres (hors zone inondable). En zone inondable, la clôture doit permettre le libre écoulement des eaux.

Autres :

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

En terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être compris entre moins 0,20 m et plus 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de l'AVAP:

Les interventions concernant les façades, les toitures et les clôtures visibles depuis l'espace public respecteront les principes suivants:

- les extensions et les surélévations resteront dans un rapport de proportion cohérent avec celui de la construction initiale et avec celui des constructions qui l'entourent. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront pas servir de référence.
- de nouveaux percements en façade et en toiture pourront être autorisés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la cohérence générale du front de rue,
- des matériaux de meilleure qualité seront mis en oeuvre pour remplacer des matériaux en place de médiocre qualité,
- les couleurs des matériaux mis en oeuvre en façade (maçonnerie, menuiserie et ferronnerie) en toiture et sur les clôtures pourront être choisies dans les tonalités de la palette des couleurs proposées dans l'AVAP.

Dans le cadre des constructions repérées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien :

Le bâti repéré sur le plan de Protection et de Mise en valeur du Centre Ancien sera conservé, entretenu et restauré sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises. La mise en oeuvre des matériaux devra se faire conformément aux prescriptions du règlement de l'AVAP. Les éléments architecturaux remarquables seront préservés et mis en valeur.

Clôtures:

Les murs de clôture seront constitués soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée soit de murs hauts maçonnés.

Dans l'un ou l'autre des cas, ils seront d'une hauteur équivalente à celle d'un niveau de bâti sans dépasser 2,60m.

Les hauts murs de clôture maçonnés et les murs de clôture composés d'un mur bahut et d'une grille ajourée repérés au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Centre ancien par un trait jaune, seront conservés et restaurés, au même titre que les façades.

Les percements d'origine seront conservés. De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de nouvelles constructions.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture et l'encadrement sera réalisé avec les matériaux du mur de clôture.

Les chaperons, les éléments de modénature conservés serviront de référence pour toute restitution des dispositions anciennes.

L'homogénéité des clôtures des cités de maisons ouvrières sera respectée.

Les clôtures d'origine encore en place seront restaurées.

Pour celles qui ont été modifiées, on reviendra à l'état initial en se référant aux clôtures d'origine conservées.

Dans le cas de parcelle d'angle, la façade et la couverture se retourneront afin de ne pas créer de pignon. Les pans coupés de façade pourront être autorisés pour traiter l'angle.

Les percements en façade et en toiture doivent respecter le règlement de l'AVAP

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions de l'AVAP et leur bonne insertion.

La pose de capteurs solaires n'est pas admise sur les versants de toiture donnant sur la rue.

L'installation de capteurs solaires sur un versant de toiture peut être admise sous les conditions suivantes:

Les capteurs solaires doivent être intégrés dans les versants de toiture de manière à éviter toute surépaisseur sur la couverture.

Les installations prennent la forme de panneaux encastrés, traités anti reflets afin d'éviter tout phénomène de luisance, le cadre doit présenter une finition mate de même teinte que les panneaux, les éléments de fixation doivent être discrets.

Les éléments présentant des parties de couleur claire ou de texture brillante sont interdits.

L'insertion des capteurs solaires doit respecter les principes suivants:

- intégration dans les pentes des toitures existantes, - installation sous forme groupée des panneaux selon une forme rectangulaire ou carrée,
- implantation centrale avec conservation de bordures latérales traitées en matériaux courant de couverture.

L'installation de capteurs solaires peut aussi être admise sous les conditions suivantes: - installation au sol ou sur des murs de clôture opaques,

- installation sur des bâtiments annexes de type garage, abri de jardin d'une hauteur limitée à rez-dechaussée,
- installation de capteurs sur une toiture terrasse dès lors qu'ils sont totalement masqués par un acrotère.

Tout projet d'installation doit faire l'objet d'une simulation de l'installation après travaux.

Lorsqu'ils ne pourront pas être installés à l'intérieur du bâti, non visibles du domaine public, les compteurs EDF/GDF et autres coffrets techniques, seront encastrés dans la maçonnerie de la façade lorsque celle-ci est à l'alignement sur rue.

Leur implantation et leur protection seront réalisées en fonction de la composition, des matériaux et des couleurs de la façade.

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - o Logement neuf : 1 place minimum jusque 70 m² de surface de plancher
 - o Logements sociaux : 1 place par logement.

Pour les bâtiments d'activités ou de bureaux, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des activités.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de vente hors oeuvre nette.

En outre, les aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraisons et de services.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis (hors stationnement, circulation piétonne et automobile ou terrasse) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 3 000 m², 10 % de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

Les jardins remarquables repérés au plan de l'AVAP seront maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux qui sont visibles depuis l'espace public. Les arbres de haute tige seront conservés et entretenus sans préjudice vis à vis des mesures de sécurité qui pourraient être prises.

Les cours remarquables feront l'objet d'une mise en valeur.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La **zone UE** est une zone regroupant principalement des équipements publics à vocation sportive, éducative, sociale et de loisirs, disséminée dans l'agglomération.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé P.T.P.M. instituant un périmètre d'isolement de 145m. Tout projet devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux du 2 mars 1998 et du 8 novembre 2007 classant l'installation classée.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit et dans le périmètre de l'AVAP.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées à :

- l'hébergement hôtelier,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'activité agricole.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,

- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

7 L'installation d'éolienne visible ou non depuis l'espace public est interdite dans le périmètre de l'AVAP

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- d'habitation sous condition d'être lié à un équipement (gardiennage, logements de fonction),
- d'entrepôts sous condition d'être liées à un équipement autorisé dans la zone

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les pompes à chaleur peuvent être admises aux conditions cumulatives suivantes :

- installation sur un emplacement non visible depuis l'espace public
- installation en partie basse des bâtiments à une hauteur maximum de 1m par rapport au sol naturel.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manoeuvrer aisément.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome.

Le raccordement au réseau public doit être réalisé dès la mise en service de celui-ci et sera à la charge du constructeur.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

Dans le périmètre de l'AVAP :

L'installation de citernes aériennes devra respecter le principe suivant :

- l'installation de la citerne sur l'arrière des parcelles est réalisée sur un emplacement non visible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, une structure permettant le recouvrement végétal de la citerne est requis,

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les cables et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, se référer au règlement de celle-ci pour toute extension ou construction nouvelle.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite ou en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Dans le cas de constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, se référer au règlement de celle-ci pour toute extension ou construction nouvelle.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

Dans le cas de constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, se référer au règlement de celle-ci pour toute extension ou construction nouvelle.

Article UE 9 : Emprise au sol

Aucune prescription.

Article UE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, se référer au règlement de celle-ci pour toute extension ou construction nouvelle.

Article UE 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades :

La composition générale du bâtiment doit tenir compte de sa bonne insertion dans l'ensemble de la voie et dans l'environnement.

Ouvertures :

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Ravalement, réhabilitation et modification d'existant:

Dans le cas de rénovation de façades, les dispositions visées par l'Arrêté Municipal n°00/163 du 6 juillet 2000 complètent les dispositions des alinéas précédents, à savoir:

- conserver l'harmonie d'origine,
- la façade de l'immeuble devra être traitée dans sa totalité.

Autres :

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

En terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être compris entre moins 0,20 m et plus 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le cas de constructions situées dans le périmètre de l'AVAP, se référer au règlement de celle-ci pour toute extension ou construction nouvelle.

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UE 12 : Stationnement

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

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis (hors stationnement, circulation piétonne et automobile ou terrasse) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond à l'ensemble des immeubles collectifs de grande hauteur situé en entrée Ouest du centre ville.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1. Les clôtures** sont soumises à déclaration.
- 2. Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.
- 3. Zones de bruit** : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.
4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UG 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions à usage :
 - d'industrie.
 - d'artisanat,
 - d'entrepôts,
 - d'activité agricole.
- 2** Les installations classées suivantes :
 - soumises à autorisation.
 - les carrières.
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées.
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.
2. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manoeuvrer aisément.

Article UG 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement particulier est à la charge du constructeur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les cables et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article UG 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit en observant un recul minimal de 5 m. par rapport à celui-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit selon un retrait minimal de 3 mètres.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article UG 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder:

- 50 % de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 60 % de la superficie du terrain pour les autres constructions.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UG 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures ou au membron ou à l'acrotère.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'interventions, de réfection ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UG 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades :

La composition générale du bâtiment doit tenir compte de sa bonne insertion dans l'ensemble de la voie et dans l'environnement.

Ouvertures :

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Ravalement, réhabilitation et modification d'existant:

Dans le cas de rénovation de façades, les dispositions visées par l'Arrêté Municipal n°00/163 du 6 juillet 2000 complètent les dispositions des alinéas précédents, à savoir:

- conserver l'harmonie d'origine,

- la façade de l'immeuble devra être traitée dans sa totalité.

Autres :

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

En terrain plat, le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être compris entre moins 0,20 m et plus 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UG 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies et correspondre aux besoins des constructions quelle que soit leur destination.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - o Logement neuf : 1 place minimum et 1 place pour 70 m² de SHON.
 - o Logements sociaux : 1 place par logement.

Pour les bâtiments de bureaux, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des activités.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de vente hors oeuvre nette.

En outre, les aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraisons et de services.

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Article UG 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis (hors stationnement, circulation piétonne et automobile ou terrasse) ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou mise en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 3 000 m², 10 % au moins de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres .

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION III

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UG 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est affectée aux activités industrielles, artisanales, aux commerces et aux services.

Elle comprend les secteurs :

- UX.a réalisé dans le cadre d'une procédure de lotissement
- UX.b réalisé sous forme d'implantation ponctuelle des bâtiments et sans organisation générale de la zone,
- UX.c, variante du secteur UX.b de par l'emprise au sol des constructions.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé P.T.P.M. instituant des périmètres d'isolement de 45m et 145m. Tout projet devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux du 2 mars 1998 et du 8 novembre 2007 classant l'installation classée.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

3. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions destinées à :

- l'activité agricole hormis celle liée à l'activité viticole,
- l'hébergement hôtelier

2 Les installations classées suivantes :

- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1. Les constructions à usage :**

- d'industrie ou d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- au commerce sous condition d'être lié à une activité artisanale, industrielle ou viticole,
- aux services,
- aux bureaux sous condition d'être liés à une activité de la zone
- d'habitation sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone et d'être intégrés dans les bâtiments.
- d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone,
- d'activités agricoles sous condition d'être viticoles.
- Les extensions et dépendances des constructions existantes

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation.

sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.

3 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités sous condition d'être liés à une activité commerciale,
- les exhaussements et affouillements sous condition d'être nécessaires à une activité de la zone ou à des travaux hydrauliques.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux véhicules des services collectifs de manoeuvrer aisément.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement particulier est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux industrielles devront être canalisées en réseau séparatif.

L'évacuation des eaux des centres de pressurage doivent faire l'objet d'un prétraitement.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les cables et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article UX 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UXa:

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques départementales, au moins égale à 15 m.

Dans le secteur UXb:

Cette distance est ramenée à 10m.

Dans les secteurs UXa et UXb:

Toute construction doit être implantée à une distance des emprises des autres voies publiques ou privées au moins égale à 5 m.

Dans le secteur Uxc:

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait minimum d'un mètre.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article UX 9 : Emprise au sol

Dans les secteurs UXa et UX.b

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UXc

Pas de Prescription Particulière.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UX 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 m à l'égout du toit.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'interventions, de réfection ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article UX 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Le traitement des façades secondaires et des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Pour la bonne insertion des bâtiments d'activités, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives, doublées ou non de grillage. Des dispositifs opaques sont admis pour répondre à des impératifs de sécurité.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

Article UX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments d'activités ou de bureaux, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des activités.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de vente hors oeuvre nette.

En outre, les aires doivent être aménagées pour le stationnement des véhicules de livraisons et de services.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de construction, ces places peuvent être aménagées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale.

Article UX 13 : Espaces libres et plantations

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées dans les espaces libres intérieurs des terrains et notamment dans une bande de 5 m de largeur depuis l'alignement des voies publiques ou privées.

Cette bande doit faire l'objet d'un engazonnement et de plantations d'arbres à hautes tiges.

Au total, 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts. Cet article ne s'applique pas dans le cas de rénovations, extensions ou constructions annexes.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat.

Cette zone est concernée par la zone B de risques d'inondation à prendre en compte délimitée par l'Arrêté Préfectoral en date du 4 décembre 1992 et référencée aux plans de zone par le secteur 1AUi.

Cette zone est comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit et le périmètre de l'AVAP.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 Les constructions à usage :

- d'industrie
- d'entrepôts
- de commerce
- d'activité agricole

2 Les installations classées suivantes :

- les carrières.
- Soumises à autorisation

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage :

- o d'artisanat ou de bureau, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage et d'être intégrées à la construction d'habitat

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble.

Plusieurs phases de réalisation sont, toutefois possibles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone.

En l'absence d'équipements suffisants, tout terrain restera inconstructible.

3. Dans le secteur 1AU.i :

Les constructions autorisées dans la zone devront suivre les prescriptions suivantes :

- Edifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence et perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les fondations et structures des constructions doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, des tassements ou érosions localisées et être dimensionnées pour résister aux sous pressions et pressions hydrostatiques correspondant à la crue centennale.

Pour les extensions (inférieures à 20 m² pour une habitation ou 1/5 de la SHOB initiale pour une activité) d'une construction existante avant approbation de l'arrêté, une surélévation pourra être inférieure à la cote de référence sous condition d'être dûment justifiée par des contraintes techniques et sans être inférieure à la cote de construction initiale.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

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

I. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou celle des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50m d'emprise est réputé inconstructible.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les normes ci-dessus exprimées et comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de manoeuvrer aisément.

Le maillage des voies et le traitement de l'espace public sera traité dans un grand souci de qualité. Le tracé et les caractéristiques de ces voies doivent s'intégrer dans un schéma cohérent permettant à terme de justifier la desserte totale du secteur.

Tout aménagement dans les emprises indiquées au Plan de Protection et de Mise en Valeur du paysage devra prévoir la continuité piétonne le long du canal, et l'accès des parcelles au canal par le biais de petites sentes, accompagnées de noues. Des liaisons piétonnes et cyclables vers le bourg et le canal seront prévues.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne pourraient être desservies en eau au regard de leurs grosses consommations ne sont pas admises, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge, les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement particulier est à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome.

Dans le secteur 1AU.i :

Le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

II Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public doit être réalisé si celui-ci existe à proximité. Dans ce cas, les rejets devront respecter les débits de fuites correspondant aux capacités des réseaux en place.

Autres réseaux

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble et de lotissements, les cables et branchements aux réseaux publics d'électricité (basse tension) et le téléphone, doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre-indications techniques impératives.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent contribuer à définir un espace public de qualité : rue paysagère, place, mail, cour urbaine, etc.

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement de la voie publique, soit en observant un recul.

Toutefois, un recul minimal de la façade de la construction de 15m doit être observé par rapport à l'axe des routes départementales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites latérales.

Les bâtiments annexes à l'habitation doivent être édifiés sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul de celles-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.
Pas de prescription pour les ouvrages techniques nécessaires au service public.

Article 1AU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale à l'égout de toiture est de 10 mètres.

La hauteur maximale des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise à cette règle sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu environnant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Cette disposition ne freine pas l'innovation et la diversité architecturale mais demeure une règle incontournable concernant l'intégration dans le paysage local du futur quartier.

Tout aménagement devra limiter au maximum les déblais et remblais et ne devra pas entraver le bon écoulement des eaux en zone inondable.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades :

La composition générale du bâtiment doit tenir compte de sa bonne insertion dans l'ensemble de la voie et dans l'environnement.

Ouvertures :

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Clôtures:

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont mises en place, les clôtures en limite du domaine public seront constituées par un mur ou par une grille, ou par une haie végétale (ou composition de ces éléments) d'une hauteur minimale d'1,60 mètres (hors zone inondable) Si une haie est plantée, elle sera constituée d'essence rustiques adaptées au climat et au sol local (frêne, noisetier, sorbier, ..). En zone inondable, la clôture doit permettre le libre écoulement des eaux.

Autres :

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

Edifier le niveau du premier plancher aménagé devra être à une cote au moins égale à la cote de référence et perturber le moins possible l'écoulement des eaux.

Une bonne insertion est également exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 12 : Stationnement

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - ⊖ Logement neuf dans collectif : 1 place minimum par logement sur la parcelle-
 - Logements sociaux : 1 place minimum par logement.
 - Maison individuelle isolée : 2 places minimum + 1 place supplémentaire si activité associée.
 - Maisons individuelles groupées : 1 place par maison minimum

En cas d'impossibilité d'ordre technique, urbanistique ou architectural de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain de la construction, ces places doivent être aménagées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis (hors stationnement, circulation piétonne et automobile ou terrasse) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou mis en gazon, ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Pour les opérations d'ensembles de logements portant sur une superficie de terrain supérieure à 3 000 m², 10 % de la surface de ce terrain doivent être plantés ou aménagés en espaces de jeux et de rencontres.

Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine comme une composante d'un parti d'aménagement global.

Tout aménagement veillera à préserver et prolonger les aménagements d'arbres existants le long du canal.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A**, zone de richesses économiques ou naturelles. N'y sont autorisées que les constructions liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Av correspondant au vignoble,
- Av.a correspondant au vignoble incluant des essorts à préserver
- A.a correspondant à un secteur agricole où l'habitat est interdit.

Cette zone est partiellement touchée par des risques de mouvements de terrain et par le risque inondation.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

3. Sont soumis à autorisation tous travaux ayant effet de détruire un essort dans le secteur Av.a en application du 7° de l'article L.123.1

4. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

5. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sols non visées à l'article 2.

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Il est interdit de construire dans les cônes de visibilité des vues remarquables repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A hormis en A.v , Av.a et A.a:

2.1 Les constructions destinées :

- à l'habitation et à leurs dépendances à condition que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone et qu'elles soient, dans la mesure du possible, intégrées au bâtiment d'exploitation.

Dans l'ensemble de la zone A hormis en A.v et Av.a :

2.2 Les constructions destinées :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- à l'agrotourisme sous condition d'être un complément de l'activité agricole sur le siège de l'exploitation et à moins de 100 mètres de celui-ci.

2.3 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient liées aux constructions à usage agricole.

2.4 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A y compris en A.v :

2.5 Les installations et travaux divers suivants :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques.

2.6 les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.7 Les installation et constructions autorisées devront respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral du 04/12/1992 (risque inondation et glissement de terrain.)

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Accès et voirie

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

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

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

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome.

II - Eaux pluviales:

Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de Prescription Particulière.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit selon un recul minimum de 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article A 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur

En application des articles R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et urbain.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Pour une bonne insertion des bâtiments agricoles, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives, doublées ou non de grillage (hors zone inondable). En zone inondable, la clôture doit permettre le libre écoulement des eaux.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

Article A 12 : Stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription particulière.

SECTION III
POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La **zone N** est une zone de sites ou de risques où il est indispensable d'établir une réglementation susceptible d'assurer la sauvegarde des espaces boisés et la protection des biens et des personnes.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.i correspondant à la zone naturelle inondable,
- N.j correspondant à des jardins,
- N.ij correspondant à des jardins en zone inondable,
- N.ib correspondant au projet de l'Île Bleue en zone inondable,
- N.m soumis à des risques de mouvements de terrains,
- N.ic correspondant au périmètre de captage rapproché en zone inondable,
- N.l correspondant à une zone de loisirs dédiée aux sports équestres.

Cette zone est concernée par les risques technologiques générés par l'établissement classé PTPM instituant des périmètres d'isolement de 45m et 145m. Tout projet devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux du 2 mars 1998 et du 8 novembre 2007 classant l'installation classée.

Cette zone est en partie comprise dans le périmètre de l'AVAP.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. Les clôtures sont soumises à déclaration.

2. Permis de démolir : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit et le périmètre de l'AVAP.

3. Zones de bruit : S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004.

4. Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone hormis en N.m, sont interdites les occupations et utilisations du sols non visées à l'article 2.

Toute construction est interdite dans le secteur N.m

L'interdiction de publicité s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité.

Il est interdit de construire dans les cônes de visibilité des vues remarquables repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage.

Les zones identifiées comme « espaces d'intérêt écologique » indiqués au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage devront être préservées,.

Ces zones sont inconstructibles et l'ouverture de carrière y est interdite.

Les cultures indiquées au Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage comme « espaces ouverts de qualité » devront être conservés en usage agricole ou de récréation ; toute construction y est interdite, ainsi que la mise en place de boisements.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone hormis dans le secteur N.m:

- La reconstruction de bâtiments sinistrés sauf dans l'ensemble de la zone inondable si le sinistre est dû à des inondations.
- L'extension des bâtiments existants.
En zone inondable cette extension est autorisée sous condition :
 - o d'être limitée à 20 m² pour une habitation,
 - o que cette extension soit unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque.
 - o que le niveau du premier plancher soit édifié à une cote au moins égale à la cote de référence.
- L'entretien et l'aménagement des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement naturel et sous condition d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence et de perturber le moins possible l'écoulement des eaux en secteur inondable.
- Les aires de jeux et de sports ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement (à l'exclusion des terrains destinés à la pratique permanente de sports ou de loisirs motorisés ou toute autre activité source de nuisances sonores importantes) sous condition qu'ils n'entravent pas le bon écoulement des eaux dans les secteurs inondables.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux hydrauliques et à la station d'épuration.

Sont autorisés dans les secteurs N.ij et N.j :

- les abris de jardins sous condition d'une emprise inférieure à 6m²

Sont autorisés dans le secteur N.l :

- Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires à l'activité équestre ainsi que les aires de stationnement nécessaires à l'activité et les abris de jardins.

Sont autorisés dans le secteur N.ib :

- les carrières
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient liés à l'exploitation de carrières (gravière)

Sont autorisés dans le secteur N.ic :

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone inondable devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral du 20 juin 2003 (DUP captage AEP).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Accès et voirie

~~Pas de Prescription Particulière.~~

Les chemins indiqués au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Paysage seront conservés et confortés.

Le tracé des chemins ruraux sera préservé, et le maillage renforcé.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Dans les secteurs Ni, N.ij, N.ic, N.ib et N.m :

Le raccordement à un réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs cités précédemment :

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable

Assainissement

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, la construction ou l'installation nouvelle doit être pourvue d'un système réglementaire d'assainissement autonome.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de Prescription Particulière.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit selon un recul minimal de 3m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit selon un recul minimum de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dans les secteurs N.j et N.ij, les abris de jardins doivent être implantés sur au moins une limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives sur une même propriété, la distance minimale doit être au moins de 5 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou reconstruction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 9 : Emprise au sol

Dans le secteur N.ij, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m².

Dans le secteur N.I, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit des abris de jardins dans les secteurs N.j et N.ij est limitée à 2,50 mètres.

Dans le cas de remise en état ou de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante sous réserve pour les secteurs inondables de respecter les cotes de référence des sous secteurs indiqués au plan des zones.

La hauteur maximale à l'égout du toit est limitée à 7 mètres. (lorsque la voie est en pente, la mesure est prise au milieu de la façade).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sauf aux pylônes radioélectriques et radiotéléphoniques dont la hauteur est limitée à 12 mètres.

Article N 11 : Aspect extérieur

En application des articles R 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures, doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et urbain.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Lorsqu'une clôture est établie, elle doit être constituée de haies vives, doublées ou non de grillage (hors zone inondable). En zone inondable, la clôture doit permettre le libre écoulement des eaux.

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion.

Dans le secteur N.I, pour une bonne insertion, il est recommandé de se référer au guide d'intégration d'un bâtiment de gros volume du Parc Naturel de la Montagne de Reims.

Toutes les « vues remarquables » depuis la Marne et son Canal repérés sur le Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage seront conservées.

Tout projet aux abords du canal et de la Marne devra avoir une conception architecturale ou paysagère qui prend en compte le site, son contexte paysager, notamment dans le choix des matériaux et des formes. Ces matériaux doivent être simples, naturels et le mobilier sobre pour s'intégrer davantage dans le paysage.

Article N 12 : Stationnement

Dans le secteur N.I, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Sur le secteur N.m :

Le défrichement des boisements et/ou plantations implantés sur les talus sont interdits.

Les espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme:

- 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 également interdits sur l'ensemble des EBC,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration auprès du Maire.

Sur le périmètre du Plan de Protection et de Mise en valeur du Paysage, il convient de respecter le règlement de l'AVAP

Les zones identifiées comme « espaces d'intérêt écologique » indiqués au Plan de Protection et de Mise en Valeur du Paysage devront être préservées.

A l'intérieur de l'AVAP, lors de nouveaux aménagements, les espaces résiduels seront végétalisés, ainsi que les délaissés et les espaces inutilisés.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,4