

REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chaque zone.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets d'aménagements doivent être compatibles avec les OAP et conforme au règlement.

Les représentations figuratives comprises dans la partie écrite du règlement doivent être considérées comme des illustrations dénuées de tout caractère contraignant.

Rappel :

Afin de compléter la lecture des règles du présent règlement, il convient de se référer :

- au document « Annexe au Règlement » dans lequel est précisé un certain nombre de définitions, dispositions réglementaires et périmètres particuliers, comme les dispositions relatives aux périmètres de risque technologique et de risque d'effondrement de terrain.
- au document « Orientations d'Aménagement par secteur, lorsqu'une zone est concernée par ces orientations.
- au règlement de l'AVAP, lorsqu'une zone est comprise dans son périmètre.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan des zones sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans ces espaces :

- les défrichements sont interdits
- toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Maire.

I.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités et destinations ou sous-destinations de constructions interdites

Article 1 - Usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations ou sous-destinations interdits

Dépôts de véhicules

Les dépôts de véhicules hors d'usage (épaves) sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées sont interdits.

I.2 - Types d'activités et destinations ou sous destinations de constructions soumises à conditions particulières

Article 2 - Activités, destinations ou sous-destinations soumises à conditions particulières

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière

Article 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

Article 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : Pas de prescription particulière.

Article 6 - Emprise au sol maximale

Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public : Pas de prescription particulière.

Article 7 - Surface de plancher

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

Article 8 - Dimensions des constructions - hauteur

Hauteur des constructions : elle est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public au droit de la parcelle.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 - Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'annexé au rapport de présentation. En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les tissus urbains sont généralement hétérogènes et en évolution progressive. Il s'agit, non pas de figer par une reproduction à l'identique, mais d'en assurer l'harmonieuse transformation. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue pour établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être varié.

Certaines zones urbaines sont, par ailleurs, fortement constituées, très homogènes, des règles particulières à ces zones visent donc à les préserver.

Garde-corps :

Pour les opérations neuves, les garde-corps en terrasse seront intégrés dans la structure du bâtiment.

Locaux déchets :

Afin de ne pas porter atteinte au paysage bâti, les locaux déchets devront être prévus à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité de satisfaire à cette obligation, les aires ou les locaux extérieurs de stockage des déchets devront être traités avec soin afin de s'intégrer au mieux à l'environnement.

Antennes et pylônes :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Dispositifs et installations techniques :

Les dispositifs et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions.

Article 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rinnovées ou réhabilitées

Ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillies doivent respecter les cotes ci-après :

Largeur de la rue	Saillie inférieure à 3 mètres de hauteur	Saillie supérieure à 3 mètres de hauteur
5 m	0,10	0,40
6 m	0,11	0,44
7 m	0,12	0,48
8 m	0,13	0,52
9 m	0,14	0,56
10 m	0,15	0,60
11 m	0,16	0,64
12 m	0,17	0,68
13 m	0,18	0,72
14 m	0,19	0,76
15 m	0,20	0,80
16 m	0,21	0,84
17 m	0,22	0,88
18 m	0,23	0,92
19 m	0,24	0,96
20 m	0,25	1,00
21 m	0,26	1,04
22 m	0,27	1,08
23 m	0,28	1,12
24 m	0,29	1,16
25 m et plus	0,3 maximum	1,20

Article 11 - Caractéristiques des clôtures

Les panneaux pleins type palplanche ou ajourés en béton moulé dits "décoratifs" sont interdits en limite du domaine public.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité afin de favoriser la préservation et le développement de la biodiversité dans les secteurs concernés par la trame Verte et Bleue ; celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 12 - Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti remarquables sont localisés sur les documents graphiques et sont identifiés dans la liste figurant dans l'annexe au règlement.

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas de permis de démolir, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans le Rapport de Présentation.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti existant. Elle suppose que les projets ne portent pas atteinte, ni aux caractéristiques des éléments de patrimoine d'intérêt local, ni à l'homogénéité de la composition urbaine dans lequel le bâti s'insère.

De plus, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Article 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 14 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règles communes à toutes les zones.

II.4 - Stationnement

Article 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Stationnement des véhicules:

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques.
- *Définition de la place de stationnement* : La taille de la place de stationnement proprement dite est de 2,5 x 5 m minimum.
- Toute tranche entamée est due.
- *Périmètre de réduction des normes de stationnement lié à la desserte en transports en commun* : Les prescriptions concernant le périmètre de réduction des normes de stationnement sont applicables à tout projet dont le terrain d'assiette est concerné même partiellement par ce périmètre, tel que représenté aux plans de zone et précisé en annexe du présent règlement.
- Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos :

Les constructions devront prévoir un ou plusieurs espaces couverts pour le stationnement des vélos, conformément aux dispositions ci-après :

- *Pour les opérations de logements collectifs* : un ou plusieurs locaux comportant 1m² par logement à partir du 5^{ème} logement totalisant une surface minimale cumulée de 15 m². La surface minimum par local ne devra pas être inférieure à 5m². Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.
- *Pour les opérations à usage de bureaux, services, commerces comptant plus de 150m² de surface de plancher* : un local ou une aire équipée de 1,50m² pour 100m² de surface de plancher avec une surface minimale de 5m². Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.
- *Pour les équipements publics ou collectifs, y compris ceux à usage d'enseignement* : un local ou une aire équipée de 1,50m² pour 200m² de surface de plancher. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de réhabilitation.

Section III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article 16 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

Accès :

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies expressives et les autoroutes.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la population peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un accès unique sur les voies publiques. Les garages collectifs et groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à n'autoriser également qu'un seul accès sur la voie publique. Cependant, lorsque la façade sur rue est supérieure à 30m un second accès peut être autorisé.
- *Pour les équipements collectifs* : pas de prescriptions particulières.

Voirie :

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 17 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Lorsqu'un dispositif de conteneurs enterrés ou semi enterrés existe, il convient de privilégier ce mode de collecte.

En l'absence de ce dispositif, tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage de déchets techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Les aires de présentation des conteneurs doivent être prévues et implantées en façade sur rue, sauf lorsque les bâtiments sont à l'alignement et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Les préconisations techniques à respecter sont fixées par le règlement des collectes de déchets ménagers et assimilés sur le territoire de l'agglomération de Reims.

III.2 - Desserte par les réseaux

Article 18 - Desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité, et d'assainissement

Électricité, gaz et téléphone :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution publique d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, dans la mesure où les lignes publiques de distribution d'électricité et de télécommunications sont enterrées, les branchements privés le seront également.

Réseau câblé et chauffage urbain :

- Le pétitionnaire se rapprochera du gestionnaire du réseau pour tous raccordements éventuellement envisagés.

Eau potable :

Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives alimentées par une autre ressource.

Eaux usées :

Cas de l'Assainissement Collectif :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux usées dans les conditions prescrites par le gestionnaire du réseau, dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Cas de l'Assainissement Non Collectif :

Toute construction doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome si elle est dans un des cas suivants :

- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement non collectif,
- Soit dès lors qu'elle se situe dans une zone d'assainissement collectif et qu'elle n'est pas encore desservie par le réseau de collecte public des eaux usées.

Article 19 - Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une gestion à la source dans les conditions prescrites par le gestionnaire
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des eaux de pluie :

Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable public et les installations privatives dépendant d'un dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.