

D1

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



COMMUNE de

VAUDEMANGE

Règlement littéral

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN

Transmission en Sous-Préfecture en
annexe de la délibération approuvant
l'élaboration du PLU de la commune de
Vaudemange

AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

Place des droits de l'Homme – 51084 REIMS CEDEX –
Tel : 03.26.77.42.80 – Fax : 03.26.82.52.21 – www.audrr.fr

SOMMAIRE GENERAL

1

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3

Chapitre 1 : zone UC..... 3

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 3
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..... 4
3. Équipements et réseaux..... 9

Chapitre 2 : la zone UD..... 11

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 11
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..... 12
3. Équipements et réseaux..... 15

TITRE 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. 18

Chapitre 3 : zone AU..... 18

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 18
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..... 19
3. Équipements et réseaux..... 22

TITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 25

Chapitre 4 : La zone A 25

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 25
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..... 27
3. Équipements et réseaux..... 30

TITRE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES . 32

Chapitre 5 : La zone N 32

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 32
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..... 33
3. Équipements et réseaux..... 35

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme consultable sur <https://www.legifrance.gouv.fr/>.

Il s'applique sur l'ensemble du territoire communal de VAUDEMANGE.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : zone UC

La démolition du patrimoine bâti remarquable à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur identifié et localisé aux documents graphiques du règlement d'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Tous travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ne sont pas concernés par la réglementation suivante.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu de la division.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdites sont :

- 1.1.1. Les constructions, usages et affectations des sols et les activités incompatibles avec la vocation mixte d'un centre-bourg villageois.
- 1.1.2. Toutes constructions et installations ainsi que les aménagements de toute nature dans les espaces publics (squares) identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sauf ceux mentionnés à l'article 1.2.2.
- 1.1.3. Les usages et les activités suivantes :
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
 - la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
 - Les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs **destinées à une occupation permanente de leurs utilisateurs** ;
 - Les terrains affectés **au garage collectif** des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation.

1.2. Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) :

- 1.2.1. Les constructions, installations destinées à l'usage et aux activités de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-bourg.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 1.2.2. Les travaux et aménagements de cheminements doux (piétons ou cycles), d'aires de jeux et/ou de loisirs sont admis dans les espaces publics (squares), identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la conservation de ces espaces et que ces aménagements soient qualitatifs au regard des fonctions d'un square (la qualité environnementale et la qualité des supports de promenade, d'échanges, de rencontres et de détente)
- 1.2.3. Les coupes et abattages d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres, identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à condition qu'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes, des biens et des autres arbres et replantés dans le cas d'abattages.
- 1.2.4. Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition :
- que leur réalisation soit liée et justifiée par au moins une des dispositions suivantes :
 - ✓ aux affectations et utilisations des sols autorisées sur la zone ;
 - ✓ à la nature du sol ou sa topographie
 - ✓ à des aménagements hydrauliques ou énergétiques;
 - ✓ à des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage.
 - qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances, des risques ou de porter atteinte au paysage local.

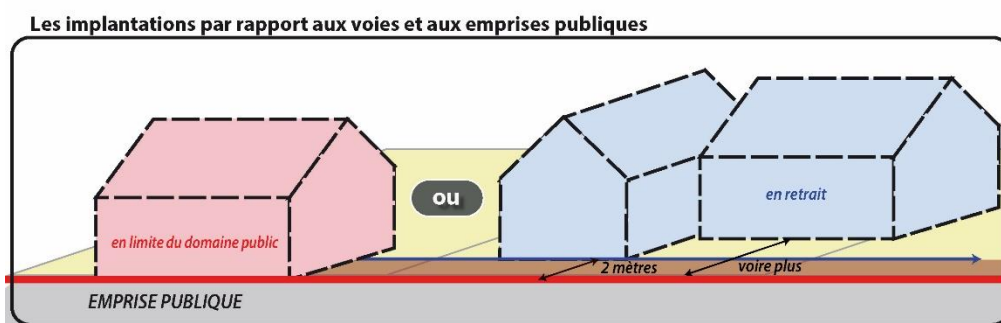
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions

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

2.1.1.1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite du domaine public.
- soit en retrait en observant un recul minimum de 2m.



- 2.1.1.2. Toutefois, pour les rues d'Ambonnay et la Grande Rue : Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public suivant le linéaire identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite ou lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant à une voie, **un continuum bâti** en limite doit être matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article 2.3.2.13.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

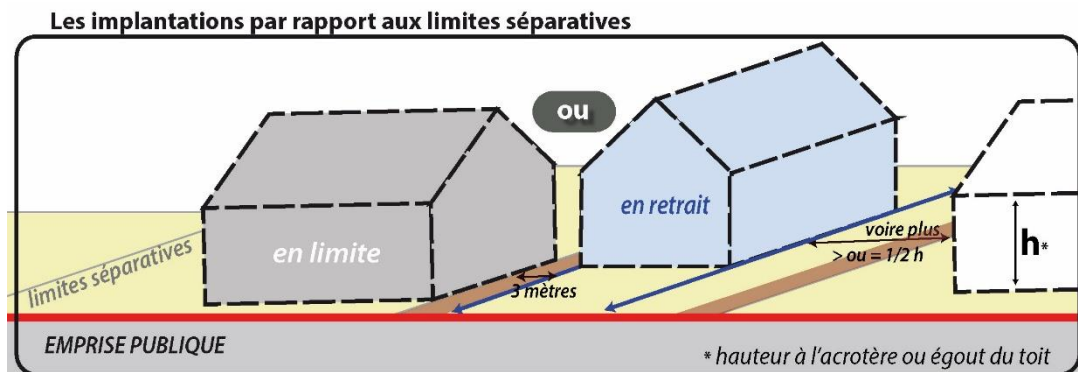
5

UC

2.1.1.3. Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles énumérées ci-dessus, un agrandissement dans le prolongement de la façade est permis dans la mesure où il ne porte pas atteinte à la réalisation du **continuum bâti**.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

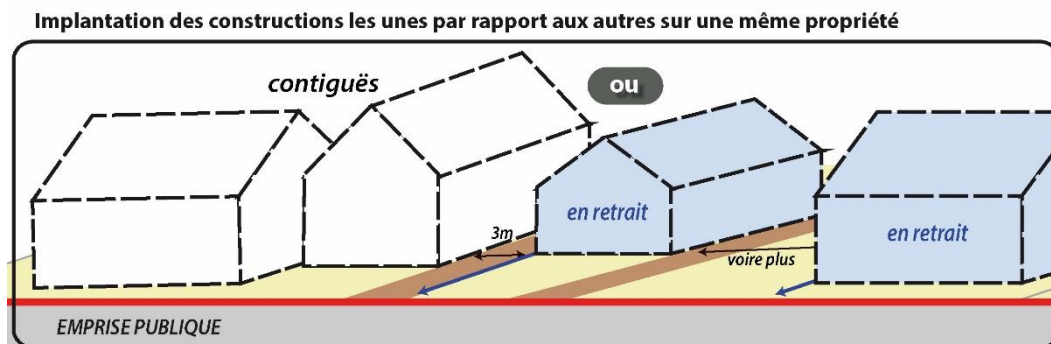
2.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en retrait par rapport aux limites séparatives. Le retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur (mesurée par rapport au terrain naturel jusqu'à l'acrotère/égout du toit – avant terrassement) de la construction, avec un minimum de 3m.



2.1.2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de l'existant des constructions qui ne respectent pas ces normes.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3m.



2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la superficie de l'unité foncière.

U TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6

UC

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit.

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

2.2.2.2. La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant terrassement jusqu'au faitage est de 12m.

2.2.2.3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.2.4. L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

2.2.2.5. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

2.2.2.6. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1.2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les façades :

2.3.2.2. Les couleurs des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions existantes environnantes.

2.3.2.3. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec celui des murs des façades principales.

2.3.2.4. Les façades aveugles et unies de toute construction à usage d'activité sont interdites.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.3.2.5. Les constructions existantes devront conserver les éléments caractéristiques de décor du bâti ancien présents sur la construction, soient les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et les éléments de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches...).

Dans le cas d'agrandissement ou d'extension de la construction existante, ces éléments de décor devront être poursuivis.

Les toitures :

2.3.2.6. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 30° et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux extensions. La pente des toitures des extensions devra être traitée en harmonie avec l'existant.

2.3.2.7. La hauteur de la toiture, mesurée de l'égout du toit au faitage, ne doit pas dépasser 5m de hauteur.

2.3.2.8. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

2.3.2.9. Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées sont interdits.

2.3.2.10. Les lucarnes de type « chiens assis » sont interdites.

Les clôtures :

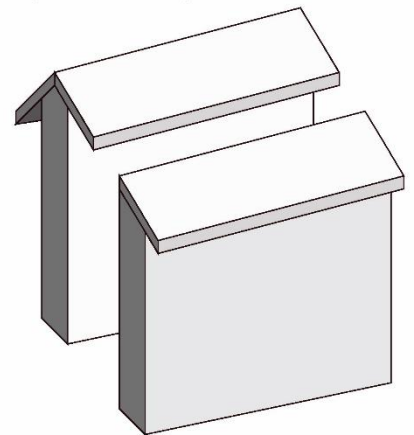
2.3.2.11. Les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur.

2.3.2.12. L'ensemble des clôtures édifiées ne doit pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux pluviales et au passage de la petite faune locale.

2.3.2.13. Le continuum bâti recherché des rues d'Ambonnay et de la Grande Rue, identifié par un linéaire sur les documents graphiques du document d'urbanisme, doit être matérialisé par un mur plein d'une hauteur minimum de 0,8m d'aspect minéral.

Ce mur doit être surmonté d'un chaperon à un ou deux pans.

Chaperon à un ou deux pans



2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :

La réhabilitation du patrimoine bâti remarquable, identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

2.4.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

2.4.1.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.1.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.2. L'ensemble des plantations réalisées devra être d'essences locales et variées.

2.4.3. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

Les alignements d'arbres identifiés aux documents graphiques doivent être conservés. Dans le cas d'abattage pour raisons sanitaires, une replantation est obligatoire.

2.5. Stationnement

2.5.1. Types et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Il sera prévu au moins 1 place de stationnement par nouveau logement aisément accessible depuis le domaine public.

2.5.1.3. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement aisément accessible depuis le domaine public.

2.5.1.4. Pour les constructions à usage d'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par emploi.

Les caractéristiques :

2.5.1.5. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle ou de permettre leur évacuation au réseau collecteur dès lors qu'il existe.

Le stationnement vélo :

2.5.1.6. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

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

U TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

9

UC

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter ni gêne, ni risque à la circulation publique. Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.3.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur ne soit inférieure à 6m et devra comporter au minimum un trottoir d'au moins 1,50m.

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2.2. En attente d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est autorisé, conformément au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé obligatoirement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

10

UC

3.2.2.3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

3.2.2.4. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le traitement des eaux pluviales :

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

3.2.2.6. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables devra être systématiquement étudiée sans rejet au réseau public.

3.2.2.7. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Récupération des eaux pluviales :

3.2.2.8. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.2.9. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique dès lors qu'ils existent.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 : la zone UD

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ne sont pas concernés par la réglementation suivante.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu de la division.

1. *Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

1.1 Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdites sont :

1.1.1 Les constructions, usages des sols et les activités, incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

1.1.2 Les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs, destinées à une occupation permanente de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation.

1.2 Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) :

1.2.1 Les constructions, installations destinées à l'usage et aux activités de commerce et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation résidentielle du quartier.

1.2.2 Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition :

- que leur réalisation soit liée et justifiée par au moins une des dispositions suivantes :
 - ✓ aux affectations et utilisations des sols autorisées sur la zone ;
 - ✓ à la nature du sol ou sa topographie
 - ✓ à des aménagements hydrauliques ou énergétiques;
 - ✓ à des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage.
- qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances, des risques ou de porter atteinte au paysage local.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

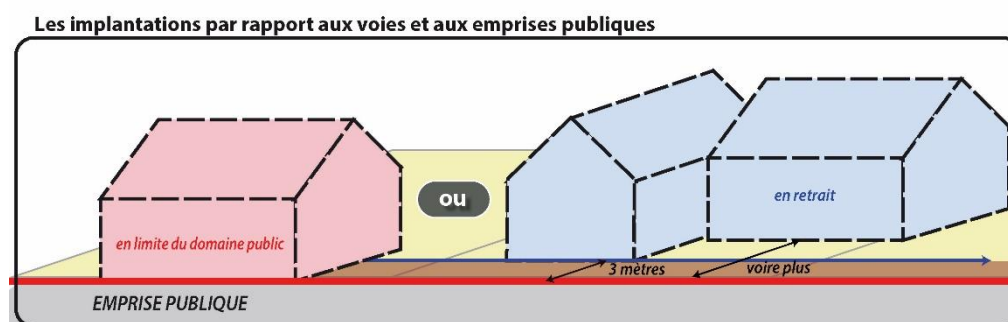
2.1. Implantation des constructions

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

2.1.1.1. Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait en observant un recul minimum de 3m.

2.1.1.2. Les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la D219 (rue de Trépail). Recul figurant aux plans graphiques du document d'urbanisme.

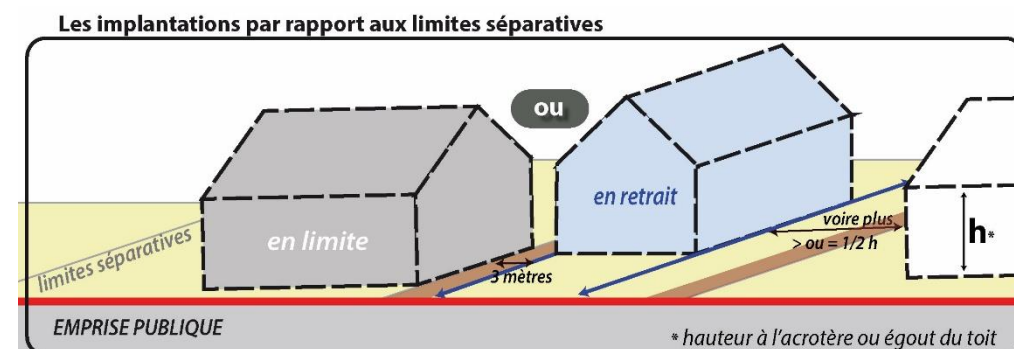


2.1.1.3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction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

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives.

Celle-ci doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée par rapport au terrain naturel jusqu'à l'acrotère/égout du toit – avant terrassement) avec un minimum de 3m.

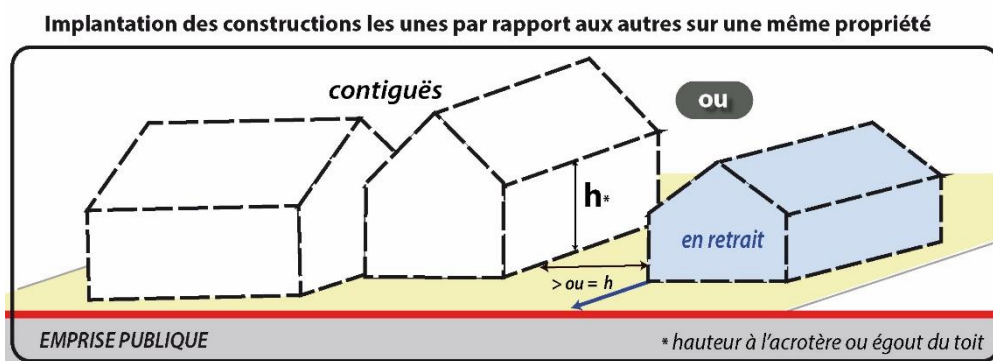


TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

13

2.1.2.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de l'existant des constructions qui ne respectent pas ces normes.

- 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur (mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère) de la plus haute construction à usage d'habitation.



UD

2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

Pour les nouvelles constructions et/ou dans le cas d'agrandissement des constructions existantes et/ou dans le cas de reconstruction des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% la superficie de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit.

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

2.2.2.2. La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant terrassement jusqu'au faitage est de 12m.

2.2.2.3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.2.4. L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

2.2.2.5. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

14

2.2.2.6. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1.2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les façades :

2.3.2.2. Les couleurs des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions existantes environnantes.

2.3.2.3. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec celui des murs des façades principales.

2.3.2.4. Les façades aveugles et unies de toute construction à usage d'activité sont interdites.

Les toitures :

2.3.2.5. Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées sont interdits.

2.3.2.6. La hauteur de la toiture, de l'égout du toit au faitage, ne doit pas dépasser 5 m de hauteur.

Les clôtures :

2.3.2.7. Les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur.

2.3.2.8. L'ensemble des clôtures édifiées ne doit pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux pluviales et au passage de la petite faune locale.

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

2.4.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.1.2. Les espaces identifiés « Plantations à réaliser/ à conserver » aux documents graphiques doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres.

2.4.1.3. Les constructions à usage d'habitation devront conserver un minimum de 30% d'espace libre perméable, cette surface ne devant pas être inférieure à 150m².

2.4.1.4. L'ensemble des plantations réalisées devra être d'essences variées et locales.

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

15

2.4.1.5. Les aires de stationnement doivent être végétalisées ou au minimum perméables. Les espaces interstitiels devront être plantés.

2.4.1.6. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.5. Stationnement

UD

2.5.1. Types et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne, les emplacements de stationnement comprennent les garages).

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m² de surface commerciale.
- Pour les autres constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement par emploi.

Les caractéristiques :

2.5.1.3. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle ou de permettre leur évacuation au réseau collecteur dès lors qu'il existe.

Le stationnement vélo :

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

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

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

16

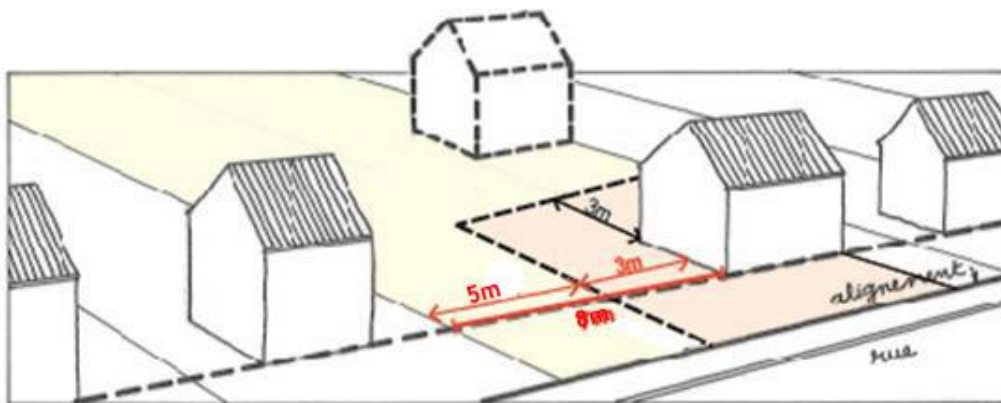
3.1.1.2. Les débouchés et nouveaux accès sur Route Départementale devront être sécurisés. L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

3.1.2.1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter ni gêne, ni risque à la circulation publique. Ces accès devront présenter une largeur de 4 mètres minimum.

3.1.2.2. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

UD



3.1.2.3. Les débouchés et nouveaux accès sur la RD19 devront être sécurisés. L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.3.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur ne soit inférieure à 8m et devra comporter au minimum un trottoir d'au moins 1,50m.

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

3.2. **Desserte par les réseaux :**

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2.2. En attente d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est autorisé, conformément au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé obligatoirement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

3.2.2.3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

3.2.2.4. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.5. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables devra être systématiquement étudiée sans rejet au réseau public.

3.2.2.6. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Récupération des eaux pluviales :

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

3.2.2.8. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.2.9. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique dès lors qu'ils existent.

Chapitre 3 : zone AU

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ne sont pas concernés par la réglementation suivante.

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu de la division.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdites sont :

1.1.1. Les constructions et activités destinées :

- aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- aux exploitations agricoles et forestières.

1.1.2. les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation.

1.2. Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) :

1.2.1. Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition :

- que leur réalisation soit liée et justifiée par au moins une des dispositions suivantes :
 - ✓ aux affectations et utilisations des sols autorisées sur la zone ;
 - ✓ à la nature du sol ou sa topographie
 - ✓ à des aménagements hydrauliques ou énergétiques ;
 - ✓ à des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage.
- qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances, des risques ou de porter atteinte au paysage local.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

19

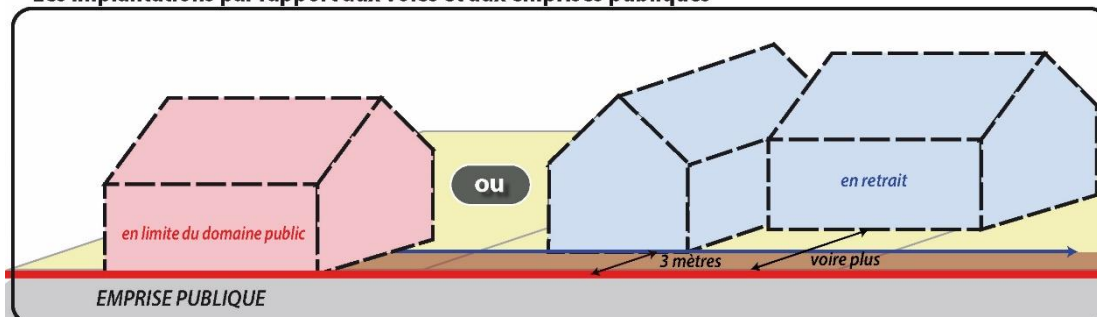
2.1. Implantation des constructions :

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait en observant un recul minimum de 3m.

Les implantations par rapport aux voies et aux emprises publiques



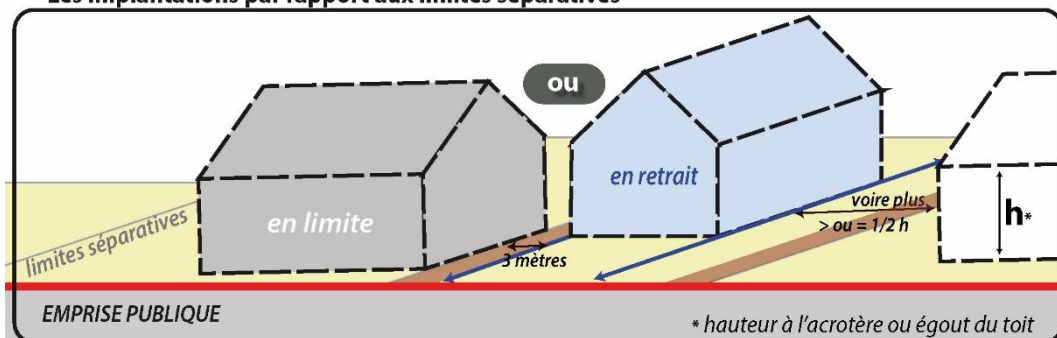
AU

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives.

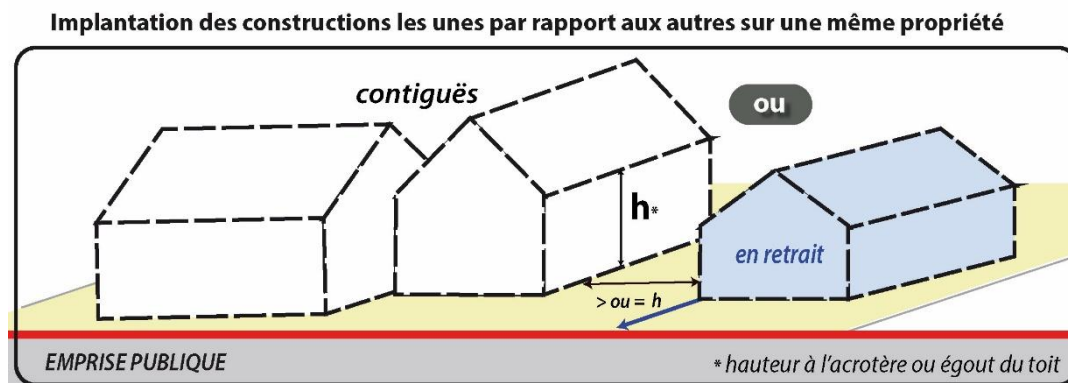
Celle-ci doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée par rapport au terrain naturel jusqu'à l'acrotère/égout du toit – avant terrassement) avec un minimum de 3m.

Les implantations par rapport aux limites séparatives



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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur (mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère) de la plus haute construction à usage d'habitation.



2.2. Volumétrie

2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

2.2.2. Hauteur maximale des constructions :

2.2.2.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit.

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

2.2.2.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.2.3. La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel avant terrassement jusqu'au faîtage est de 12m.

2.2.2.4. L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux soit :

- un rez-de-chaussée et un comble aménageable ou
- un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.

2.2.2.5. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.1.2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

TITRE 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

21

Les façades :

2.3.2.2. Les couleurs des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions existantes environnantes.

2.3.2.3. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec celui des murs des façades principales.

2.3.2.4. Les façades aveugles et unies de toute construction à usage d'activité sont interdites.

Les toitures :

2.3.2.5. Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées sont interdits.

2.3.2.6. La hauteur de la toiture mesurée de l'égout du toit au faitage, ne doit pas dépasser 5 m de hauteur.

AU

Les clôtures :

2.3.2.7. Les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur.

2.3.2.8. L'ensemble des clôtures édifiées ne doivent pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux pluviales et au passage de la petite faune locale.

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

2.4.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.1.2. Les espaces identifiés « Plantations à réaliser/ à conserver » aux documents graphiques doivent être plantés d'arbustes et/ou d'arbres.

2.4.1.3. Les constructions à usage d'habitation devront conserver un minimum de 30% d'espace libre perméable, cette surface ne devant pas être inférieure à 150m².

2.4.1.4. L'ensemble des plantations réalisé devra être d'essences variées et locales.

2.4.1.5. Les aires de stationnement doivent être végétalisées ou au minimum perméables. Les espaces interstitiels devront être plantés.

2.4.1.6. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.5. Stationnement :

2.5.1. Types et principales caractéristiques des aires de stationnement :

2.5.1.1. Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations en-dehors des voies publiques ou privées.

2.5.1.2. Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit (les surfaces de parking comprennent la desserte interne, les emplacements de stationnement comprennent les garages).

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m² de surface commerciale.
- Pour les autres constructions à usage d'activité : 1 place de stationnement par emploi.

Les caractéristiques :

2.5.1.3. Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle ou de permettre leur évacuation au réseau collecteur dès lors qu'il existe.

Le stationnement vélo :

2.5.1.4. Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².

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

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter ni gêne, ni risque à la circulation publique. Ces accès devront présenter une largeur de 4 mètres minimum.

3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

3.1.3.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité, sans que leur largeur ne soit inférieure à 8m et devra comporter au minimum un trottoir d'au moins 1,50m.

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau :

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2.2. En attente d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est autorisé, conformément au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé obligatoirement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

3.2.2.3. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

3.2.2.4. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le traitement des eaux pluviales :

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

3.2.2.6. Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables devra être systématiquement étudiée sans rejet au réseau public.

3.2.2.7. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité, assurant une protection efficace du milieu naturel.

TITRE 2 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Récupération des eaux pluviales :

3.2.2.8. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.2.9. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques.

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique dès lors qu'ils existent.

Chapitre 4 : La zone A

La démolition du patrimoine bâti remarquable à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur identifié et localisé aux documents graphiques du règlement d'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Tous travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ne sont pas concernés par la réglementation suivante.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdites sont :

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celle mentionnées à l'article 1.2.

1.1.2. Les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente de leurs utilisateurs ;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement des eaux de pluies et des milieux humides avérés.

1.1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.1.5. Tous travaux et aménagements, altérant le maintien des chemins agricoles identifiés aux plans graphiques du règlement d'urbanisme.

1.2. Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) :

Dans l'ensemble de la zone

1.2.1. Les coupes et abattages d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres, identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont admis à conditions qu'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes, des biens et des autres arbres et replantés dans le cas d'abattages.

A

TITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

26

- 1.2.2. Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à conditions :
- que leur réalisation soit liée et justifiée par au moins une des dispositions suivantes:
 - ✓ aux affectations et utilisations des sols autorisées sur la zone ;
 - ✓ à la nature du sol ou sa topographie
 - ✓ à des aménagements hydrauliques et énergétiques;
 - ✓ à des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage.
 - qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances, des risques ou de porter atteinte au paysage local.
- 1.2.3. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle. Les constructions neuves et les extensions des constructions existantes et toutes installations sont admises à condition de respecter un recul de 10m par rapport aux berges du cours d'eau, fossés d'écoulement...
- 1.2.4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs A et Ax(1)

- 1.2.5. Les constructions et installations sont autorisées à la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole y compris celles liées à l'activité d'élevage et à l'activité de valorisation directe de la production agricole par l'exploitant.
- 1.2.6. La reconstruction à l'identique des constructions existantes est admise à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.7. Le changement de destination des constructions existantes est admis à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole du secteur et d'être nécessaire à l'activité agricole.
- 1.2.8. La création de surfaces de plancher habitable est autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et d'atteindre 150m² maximum :
- dont 50m² de surface maximum créée en extension des bâtiments d'habitation existants ou en annexes.
 - et 100m² maximum de surface créée devant être intégrée dans le bâtiment d'activités agricoles.
 - Ces surfaces maximales créées ne peuvent être atteintes qu'une seule fois après approbation du PLU.
- 1.2.9. De plus, l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la réalisation d'annexes sont autorisées à condition d'être implantées dans un rayon de 50m autour du bâtiment d'habitation et à la condition et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

TITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dans la zone Ax1

- 1.2.10. Les constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques notamment celles liées à la méthanisation ou au traitement des effluents industriels sont autorisées, à condition d'être liées à l'activité d'agricole.

Dans la zone Av et Ap

- 1.2.11. Les travaux et installations nécessaires à la gestion du champ-captant et aux écoulements des eaux de pluies (aménagements hydrauliques) sont autorisés à la condition qu'ils permettent la lutte contre l'érosion des sols et la préservation de la ressource en eau.

1. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions :

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

2.1.1.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- En retrait d'un minimum de 9 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.
- Hors agglomération, en retrait d'un minimum de 15 mètres par rapport aux axes des chaussées des routes départementales RD319 et RD219 pour toutes constructions. (Reculs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme)
- Hors agglomération, en retrait d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale RD19 pour les constructions à usage d'habitation et de 20 mètres pour toutes les autres constructions. (Reculs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme)
- Hors agglomération, en retrait d'un minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale RD944 pour toutes les constructions. (Reculs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme)

2.1.1.2. Pour les constructions existantes, les extensions et agrandissement devront respecter l'implantation de la construction initiale.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives.

Ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée par rapport au terrain naturel jusqu'à l'acrotère/égout du toit – avant terrassement) avec un minimum de 3m.

2.1.2.2. Cette distance peut être réduite pour l'extension des constructions existantes, lorsque cette extension est dans le prolongement de l'existant.

2.2. Volumétrie :

2.2.1. Hauteur maximale des constructions :

2.2.1.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit.

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

2.2.1.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

2.2.1.3. Les constructions agricoles peuvent parfois atteindre de grande hauteur du fait de la nature même de l'activité. La hauteur maximale autorisée au 2.2.1.2 peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2.2.1.4. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas celle de la construction existante.

2.2.1.5. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

2.3.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les façades :

2.3.2.2. Les couleurs des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions existantes environnantes.

2.3.2.3. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec celui des murs des façades principales.

Les clôtures :

2.3.2.4. Les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur.

2.3.2.5. L'ensemble des clôtures édifiées ne doit pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux pluviales et au passage de la petite faune locale.

TITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier :

La réhabilitation du patrimoine bâti remarquable identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, doit être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales initiales.

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

2.4.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs :

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage des plantations d'accompagnement doivent être créées. Les espaces identifiés aux documents graphiques doivent être plantés (d'arbustes et/ou d'arbres)

2.4.1.2. L'ensemble des plantations réalisées devra être d'essences locales et variés.

2.4.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.2. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger :

2.4.2.1. Des Espaces Boisés Classés sont présents dans cette zone, le défrichement est interdit.

2.4.2.2. Les alignements d'arbres identifiés aux documents graphiques doivent être conservés. Dans le cas d'abattage pour raisons sanitaires, une replantation est obligatoire.

2.5. **Stationnement :**

2.5.1. Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations en-dehors des voies publiques ou privées.

A

TITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

30

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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

3.1.1.2. Les débouchés et nouveaux accès sur Route Départementale devront être sécurisés. L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.

3.1.2. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur principe de circulation. Seuls des aménagements compatibles avec le maintien de leur usage actuel (circulation motorisée dont agricole, piétonne...) y sont autorisés.

A

3.2. Desserte par les réseaux :

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est autorisé, conformément au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

3.2.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les rivières et fossés.

3.2.2.3. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.4. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables devra être systématiquement étudiée sans rejet au réseau public.

TITRE 3 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

3.2.2.5. Toute construction et installation à usage d'activité doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Récupération des eaux pluviales :

3.2.2.6. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.2.7. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21/08/2008) et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique dès lors qu'ils existent.

Chapitre 5 : La zone N

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ne sont pas concernés par la réglementation suivante.

1. *Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

1.1. Les usages, affectations des sols, constructions et activités interdites sont :

1.1.1. Les constructions et installations de toute nature sauf celle mentionnées à l'article 1.2.

1.1.2. Sont interdits les usages et les activités suivantes :

- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique ;
- la création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, les résidences mobiles de loisirs destinées à une occupation permanente de leurs utilisateurs ;
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation.

1.1.3. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement des eaux de pluies et des milieux humides avérés.

1.1.4. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

1.2. Les usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous condition(s) :

1.2.1. La reconstruction à l'identique des constructions existantes est admises à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1.2.2. L'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la réalisation d'annexes sont autorisés, dans un rayon de 50m autour du bâtiment d'habitation à la condition que l'emprise totale des extensions ou annexes soit inférieure ou égale à 50m² (emprise qui ne peut être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU) et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

TITRE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- 1.2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs et services publics sont admises à conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.4. Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.
- 1.2.5. Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à conditions :
- que leurs réalisations soient liées et justifiées par au moins une des dispositions suivantes :
 - ✓ aux affectations et utilisations des sols autorisés sur la zone ;
 - ✓ à la nature du sol ou sa topographie
 - ✓ à des aménagements hydrauliques et énergétiques;
 - ✓ à des aménagements contribuant à une mise en valeur du paysage.
 - qu'ils ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances, des risques ou de porter atteinte au paysage local.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions :

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

2.1.1.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- en retrait d'un minimum de 9m par rapport à l'alignement des voies communales.
- en retrait d'un minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la route départementale RD19 pour les constructions à usage d'habitation et de 20m pour toutes les autres constructions. (Reculs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme)

2.1.1.2. Pour les constructions existantes, les extensions et agrandissement devront respecter l'implantation de la construction initiale.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

2.1.2.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être implanté en recul par rapport aux limites séparatives.

Ce recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée par rapport au terrain naturel jusqu'à l'acrotère/égout du toit – avant terrassement) avec un minimum de 3m.

2.1.2.2. Cette distance peut être réduite pour l'extension des constructions existantes, lorsque cette extension est dans le prolongement de l'existant.

TITRE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

2.2. Volumétrie :

2.2.1. Hauteur maximale des constructions :

2.2.1.1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit.

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

2.2.1.2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit.

2.2.1.3. Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas celle de la construction existante.

2.2.1.4. Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte :

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures :

2.3.2.1. Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits.

Les façades :

2.3.2.2. Les couleurs des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions existantes environnantes.

2.3.2.3. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec celui des murs des façades principales.

Les toitures :

2.3.2.4. Les toits ayant l'aspect de tôles ondulées sont interdits.

Les clôtures :

2.3.2.5. Les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur

2.3.2.6. L'ensemble des clôtures édifiées ne doit pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux pluviales et au passage de la petite faune locale.

TITRE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

2.4.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

2.4.1.1. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage des plantations d'accompagnement doivent être créées.

2.4.1.2. L'ensemble des plantations réalisées devra être d'essences locales et variés.

2.4.1.3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.4.2. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Des Espaces Boisés Classés sont présents dans cette zone, le défrichement est interdit.

2.5. Stationnement :

2.5.1. Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations en-dehors des voies publiques ou privées.

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets :

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

3.1.1.2. Les débouchés et nouveaux accès sur Route Départementale devront être sécurisés. L'accès devra garantir le respect aux règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel débouche l'accès.

3.2. Desserte par les réseaux :

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Le traitement des eaux usées :

3.2.2.1. Un dispositif d'assainissement individuel ou collectif est autorisé, conformément au Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

TITRE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.2.2.2. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les rivières et fossés.

Le traitement des eaux pluviales :

3.2.2.3. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la parcelle, sauf impossibilité technique. L'infiltration in situ dans des ouvrages privés non rétrocédables devra être systématiquement étudiée sans rejet au réseau public.

Récupération des eaux pluviales:

3.2.2.4. Ces installations sont subordonnées à une autorisation délivrée par Grand Reims qui en fixera les caractéristiques. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.

3.2.2.5. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour tout contrôle et notamment pour vérifier l'absence de connexion avec le réseau d'eau potable et pour la facturation de la redevance assainissement en cas de rejet au réseau d'eaux usées pour les usages autorisés à l'intérieur des bâtiments (WC, lavage des sols et lave-linge sous conditions).

3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphonie et aux autres réseaux de communication électronique ou numérique dès lors qu'ils existent.

